



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI COOPERATIVI, SULLE SOCIETA' E SUL SISTEMA CAMERALE

Divisione V – Vigilanza sul sistema cooperativo

A TUTTI I REVISORI
TRAMITE “FOLIUM”

ALL' **Associazione Generale Cooperative Italiane
AGCI**
agci.nazionale@legalmail.it

ALLA **Confederazione Cooperative Italiane
CONFCOOPERATIVE**
revisione@pec.confcooperative.it

ALLA **LEGACOOP**
revisioni.legacoop@pec.it

ALLA **Unione Europea delle Cooperative-
UE.COOP**
revisioni@pec.uecoop.org

ALLA **Unione Nazionale Cooperative Italiane
U.N.C.I.**
presidenza@pec.unci.eu

ALLA **Unione Italiana Cooperative
UN.I.COOP**
revisioni@pec.unicoop.it

CIRCOLARE N. 01/21

Oggetto: Problematiche afferenti alle cooperative edilizie di abitazione – Istruzioni operative.

Dall'attività di vigilanza effettuata di recente su gruppi di cooperative edilizie di abitazione sono emerse criticità diffuse per la valutazione delle quali si ritiene opportuno ribadire alcuni principi, ben noti ai revisori, in quanto a fondamento di una genuina società costituita in forma cooperativa, volti a garantire una uniforme applicazione della normativa di settore.



Presenza di soci non prenotatari di alloggi – “aspiranti soci” – soci definiti “aspiranti”

Si evidenzia *in primis*, la problematica afferente alla **presenza e permanenza nella platea sociale di soggetti che non risultano mai prenotatari di alloggi** sebbene la cooperativa si proponga, come ormai diffusamente avviene, la realizzazione di più programmi edilizi.

Le cooperative multiprogramma sono volte a soddisfare le diverse esigenze abitative dei soci quanto a tipologia e localizzazione dell'alloggio e infatti non esauriscono il loro scopo con la realizzazione di un solo programma, come di norma accadeva in passato, ma continuano a perseguirlo anche mediante l'ingresso nel sodalizio di nuovi soci.

In sede di accertamento della regolarità di tali realtà associative occorre verificare se vi sia stato un distorto utilizzo delle rilevanti anticipazioni economiche effettuate dai soci, **anche in assenza di concreto avvio del programma costruttivo**, nonché talora anche di finanziamenti pubblici, che potrebbero essere distratti dal programma cui gli stessi partecipano per effettuare investimenti e acquisti finalizzati a diversi scopi sociali, laddove non siano addirittura destinati a costi sostenuti per la gestione.

Si pensi al caso di consorzi edilizi dalla cui gestione derivino gravissime problematiche di esposizione nei confronti delle associate in mancanza di realizzazione degli alloggi o in presenza di abnormi incrementi del prezzo originario preventivato con conseguenti effetti pregiudizievoli per i soci delle cooperative che non abbiano adeguate capacità finanziarie per sostenere i costi ulteriori.

Al riguardo è utile rammentare che *“nelle cooperative edilizie aventi come scopo la costruzione e l'assegnazione di alloggi in godimento e, successivamente, in proprietà individuale ai soci, i rapporti tra questi ultimi e la società sono di due specie: da un lato quelli attinenti all'attività sociale, comportanti l'obbligo dei conferimenti e della contribuzione alle spese comuni di organizzazione e di amministrazione; dall'altro i rapporti relativi alla peculiarità dello scopo perseguito, comportanti anticipazione ed esborsi di carattere straordinario ai fini dell'acquisto del terreno, della realizzazione degli alloggi e così via”* (Cass.3 maggio 2010 n.10648).

In generale, pertanto, la corretta gestione della cooperativa edilizia deve consentire la verifica distinta delle ordinarie spese di gestione che trovano titolo nel rapporto associativo e le anticipazioni in conto costruzione versate dai soci prenotatari, di norma a stato avanzamento lavori, le quali vanno a incrementare il valore delle immobilizzazioni/rimanenze e che trovano titolo nel rapporto mutualistico.

Ciò considerato, dovranno essere valutate attentamente le fattispecie nelle quali, in assenza di avvio del programma costruttivo (nel quale va ovviamente ricompreso anche l'eventuale acquisto dei terreni ove edificare, se non acquisiti in diritto di superficie o convenzione con gli enti pubblici) risultino richieste e versate dai soci non ancora prenotatari **somme a titolo di anticipazione**”.

Le anticipazioni dei soci trovano infatti legittima corrispondenza nello stato di avanzamento progressivo del costruendo alloggio (misurabile nella voce di bilancio delle Immobilizzazioni/Rimanenze) che costituisce il contrappeso e giusto equilibrio tra il debito della società verso i soci e il credito vantato dagli stessi che si concretizza nell'alloggio prenotato. Dovrà pertanto porsi particolare attenzione alla costituzione di **ingenti debiti verso soci per versamenti in conto costruzione in assenza di qualsivoglia iniziativa in corso** (sotto questo profilo costituiscono circostanze certamente idonee a fugare i sospetti in parola, ad esempio, l'ottenimento da parte della cooperativa di tutte le certificazioni ambientali e il rilascio dei titoli edilizi necessari all'avvio del cantiere ovvero l'individuazione delle imprese appaltatrici a seguito di gara di appalto).



Modalità operative diverse, laddove magari si intersechino anche rapporti con altre cooperative associate in consorzi, possono comportare il grave rischio di commistione anche dei patrimoni delle singole società che vengano distratti dal programma di ciascuna di esse per operazioni finanziarie sicuramente non prive di scopo di lucro (partecipazioni societarie, sovvenzioni, accolti di debiti, ecc.).

Occorre prestare attenzione in particolare ai casi in cui sono presenti soci che non prenotano alloggi pur rivestendo la qualità di socio in più cooperative edilizie.

L'eventuale ottenimento di terreni che non consentano l'acquisizione dell'alloggio per tutti i soci - fermo restando il principio inderogabile di parità di trattamento dei soci art. 2516 cod. civ., in merito al cui rispetto si verificheranno i criteri di prenotazione e assegnazione adottati - legittima la permanenza di **soci interessati comunque all'alloggio** laddove la cooperativa abbia in corso o sia fattivamente impegnata ad avviare ulteriori programmi edilizi, condizioni che debbono essere opportunamente approfondite nelle singole fattispecie.

Si evidenzia, infine, che è emersa di recente, in talune cooperative, l'adozione di una comportamenti posti in essere per garantire una sorta di finanziamento esterno a copertura delle spese di gestione ordinaria. Tali comportamenti si sostanziano nella raccolta di somme non fruttifere versate da "aspiranti soci" iscritti in una lista e in attesa di essere convocati per la partecipazione a un programma edilizio di loro interesse. I soci già iscritti formalmente nel libro, pertanto, non versano alcuna somma a titolo di spese di gestione ordinaria pur essendo i soggetti astrattamente obbligati in quanto costituenti la base sociale.

Come ben evidente dalle considerazioni esposte, è sempre necessario, pertanto, verificare l'effettività della base sociale e la concreta partecipazione dei soci realmente interessati allo scambio mutualistico. A tal fine può essere di ausilio una attenta valutazione delle modalità di autofinanziamento e di costituzione delle poste attive e passive della società.

Organo amministrativo

Si rammenta che la riforma dell'art. 2542, c.2, cod. civ. operata dalla Legge 27 dicembre 2017, n.205 (cd. Legge di bilancio 2018) ha espressamente previsto che "l'amministrazione della società è affidata ad un organo collegiale formato da almeno tre soggetti".

L'art. 2542, c.3 c.c. prevede che "la maggioranza degli amministratori è scelta tra i **soci cooperatori**", dovendosi generalmente intendere con ciò, in qualsiasi tipo di cooperativa, coloro che concretamente aspirino ad instaurare ovvero instaurino con la società un effettivo scambio mutualistico tipico che nella fattispecie che qui si considera, id est società cooperative edilizie di abitazione, la prenotazione dell'alloggio e la successiva assegnazione e acquisto del medesimo. Eventuali soggetti non interessati allo scambio mutualistico ma comunque ritenuti utili alla partecipazione alla gestione in quanto "*esperti*" nel settore, ben potranno essere nominati nell'organo quali **amministratori terzi, non soci**, e come tali, percepiranno, previa delibera dell'assemblea, presumibilmente il compenso parametrato alle tabelle professionali di riferimento.

La previsione dell'art. 2542 cod. civ. appare valido strumento per il permanere della effettività e della democrazia della gestione, dovendosi garantire che la stessa sia massimamente rappresentativa della categoria dei soci cooperatori. Il socio, pertanto, deve potenzialmente essere sempre interessato allo scambio mutualistico pena l'esclusione dalla platea sociale in quanto carente dei requisiti minimi che, si rammenta, sono **l'interesse, la capacità e l'instaurazione effettiva dello scambio mutualistico**. Pertanto la presenza di soci che costituiscano o si inseriscano nella platea senza essere interessati allo scambio, non deve ritenersi legittima in quanto non rispondente al principio generale su cui si fondano le società cooperative, gestione associata per il raggiungimento di uno scopo comune, nonché ai requisiti minimi per l'ammissione.



Per completezza giova evidenziare che essendo vietata l'ammissione nelle cooperative edilizie di soci tecnici amministrativi (cfr. in tal senso anche la delibera del Comitato per l'Albo Nazionale delle Soc. Coop. Ed. 10/03/2017), non può comunque addursi quale motivazione della presenza di questi ultimi il possesso di specifiche competenze tecniche e relazionali che possono non essere possedute dal socio prenotatario e che, comunque, non rilevano ai fini dell'interesse che connota lo status di socio prenotatario, ben potendo eventuali figure "tecniche" essere nominati nella percentuale prevista come amministratori terzi non soci o incaricati quali professionisti esterni di attività in quanto utili alla gestione dell'impresa.

Del resto, un diverso orientamento non risulterebbe coerente con le istruzioni finora impartite in merito alla verifica della platea sociale e alla sostanzialità della stessa, ingenerando un fenomeno del tutto distorto dal momento che nelle cooperative in generale si sanziona la presenza di soci per i quali perduri ingiustificatamente l'inattività (soci conferitori che non conferiscono, soci lavoratori che non lavorano, ecc.) mentre si legittimerebbe la presenza di soci del tutto disinteressati allo scambio tipico (= soddisfacimento del proprio bisogno abitativo) nelle cooperative edilizie di abitazione.

Scopo individuale – scopo collettivo

Ribadendo che la cooperativa edilizia nasce per realizzare un progetto edilizio comune con gli apporti dei soci che ne manifestino l'interesse, si precisa che non può mai prevalere un interesse egoistico del singolo che, una volta ottenuta l'assegnazione in proprietà dell'alloggio, intenda recedere dalla società ad nutum, ciò in quanto lo scopo, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, deve intendersi raggiunto con il conseguimento dell'alloggio da parte di tutti i soci e la definizione di tutti i rapporti attivi e passivi della società, (cfr., *ex multis* Tribunale di Roma, XVI sezione civile, Sent. 27 marzo 2019 n. 6589¹; Tribunale Roma, Sez. spec. in materia di imprese XVI sez. civ., Sent., 06 settembre 2018 n. 16925²; Cassazione civile, sez. I, Sent. 3 novembre 2017 n. 26190³; Tribunale di Roma, Sez. spec. in materia di imprese, III sez. civ. Sent. n. 6674/2017⁴).

¹ Con la sentenza 27 marzo 2019 n. 6589 il Tribunale si è nuovamente espresso sul tema del recesso, dopo che, in una precedente pronuncia, aveva stabilito che esso fosse consentito nei soli casi previsti dalla legge o dallo statuto della cooperativa ex art. 2532 c.c., confermando così il "principio di tipicità" sancito dal previgente art. 2526 c.c.

² Si riporta uno stralcio della sentenza 06 settembre 2018 n. 16925: "... in ragione delle esigenze di affidamento dei terzi e di garanzie di solvibilità della società, non è consentito che lo statuto possa prevedere clausole di recesso ad nutum a favore di uno o più soci (e senza alcun onere a carico di questi) perché tali pattuizioni rischiano di impoverire la società, costringendola al rimborso della partecipazione del socio recedente.....Comunque, anche a volere prescindere da tale considerazione, si evidenzia come il socio non può addurre come motivo legittimante il recesso, avvantaggiandosene, una circostanza da egli stesso volontariamente cagionata. In altre parole, nell'ambito della perdita delle condizioni necessarie per concorrere al raggiungimento degli scopi sociali, non può essere ascritto uno stato di fatto al quale il socio stesso abbia volontariamente dato luogo ed occasione in tal modo disponendo egli stesso, in via potestativa, della facoltà di sciogliersi dal vincolo sociale. Appare evidente, infatti, che ad ammettere una simile possibilità, si aprirebbe la strada per consentire ad ogni socio che - nel corso del rapporto - valuti non più corrispondente ai propri interessi la partecipazione al sodalizio cooperativo di sciogliersi dal vincolo sociale. In tal modo, tuttavia, le ipotesi di recesso verrebbero ad essere sganciate da fattispecie puntuali e tassative - venendosi così a consentire una sorta di recesso ad nutum - e, ancora una volta, rimessa alla discrezionalità ed alla convenienza dei singoli soci. Ed ancora una volta, verrebbero ad essere lesi i principi di tipicità delle ipotesi di recesso e di parità di trattamento tra i soci. Tali circostanze potrebbero essere poste a fondamento da parte della cooperativa di un provvedimento di esclusione."

³ Come espresso con la sentenza 3 novembre 2017 n. 26190 un "recesso parziale, ossia attuato solo da coloro cui sono stati assegnati alcuni appartamenti, mentre la cooperativa è ancora impegnata nella costruzione e/o nell'assegnazione di altri alloggi si pone in contrasto con lo scopo mutualistico che caratterizza e distingue la società cooperativa" (Cass., 28 marzo 1990, n. 2524). In tale decisione, ben vero, non solo veniva in considerazione una clausola statutaria che inibiva l'esercizio del diritto di recesso "quando l'assegnazione, anche provvisoria, dell'alloggio ha avuto luogo.", ma si affermava anche l'esistenza di un "nesso di interdipendenza funzionale che collega lo scopo sociale alle assegnazioni globalmente e non individualmente considerate". Come



D'altra parte, l'opposta conclusione comporterebbe una violazione del principio di parità tra i soci, poiché verrebbe consentito solo ad alcuni di essi di liberarsi dal rapporto sociale (con conseguente restituzione *in primis* della quota sociale) e di sottrarsi agli oneri già assunti dalla società verso terzi; impegni che finirebbero col gravare soltanto sui soci "superstiti".

Il principio di parità di trattamento di cui all'art. 2516 c.c., pur dettato con riferimento alle fasi della costituzione e dell'esecuzione del rapporto mutualistico, deve essere rispettato, per opinione comune, anche nella fase di cessazione del rapporto. E pertanto il singolo socio non può perseguire integralmente il proprio vantaggio mutualistico e successivamente recedere, sottraendosi alla partecipazione alle spese della cooperativa, qualora lo scopo mutualistico in favore di tutti i soci che partecipano al programma edilizio non sia stato ancora realizzato e dunque tutti i soci interessati a quel programma non abbiano ancora ottenuto l'assegnazione degli alloggi prenotati loro spettanti, senza violare il principio della parità di trattamento di cui all'art. 2516 c.c. Tale conclusione consente in ogni caso al socio di recedere all'esaurimento del programma (ed ovviamente al ricorrere delle ipotesi previste dalla legge o dallo statuto), conservando l'esposizione al regime tipico di responsabilità del socio uscente di cui l'art. 2536 c.c.

già in maniera perspicua puntualizzato successivamente da questa Corte (Cass., 23 marzo 2004, n. 5724), "il socio di una cooperativa edilizia, che sia anche beneficiario del servizio mutualistico reso dalla medesima cooperativa, è parte di due distinti (anche se collegati) rapporti: l'uno, di carattere associativo, che direttamente discende dall'adesione al contratto sociale e dalla conseguente acquisizione della qualità di socio; l'altro, di natura sinallagmatica, che deriva dal contratto bilaterale di scambio mediante il quale egli si appropria del bene che la cooperativa gli fornisce". In altri termini, posto che l'assegnazione non discende direttamente dal rapporto societario, bensì dal distinto atto all'uopo stipulato, il riferimento alla stessa, ancorchè inadeguato, in quanto indice di un interesse egoistico contrapposto allo scopo mutualistico, non assume rilevanza se non sotto il profilo motivazionale, dovendo su di esso far premio la dichiarazione, comunque argomentata, di voler recedere dalla società. 10.2.3. Non può omettersi di considerare che il laconico riferimento all'assegnazione implica anche l'avvenuta regolazione dei rapporti economici in riferimento non al costo delle singole costruzioni, ma di tutti gli alloggi realizzati: sotto tale profilo nei controricorsi si sottolinea come nell'art. 3 dell'atto di assegnazione sia presente una quietanza liberatoria secondo cui "le somme versate dagli assegnatari "ad ogni titolo, (comprese le quote sociali sottoscritte e la tassa di ammissione) sono state sufficienti e necessarie e quindi indispensabili per far fronte a tutte le spese, oneri, poste, imposizioni fiscali e simili per la completa realizzazione dell'intero programma edilizio di cui gli alloggi sociali fanno parte, come delle singole poste di cui i bilanci approvati tempo per tempo dai soci della cooperativa". 10.3.la norma statutaria attribuisce all'organo amministrativo il potere-dovere di valutare, e quindi di approvare o meno, le dichiarazioni di recesso comunicate dai soci. Soccorre in proposito l'orientamento già espresso da questa Corte, secondo cui, premesso che è legittima la disciplina convenzionale che subordina il recesso a determinati presupposti o condizioni, tra cui l'autorizzazione o l'approvazione del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci, "altrettanto incontrovertibile è il potere discrezionale di quegli organi, in relazione all'apprezzamento dell'interesse della società a perseguire l'oggetto sociale, raggiungibile o più agevolmente perseguibile se la compagine sociale resta integra o comunque non si modifichi sensibilmente. Quel potere permane anche quando l'area del recesso volontario concerna ipotesi ben circoscritte, solitamente riferite a situazioni di forza maggiore, venendo quell'apprezzamento ad essere limitato alla verifica della corrispondenza dei fatti specifici dedotti alle ipotesi statutariamente contemplate; ed è un potere non esercitabile in caso di inerzia, nè da organi societari diversi da quelli a tanto deputati, nè dal giudice, proprio perchè riferito alla tutela dell'interesse della società, testè considerato, attribuito in via esclusiva all'organo ritenuto dal contratto sociale idoneo alle valutazioni necessarie" (Cass., 6 aprile 2001, n. 5126)".

⁴ Si riportano le conclusioni della sentenza n. 6674/2017: "Questo giudicante ritiene che l'avvenuta assegnazione dell'alloggio non comporti per gli attori la possibilità di porre fine, recedendo unilateralmente, sia al rapporto sociale tra la cooperativa ed il singolo socio assegnatario, sia al rapporto di scambio sorto con la stipula dell'atto di prenotazione. Un comportamento tale, si pone in netto contrasto con lo scopo mutualistico della cooperativa. Il singolo socio non può infatti perseguire integralmente il proprio vantaggio mutualistico e sottrarsi alla partecipazione alle spese della cooperativa, qualora lo scopo mutualistico in favore di tutti i soci non sia stato ancora realizzato, senza violare il principio della parità di trattamento. Come sopra evidenziato, risponde invece a tale principio l'obbligo di ciascun membro della cooperativa di partecipare alle spese sino a quando tutti i soci abbiano realizzato in ugual misura lo scopo mutualistico e la cooperativa si sciogla. Ne consegue che, nel caso in esame, non essendosi ancora verificato lo scioglimento della cooperativa gli odierni attori, già assegnatari del proprio alloggio, devono essere ancora considerati soci sino al raggiungimento dello scopo mutualistico. Laddove, invece, lo scopo mutualistico sia stato raggiunto, tutti gli alloggi della cooperativa siano stati assegnati ai soci e non residuino debiti a carico della cooperativa e dei suoi soci, **gli attori avrebbero dovuto avanzare domanda non di recesso ma di scioglimento della cooperativa stessa.**"



Ciò previene il fenomeno in cui conseguito il diritto reale di proprietà, l'intera platea si dissolve e il naturale processo di liquidazione viene gestito dal solo liquidatore o, peggio, da un residuo numero di soci cui si ostacola la stipula del rogito al fine di mantenere una platea su cui far gravare eventuali emergenti obbligazioni non assolute.

Nel senso sopra indicato, si richiamano per quanto qui di interesse anche le istruzioni operative del 7 gennaio 2020 impartite dalla competente Divisione V di questa Direzione Generale, con oggetto “*Risoluzione rapporto mutualistico – clausola di esclusione automatica del socio in caso di cessazione del rapporto di lavoro*” - condivise anche con le Associazioni nazionali di rappresentanza e tutela del movimento cooperativo

Finanziamenti pubblici, iscrizione all'Albo, ai sensi dell'art. 13 legge 59/92 ed effettività della platea

Come è noto, l'art.13 della legge 31 gennaio 1992 n.59 ha istituito l'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.

Il comma 2° prevede che “Decorsi due anni dall'istituzione dell'albo, le società cooperative edilizie di abitazione e i loro consorzi che intendano ottenere contributi pubblici dovranno documentare l'iscrizione all'albo medesimo”.

In considerazione di quanto sopra, al predetto Albo debbono essere iscritte tutte le cooperative edilizie di abitazione ed i loro consorzi che intendono ottenere contributi pubblici se in possesso di determinati requisiti e condizioni previsti dalla stessa legge.

Molte cooperative edilizie nella realizzazione dei loro programmi beneficiano di finanziamenti pubblici della cui legittimazione alla fruizione i revisori sono chiamati alla verifica nel loro potere di vigilanza, e pertanto risulterebbe assolutamente inammissibile l'erogazione di fondi pubblici a cooperative nelle quali si dimostri che l'assemblea dei soci sia formata anche solo in parte da soggetti che non hanno alcun interesse prenotare un alloggio (dunque, surrettiziamente composta),

Occorre quindi verificare che il numero minimo di soci interessati a prenotare l'alloggio corrisponda al numero minimo previsto tra le condizioni per ottenere l'iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative Edilizie, ex art. 13 legge 59/92.

Una siffatta situazione legittimerebbe un'attività di tipo lucrativo nella quale i “soci” effettivamente interessati all'alloggio vengono ammessi solo via via che il programma prenda forma (rendendo necessarie le relative anticipazioni economiche) con una operazione che appare più un preliminare di vendita di natura puramente commerciale che una realizzazione cogestita dello scopo (non infrequentemente, l'ingresso di un considerevole numero di soci avviene a costruzione ultimata), assimilandosi la cooperativa a una qualsivoglia società immobiliare di costruzione e commercializzazione degli alloggi.

Parimenti, la presenza di soci presenti anche in qualità di amministratori in più compagini sociali deve far presumere, salvo verifiche in concreto, l'assenza di interesse personale all'acquisizione dell'alloggio, in quanto iscritti al fine del mero raggiungimento del numero legale richiesto. Al riguardo, si evidenzia che il **socio non prenotatario** e non interessato allo scambio mutualistico influenzerebbe comunque le scelte gestionali, attraverso la sua partecipazione alle assemblee, pur in assenza di fatto di qualsiasi interesse o scambio mutualistico instaurato o instaurando. Ciò vale anche per quei soci presenti nella platea che si definiscono “*in attesa dell'avvio di un nuovo programma edilizio*” spesso da anni.

Ove utile, debbono essere approfondite le modalità di nomina degli organi sociali qualora si riscontri l'assoluta staticità degli stessi nel corso di periodi molto lunghi, anche a mezzo di interviste ai soci con le modalità per le quali si sono già impartite istruzioni. Si raccomanda in proposito di evitare, ove possibile, riferimenti nel verbale che consentano l'individuazione dei



soggetti eventualmente dichiaranti, al fine di scongiurare azioni di rivalsa sugli stessi da parte dell'organo amministrativo. Le dichiarazioni saranno opportunamente riassunte nelle conclusioni, e i relativi verbali di acquisizione allegati alla copia del verbale da trasmettere all'Amministrazione.

Cooperative edilizie di autocostruzione

Ulteriori criticità che stanno di recente emergendo dall'attività di vigilanza riguardano le cosiddette *"cooperative edilizie di autocostruzione"*.

Preliminarmente si osserva che al momento manca una normativa nazionale che disciplini tali fattispecie; il fenomeno trova regolamentazione in alcune leggi che le Regioni, nell'ambito della propria autonoma potestà legislativa, hanno emanato e in forza delle quali sono stati predisposti bandi di partecipazione a programmi edilizi finanziati dall'ente territoriale.

Anche la normativa riguardante il settore delle cooperative edilizie di abitazione non contempla aspetti inerenti alla materia dell'autocostruzione. Sul punto si richiamano la legge 31 gennaio 1992 n. 59 e il d.m. 26 luglio 2007, Regolamento del Comitato, emanato in base all'art. 13 della predetta legge. Ciò considerato, poiché alcune cooperative edilizie ammesse ai programmi di autocostruzione/autorecupero hanno presentato domanda di iscrizione all'Albo, la questione relativa all'ammissibilità dell'iscrizione delle cooperative in argomento ha costituito e costituisce tuttora oggetto di approfondimento da parte del Comitato per l'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazione e dei loro Consorzi.

Sarà cura di questa Direzione informare i revisori di eventuali pronunciamenti del Comitato in materia.

Nelle more, si ritiene opportuno descrivere sinteticamente di seguito la natura di tali cooperative, i cui tratti essenziali si rinvengono nelle leggi regionali, linee guida e bandi emanati in materia da diversi Enti territoriali (si citano, a mero titolo esemplificativo, la legge regionale Lazio n. 55 dell'11 dicembre 1998 bur 36 del 30/12/1998 e le Linee Guida per l'autocostruzione e l'autorecupero in Puglia approvate con deliberazione della Giunta Regionale 24 luglio 2012 n. 1507).

Nella **cooperativa definita "di autorecupero/autocostruzione"** i soci perseguono, al pari delle ordinarie cooperative edilizie, lo scopo di realizzare in comune un programma di edilizia residenziale per il soddisfacimento del bisogno abitativo.

La particolarità di queste cooperative consiste nella modalità con la quale lo scopo viene realizzato in concreto, precisamente attraverso la metodologia dell'autorecupero o dell'autocostruzione, per favorire un contenimento dei costi di realizzazione e un rafforzamento del senso di appartenenza dei cittadini alla propria comunità.

E' dunque prevista la partecipazione manuale alla costruzione **da parte del socio stesso e/o con l'aiuto dei familiari** che ne abbiano le capacità e professionalità tecniche. In pratica, il socio aderisce alla cooperativa con la consapevolezza di poter abbattere i costi a mezzo delle proprie professionalità o di quelli dei suoi familiari a beneficio di tutti gli associati.

Trattasi di programmi di **"costruzione assistita"** che si rivolge anche a quelle persone/famiglie che hanno a disposizione un terreno edificabile o una casa da ristrutturare ed un minimo di capacità economica funzionale alla realizzazione del progetto. Con tali programmi il costo di costruzione della casa si riduce all'acquisto dei materiali, abbattendo in parte (in rari casi, completamente) i costi della manodopera.

I soggetti impegnati nelle attività manuali sono comunque formati, informati e addestrati, nonché coperti da assicurazione, fermi restando gli obblighi di competenza previsti dalla legge in



materia di figure tecniche obbligatorie e in generale, di rispetto delle norme di sicurezza nei cantieri sotto la guida di personale e di tecnici esperti per garantire una perfetta esecuzione dell'opera.

Le normative regionali generalmente stabiliscono limiti alle ore di lavoro “*non retribuito*” dei soci o dei loro familiari, prevedono che il numero dei soci sia superiore al numero di alloggi da costruire, introducono particolari categorie di soci definiti “speciali”, dispongono che la cooperativa abbia come finalità esclusiva quella dell'autocostruzione. Trattandosi di legislazione emanata in assenza di una legge quadro in materia, le singole fattispecie risultano in concreto molto disomogenee e, pertanto, necessitano di volta in volta di essere approfondite nelle loro peculiarità. In tale contesto si richiede particolare attenzione ai revisori nell'esame degli statuti con riguardo alle previsioni difformi dai principi fondanti la cooperazione quali la parità di trattamento dei soci, il diritto di voto e il conseguimento dello scopo mutualistico.

In attesa di ulteriori approfondimenti anche a seguito di pronunce da parte del Comitato Edilizie, si precisa che le cooperative che si propongono di soddisfare il bisogno abitativo attraverso la modalità dell'autocostruzione, in quanto cooperative, devono rispondere ai seguenti principi cardini:

- La platea dei soci deve comunque rispondere ai principi generali che disciplinano lo status associativo in relazione allo scopo: il socio deve aspirare all'assegnazione dell'alloggio;
- La presenza di soci che prestino esclusivamente a titolo gratuito la propria attività lavorativa, in assenza di un personale e diretto interesse all'acquisizione dell'alloggio, vede la mancanza del rapporto mutualistico che seppur distinto, è collegato al rapporto associativo (fenomeno che comporta inevitabilmente una grave distorsione del principio una testa/un voto in quanto legittimerebbe un *quorum* deliberativo maggiorato per ciascun singolo socio assegnatario in ragione del numero dei familiari, eventualmente partecipanti alla costruzione, qualora questi rivestano la qualità di soci);
- La presenza di soci “coadiuvanti” non è legittimata dall'eventuale clausola statutaria che contempli per gli stessi l'assenza di diritto di voto e, in genere, la compressione dei diritti amministrativi in capo agli stessi, in quanto l'espressione del voto è intrinseca allo status di socio e configura la concreta partecipazione alla gestione della società.

Si raccomanda a tutti i revisori di osservare scrupolosamente le indicazioni contenute nella presente Circolare, e si invitano le Associazioni nazionali di rappresentanza e tutela del movimento cooperativo in indirizzo a diffonderne i contenuti ai propri revisori, al fine di uniformare le modalità di svolgimento dell'attività revisionale.

VDM

IL DIRETTORE GENERALE
(Gianluca Scarponi)