

## ASSEMBLEA BILANCIO 2015

Buongiorno a tutti, mi chiamo Federica Ferrari, sono laureata in Ingegneria per l'ambiente e il territorio e lavoro nel settore promozione iniziative di Abitcoop, ricoprendo il ruolo di responsabile iniziative.

Il mio ruolo consiste nel seguire gli interventi edificatori fin dalla fase iniziale di progettazione, per poi occuparmi dei bandi e dell'assegnazione ai soci, fino alla fase finale di rogito.

Nel mio lavoro quindi ho modo di venire a contatto con tanti soci, che sono alla ricerca di una abitazione e hanno delle necessità ben precise.

Necessità che vi vorrei descrivere.

Da un lato c'è una maggiore richiesta di assegnazione in affitto (che nel nostro caso essendo una cooperativa di abitazione si chiama godimento temporaneo): sono affitti a termine di una durata generalmente di 8 o 10 anni, e anche con riscatto (o proprietà differita) che permettono di arrivare all'assegnazione in proprietà in modo graduale, versando degli acconti modesti durante un periodo di tempo di circa 4 o 5 anni e pagando nel frattempo un canone, che in parte viene recuperato al momento del trasferimento della proprietà.

La maggior parte dei soci che invece si rivolgono a me, o ai miei colleghi, per l'assegnazione in proprietà richiede abitazioni a prezzi calmierati, molto spesso questa richiesta è accompagnata anche dalla necessità di finanziare in parte l'acquisto attraverso un mutuo.

La domanda che mi sento rivolgere quasi sempre è se abbiamo la possibilità di proporre dei mutui a condizioni vantaggiose. Devo dire che da diversi anni la nostra cooperativa si è mossa su questo fronte, offrendo la possibilità ai propri soci di avere delle condizioni agevolate presso alcuni istituti di credito del nostro territorio.

Infine i soci che richiedono l'assegnazione in edilizia libera, hanno spesso la necessità di vendere la propria abitazione, per poter concludere positivamente l'acquisto. A volte questi soci mi chiedono anche se accettiamo le permuta, purtroppo questa è una cosa che, almeno ad oggi, non possiamo fare perché non rientra nella nostra missione sociale. Quello che abbiamo previsto, per dare un aiuto in questo senso è la bacheca dei soci: si tratta di uno spazio sul nostro sito totalmente gratuito dove solo i nostri soci possono pubblicare gli annunci relativi alle loro abitazioni private ed evitare di dover pagare mediazioni perché il rapporto è diretto tra venditore ed acquirente.

Per quanto riguarda le agevolazioni per l'acquisto dell'abitazione, la richiesta che mi viene fatta sempre più spesso è se ci sono contributi pubblici, infatti ormai moltissimi sono venuti a conoscenza delle scorse edizioni del Bando Regionale Giovani Coppie, e chiaramente un contributo di questo tipo (si parla di un contributo a fondo perduto che va dai 20.000 € fino ai 35.000 € a seconda dei casi), è un grosso aiuto e spesso fa la differenza.

Al di là delle modalità di assegnazione, che siano in godimento o in proprietà, ormai vengono richieste caratteristiche qualitative ben precise che gli appartamenti devono possedere:

Innanzitutto c'è una grande attenzione all'aspetto dei consumi.

Per quanto riguarda i consumi legati al riscaldamento Abitcoop da anni ha sposato lo standard "CasaClima": e dal 2009 siamo diventati partner dell'Agenzia di Bolzano. Quando ancora non si parlava di certificazione energetica, siamo stati precursori in questo campo e da allora il nostro obiettivo è stato quello di ricercare un continuo miglioramento qualitativo, che per noi oggi significa dotare le nostre case anche della certificazione volontaria Casa Clima che spesso raggiunge la classe A.

Dopo il terremoto del 2012, vi è chiaramente molta sensibilità in materia di sicurezza sismica: i soci vogliono essere assicurati in merito alle caratteristiche antisismiche delle nostre abitazioni. Devo dire che vedo, nella fase di progettazione, quanta scrupolosità ci sia da parte dei progettisti delle strutture: tenete conto che le attuali normative sono molto severe e gli enti preposti al controllo sono molto attenti, come del resto è giusto che sia.

Diversi soci hanno esigenza di cambiare abitazione per la necessità legata all'accessibilità:

magari le loro abitazioni attuali sono senza ascensore, oppure su più livelli con scale interne, pertanto viene sempre più richiesto l'ascensore (che vada ovviamente dal piano dei garages all'ultimo piano) e mi sono capitati diversi casi di persone che mi hanno chiesto di poter adattare l'abitazione per garantire l'accessibilità da parte di persone disabili.

Adattare un'abitazione per poter essere vissuta da una persona disabile significa studiare gli spazi, gli accessi a tutte le stanze, studiare gli impianti, in modo che ci si possa muovere e si possano svolgere le normali mansioni domestiche senza difficoltà anche con una carrozzina, cosa che abbiamo già fatto in vari casi sia per soci che avevano questa necessità, sia per soci che, in vista del passare del tempo, hanno preferito già studiare una casa con queste caratteristiche. Il mio lavoro, quindi, vuol dire soprattutto avere a che fare con le persone, confrontarsi con le loro esigenze, dare loro delle risposte concrete sul tema della casa, che è un tema fondamentale nella vita di tutti.

Vi voglio raccontare una storia, per farvi un esempio fra i tanti che mi sono capitati, che è una storia a lieto fine. Si tratta di una coppia di ragazzi, che avevano in corso con Abitcoop un contratto in proprietà differita per un bell'appartamento Casa Clima in edilizia convenzionata. Questi ragazzi avevano partecipato ad una delle prime edizioni del bando giovani coppie ed avevano ottenuto un contributo di 10.000 €, però per non perdere questo contributo dovevano passare alla proprietà dell'abitazione entro 4 anni dall'inizio del contratto di godimento. Quest'inverno, quando cominciava ad avvicinarsi questa scadenza, li ho contattati e la ragazza mi ha detto: "Federica, non credo che riusciremo ad avere il mutuo: io lavoro a tempo determinato, mio marito ha appena avviato un'impresa in proprio...credo che a malincuore dovremo rinunciare". Io prima di fargli perdere questa opportunità, li ho invitati a venire in ufficio, per fare due conti.

Quando ci siamo trovati insieme abbiamo fatto anche una simulazione della rata di mutuo sulla base delle convenzioni che avevamo in essere: la rata è risultata inferiore a quella che si aspettavano ed era una rata che i ragazzi si sentivano di poter sostenere. A questo punto mancava solo la risposta della banca: dopo le opportune verifiche la banca il mutuo l'ha concesso. E quindi il mese scorso abbiamo concluso positivamente questo percorso con il rogito. Per questi ragazzi è un sogno che si avvera, un sogno in cui ormai non credevano più.

L'avveramento di questo sogno è stato possibile grazie alla concorrenza di diversi fattori: il Comune che ha messo a disposizione delle aree per realizzare delle abitazioni a prezzi convenzionati, la Regione che ha erogato un contributo a fondo perduto che ha fatto veramente la differenza, l'istituto di credito che ha concesso un mutuo a tassi convenzionati (e che ha avuto fiducia in questi giovani, e qui faccio un piccolo appello alle banche: abbiate un pochino di fiducia in più soprattutto nei giovani) ed infine la Cooperativa, che ha realizzato un'abitazione di grande qualità e la ha messa a disposizione con una formula di proprietà differita.

Credo che questa piccola storia racchiuda in sé almeno in parte il senso di quello che fa la cooperativa, ogni giorno, di quello che facciamo io ed i miei colleghi, ognuno per le proprie mansioni, per rispondere alle necessità dei nostri soci. Abbiamo a che fare con persone, famiglie che hanno delle esigenze ben precise, e noi dobbiamo dare una risposta a queste esigenze, io credo che l'Abitcoop abbia una grande responsabilità sociale, perché la casa è una necessità che riguarda tutti, ed è fondamentale continuare a dare delle risposte, a maggior ragione in tempi duri come sono questi.

Credo che l'attenzione al socio che mettiamo ogni giorno nel nostro lavoro sia fondamentale per svolgere la nostra missione sociale, credo che questa attenzione si percepisca e credo che arrivi ai nostri soci, e questo è quello che ci rende molto diversi dalle imprese private. I valori cooperativi, insieme ai piccoli e grandi traguardi di ogni giorno, mi rendono orgogliosa di lavorare in Abitcoop, e credo che il modello cooperativo sia un modello di impresa esemplare.

Vi ringrazio per l'attenzione

**Federica Ferrari**