

Le società cooperative edilizie di abitazione

Autore: Visconti Gianfranco

In: Diritto civile e commerciale

Una tipologia di **società cooperativa a mutualità pura** (quindi non una tipologia speciale di società come le società di mutuo soccorso e le mutue assicuratrici) che, quindi, può operare solo coi soci ma non con i terzi è rappresentata dalle **cooperative edilizie di abitazione**. Ad esse, per quanto non disposto dalle poche norme speciali sulle cooperative edilizie, si applica ovviamente la disciplina delle società cooperative a mutualità prevalente, compresi i requisiti statutari previsti per queste ultime dall'art. 2514 c.c., ed, in via residuale, quella delle società per azioni o delle società a responsabilità limitata.

Le cooperative edilizie di abitazione, da non confondersi con le cooperative di produzione e lavoro del settore dell'edilizia che sono imprese di costruzione i cui soci sono operai e tecnici edili, hanno **lo scopo di assicurare ai soci** (la cui attività lavorativa non ha alcuna importanza) **l'acquisto di una abitazione in proprietà o il possesso** sempre di una abitazione **mediante locazione** a prezzi e condizioni più vantaggiosi di quelli di mercato. Per raggiungere tale obiettivo, la cooperativa deve realizzare un progetto edilizio in tutte le sue fasi: acquisire un'area fabbricabile, presentare ed ottenere l'approvazione di un progetto edilizio, appaltare i lavori ad una impresa di costruzioni (se le cooperative di abitazione non sono anche imprese di costruzione), ecc. Il Regio Decreto n° 1165 del 1938, il Testo unico dell'edilizia popolare ed economica, individua **due forme di cooperative edilizie**:

1. **cooperative a proprietà individuale o divisa** (più diffusa): **i soci** aderiscono alla cooperativa con lo scopo di ottenere **l'assegnazione in proprietà di un alloggio**. La cooperativa procede alla realizzazione di immobili di civile abitazione col contributo dei soci al finanziamento della costruzione di questi di cui diverranno, poi, assegnatari in proprietà. Fino a quando gli alloggi non vengono assegnati in proprietà ai soci, non entrano a fare parte delle immobilizzazioni della cooperativa, ma delle sue rimanenze;
2. **cooperative a proprietà indivisa** (meno diffusa): **i soci** aderiscono alla cooperativa con l'intento di ottenere **l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato di un alloggio** (è, praticamente, un contratto di locazione a tempo indeterminato). La cooperativa procede a realizzare degli immobili di civile abitazione che entrano a far parte del patrimonio della cooperativa stessa e che verranno concessi in godimento ai soci assegnatari, dietro pagamento di un canone di godimento (praticamente un canone di affitto). La cooperativa realizza gli immobili grazie al versamento delle quote sociali e di altri contributi da parte dei soci che integrano la parte delle spese di costruzione non coperte da mutui fondiari concessi da banche o altri istituti di credito. I rapporti fra i soci e la cooperativa riguardo alle fasi della costruzione, dell'assegnazione e del godimento dell'immobile sono disciplinati dal/i regolamento/i della società.

Le cooperative edilizie a proprietà indivisa godono dell'agevolazione fiscale prevista dal 5° comma dell'art. 2 della Legge n° 388 del 2000 (Legge Finanziaria per il 2001) per cui esse **deducono dall'imponibile IRES** - Imposta sul Reddito delle Società "un importo pari alla **rendita catastale di ciascuna unità immobiliare adibita ad abitazione principale dei soci assegnatari e delle relative pertinenze**". Questa norma serve a rendere omogeneo il trattamento fiscale riservato a queste cooperative rispetto a quello riservato alle persone fisiche per quanto riguarda il reddito del fabbricato dell'abitazione principale di cui siano proprietari.

Ai sensi del Decreto Legislativo n° 122 del 2005 sulla "tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire", le **cooperative edilizie** a proprietà individuale oppure indivisa che realizzano civili abitazioni, sia in proprio che affidandone la costruzione a imprese terze, sono obbligate a garantire i soci futuri assegnatari degli immobili da costruire da un eventuale fallimento della società mediante:

1. una **fidejssione** che garantisce la restituzione di tutte le somme che la cooperativa ha ricevuto dai soci prima della stipula dell'atto di assegnazione dell'immobile e per mezzo di
2. una **polizza assicurativa** di durata decennale a partire dalla data di ultimazione dei lavori che serve a risarcire il socio assegnatario dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, e dei vizi dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, manifestatisi dopo la stipula dell'atto di assegnazione dell'immobile stesso.

Il comma 2° dell'art. 2 del Dlgs 122/2005 specifica chiaramente che queste tutele riguardano sia i soci che devono acquistare la proprietà, sia quelli che acquisteranno un diritto di godimento su un alloggio che deve essere realizzato da una cooperativa edilizia.

Inoltre, tutte le cooperative edilizie di abitazione, ai sensi dell'art. 4 della Legge n° 59 del 1992, **non possono avere soci sovventori**, cioè, come abbiamo detto in precedenza, dei soci che conferiscono capitale sociale al fine di sviluppare l'attività della cooperativa e di riceverne una remunerazione.

Volume consigliato

Vi è poi un'altra distinzione legale fra **cooperative edilizie a contributo erariale o sovvenzionate e cooperative edilizie** cosiddette **libere**. Le prime (che, in questi anni, sono diventate di meno, vista la diminuzione dei contributi pubblici, mentre sono aumentate le seconde) sono quelle che godono di **contributi pubblici** e sono vincolate alle disposizioni contenute nel Regio Decreto n° 1165 del 1938, le

seconde sono quelle che operano solo con le risorse finanziarie fornite dai soci e dal credito bancario ordinario (quello agevolato è riservato a quelle del primo tipo). La vigilanza sulle cooperative a contributo erariale spetta al Ministero dei Lavori Pubblici (oggi delle Infrastrutture)

Le cooperative edilizie che intendono usufruire di contributi pubblici (di qualsiasi tipo: statali, regionali, ecc.) devono **isciversi all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi** tenuto dal Ministero del Lavoro istituito dall'art. 13 della Legge n° 59 del 1992 e gestito da un apposito comitato. Per iscriversi, tali cooperative devono avere almeno **diciotto soci**, devono essere **iscritte nell'Albo delle società cooperative** tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico (già Ministero delle Attività Produttive), nella sezione cooperative a mutualità prevalente e nella sottosezione delle cooperative edilizie, devono **rispettare i vincoli prescritti dall'art. 2514 c.c.** per le cooperative a mutualità prevalente (anche se sono a mutualità pura) nonché **almeno una delle seguenti condizioni**:

- a. essere state costituite con il conferimento da parte di ciascun socio di quote o azioni per un valore non inferiore ad Euro 258,23 (500.000 delle vecchie Lire);
- b. avere iniziato o realizzato un programma di edilizia residenziale;
- c. essere proprietarie di abitazioni assegnate in godimento o in locazione ai propri soci oppure avere assegnato in proprietà gli alloggi ai soci stessi.

Infine, le altre **agevolazioni fiscali** previste specificamente per le società cooperative edilizie di abitazione sono le seguenti:

- esenzione dall'imposta di bollo per gli atti costitutivi, di ammissione o di recesso dei soci, per i documenti ed i registri relativi alle operazioni previste dagli statuti di esse, con la sola esclusione degli assegni bancari e delle cambiali;
- esenzione dall'imposta di registro per gli atti costitutivi di queste cooperative;
- gli atti, i documenti ed i registri relativi alle operazioni previste dagli statuti di esse per i quali sia prevista la registrazione, sono soggetti all'imposta di registro in misura fissa (168 Euro), da pagare una sola volta per ciascun atto registrato, compresi i relativi allegati;
- riduzione ad un quarto dell'imposta sulle concessioni governative (art. 147 del R.D. 1165/1938).

<https://www.diritto.it/le-societa-cooperative-edilizie-di-abitazione/>