

Autorità, cari socie e soci, graditi ospiti

gli interventi di Federica Ferrari ed Andrea Prampolini, due nostri validi giovani cooperatori, che ci hanno portato precise testimonianze sul lavoro e le difficoltà che incontriamo nella attuazione e declinazione quotidiana della nostra "mission", mi esimono dal tornare su alcuni concetti, già molto ben espressi e che trovo assolutamente condivisibili in quanto fanno ben comprendere come, in questi quasi 40 anni di vita della nostra cooperativa, sia cambiato l'atteggiamento che la cooperativa ha verso i suoi soci e che i soci stessi hanno verso Abitcoop.

Questo mi facilita il compito e mi consente di rinunciare a svolgere un vero e proprio intervento conclusivo, che rischierebbe di ripetere numeri o cose già detti, e di poter fare invece solo alcune considerazioni finali che – mi auguro – possano dare risposte agli interrogativi che aleggiano su questa nostra assemblea, sulla evoluzione di Abitcoop, sul ruolo nuovo che ci è affidato dalla società e, soprattutto, su come oggi possiamo continuare a rappresentare la risposta ai soci che ancora attendono di vedere soddisfatto il bisogno di casa.

Tante cose sono mutate in questi anni nello scenario intorno a noi e la crisi economica, in particolare quella edilizia ed immobiliare, hanno modificato bisogni e tendenze, mentre la caratterizzazione sociale, solidaristica, della nostra cooperativa ci spinge oggi a guardare con un'attenzione diversa dal passato a nuove fasce di popolazione, a giovani, a precari, ad anziani che sempre più frequentemente ripongono la propria fiducia nella cooperativa, affinché sia presa in carico questa loro domanda di alloggio che, nonostante i volumi e l'entità del patrimonio immobiliare modenese, resta ancora numerosamente insufficiente per la tipologia di un'offerta che non si sposa alle reali necessità di costoro e per i costi, spesso, non proporzionati alle loro effettive disponibilità.

Ma, su questo tornerò successivamente.

Prima consentitemi di aprire una riflessione su un tema, rilanciato purtroppo in queste settimane dalla cronaca e che ci ha profondamente colpito, il quale deve stare particolarmente caro a tutto il movimento cooperativo, poiché costituisce un valore irrinunciabile per noi ed è all'origine di ciò che ci fa muovere... è il fine stesso della nostra azione: parlo ovviamente della legalità.

LA LEGALITA'

Recenti vicende riguardanti dirigenti di una cooperativa modenese che ben conosciamo, nei cui confronti sono state mosse pesanti accuse di collusione con ambienti della criminalità organizzata, hanno pregiudicato la dignità e la reputazione di tanti lavoratori e soci che appartengono a questa realtà e hanno duramente turbato tutta quanta la nostra organizzazione, ma soprattutto hanno fatto scatenare la veemenza di chi da sempre si oppone alla cooperazione e ne vuole messa in discussione l'esistenza e la distintività.

Di fronte a fatti del genere la reazione degli organismi dirigenti della cooperazione, da quello nazionale a quello modenese, e dell'ampia base sociale della cooperativa è stata ferma e determinata e tale da non lasciare alibi ai detrattori.

In gioco non c'era e non c'è solo la dignità e la reputazione del movimento cooperativo, la difesa di un patrimonio di storia costruito su principi saldi che hanno saputo attraversare anche gli anni bui del fascismo, ...c'era e c'è soprattutto la difesa della occupazione, il lavoro di centinaia di dipendenti, c'era e c'è la sua continuità operativa.

I provvedimenti adottati sono stati radicali, ancorché tempestivi, dimostrando che il movimento nel suo insieme sa tener fede ai suoi principi e sa essere intransigente nella difesa e salvaguardia del lavoro. Cosa di cui si è peraltro dato prova anche in vicende collegate a crisi aziendali di altre cooperative.

Tuttavia, non si può nascondere che l'impressione lasciata da questa vicenda è un'impressione amara che ha posto ed avviato una serie di interrogativi, che riguardano – come è doveroso che sia – la governance delle cooperative e la partecipazione dei soci alla sua vita, perché l'esercizio del controllo della base sia un fatto praticato e non solo annunciato negli statuti e perché le strutture orizzontali e verticali che presiedono alla vita del movimento abbiano strumenti adeguati per intervenire ed impedire degenerazioni nella gestione. (eleggete i migliori e controllateli come fossero i peggiori....Ivano Barberini da "Come vola il calabrone")

Per questo ci siamo uniti nelle settimane scorse all'appello di Libera contro le mafie e come movimento cooperativo ci siamo fatti promotori di una proposta di legge di iniziativa popolare, che imponendo rigorosi controlli sulle cooperative consenta di espellere le cooperative "spurie". Sono un danno per la credibilità della cooperazione e costituiscono una fastidiosa "turbativa" nel mercato, poiché agiscono in oltraggio alle regole ed ai valori che sostengono il nostro movimento che, nella stragrande maggioranza dei suoi soci, si è sempre schierato a difesa del lavoro e della condizione dei lavoratori.

Anche Abitcoop ed i suoi soci daranno, quindi, sostegno a questa iniziativa dell'ACI nazionale e ci mobileremo perché sia raggiunto rapidamente l'obiettivo delle 50.000 firme necessarie per il deposito in Parlamento di questa proposta di legge. A tutti voi rivolgo dunque l'invito a sottoscrivere la petizione, caldeggiandone il successo anche presso famigliari ed amici.

LA CRISI E IL PAESE

C'erano molti timori per Abitcoop di non riuscire a portare in porto un risultato positivo per il perdurare della crisi del mattone, per le difficoltà frapposte dal sistema bancario nella erogazione di crediti alle famiglie e, soprattutto, per le sempre più terribili notizie che giungevano sul fronte occupazionale, che hanno un inevitabile riflesso sui consumi e sulla domanda di case.

Anche nel 2014, infatti, l'economia del nostro Paese ha risentito per le difficoltà di un sistema ancora appesantito da una burocrazia che rallenta le iniziative imprenditoriali e la ripresa, per la mancanza di un piano industriale serio e credibile che ci faccia superare con slancio questo momento, per le incertezze di un quadro europeo che, in nome del rigore dei conti, ha sacrificato molte prospettive e mortificato le aspettative di tanti popoli e nazioni, per le contraddizioni di un sistema bancario che fa pagare ancora troppo cari i suoi servizi e che mantiene il costo del denaro a livelli più alti rispetto agli altri sistemi creditizi europei e, non ultimo, per la preoccupante incapacità di liberarsi del fardello imposto dalla criminalità organizzata e dalla mancanza di legalità, che altera e distorce la competizione tra le imprese.

QUALCHE SCHIARITA ALL'ORIZZONTE

Finalmente dopo anni di rassegnazione e recessione, il quadro macroeconomico comincia a preannunciare l'arrivo di schiarite. Dopo mesi e mesi in cui il Pil, i consumi, i mutui, ecc. ovvero in cui tutti i parametri che registrano la salute della nostra economia, sono stati caratterizzati dal segno meno davanti, nel 2015 la tendenza sembra essersi definitivamente invertita. E proprio in questi giorni l'Istat ha fatto sapere che quest'anno la domanda interna aumenterà dello 0,7% e questo varrà anche per il prossimo biennio, cui si accompagnerà anche una moderata riduzione del tasso di disoccupazione che dovrebbe scendere al 12,5%. Questi evidenti segnali di ripresa trovano riscontro anche nella analisi sull'andamento dei mutui stilata da ABI, l'associazione delle banche, che tra gennaio e marzo, segnala un incremento delle erogazioni di nuovi mutui per la casa pari al 50%. Verificheremo nei prossimi mesi se questi dati verranno – come ci auguriamo – confermati. Ma il cambiamento del quadro macroeconomico, determinato dalla ripresa della fiducia dei consumatori, è fondamentale per il nostro settore e anche per la nostra cooperativa e voi soci.

IL BANDO "GIOVANI COPPIE" MISURA DAVVERO INCLUSIVA

Come accennavo prima, oggi la nostra cooperativa è chiamata ad affrontare alcune importanti sfide che ci chiamano a trovare individuare risposte adeguate a quelli che possiamo considerare i "nuovi" deboli della società: i giovani. Poiché la loro condizione di precarietà, frequentemente di mancanza di lavoro toglie ad essi speranze e prospettive. E' a loro che deve guardare, come ad un suo preciso compito, Abitcoop se vuole rivendicare essere coerente col suo ruolo sociale. Il bando "giovani coppie" sviluppato in questi anni dalla Regione Emilia Romagna ha permesso di ottenere tre importanti risultati: inclusione sociale, lavoro e qualificazione energetica degli immobili. Aspetti importanti, di cui il lavoro risulta, in questa fase di congiuntura economica gravissima, di vitale rilevanza.

La Giunta Bonaccini, che ora governa la nostra Regione, ha deciso di dare continuità ad un'esperienza straordinaria che raccoglie e dà esito ai giovani, alle famiglie, al lavoro. Il problema

del lavorare e del lavoro è per il settore delle costruzioni e dell'abitazioni di drammatica attualità: migliaia di posti di lavoro si sono persi, l'accesso agli ammortizzatori sociali ha garantito quel minimo di sostentamento che non può essere confuso o barattato con la dignità che deriva dal lavorare, dall'essere utili, dal poter girare a testa alta. Perciò rigenerare lavoro, obiettivo primario dell'attuale Amministrazione regionale, è una finalità alla quale le nostre imprese vogliono concorrere con l'impegno e la concretezza che deriva dai processi economici scaturiti nei nove bandi richiamati, ove a fronte di un totale di circa 40 milioni di contributi destinati, si è movimentato un fatturato complessivo di circa 280 milioni di euro in alloggi venduti e/o assegnati. Un risultato socialmente ed economicamente importante. Un modo virtuoso e reale di come un'economia incentivata può produrre e moltiplicare gli effetti degli aiuti ricevuti. Nei giorni scorsi, presso l'assessorato al Welfare e Politiche Abitative, presieduto dalla vice presidente regionale Elisabetta Gualmini, ci sono state cortesemente elencate alcune novità che verranno proposte, agli organi deliberanti, al fine di apportare modifiche e novità al testo del bando che verrà emanato.

Nelle indicazione prospettateci, la data di fine lavori delle abitazioni da candidare al bando sarebbe quella del 30 giugno 2015.

Questo non permetterebbe: di creare nuovo lavoro, di realizzare interventi antisismici ad alte prestazioni energetiche, di promuovere proposte innovative per le "giovani coppie" personalizzandone anche la risposta.

Per queste considerazioni insieme alle altre cooperative di abitanti abbiamo creduto opportuno proporre di modificare la data di fine lavori al 31/12/2016. per consentire ai soggetti attuatori di segnalare quegli interventi già iniziati caratterizzati da sistemi costruttivi di alta efficienza energetica e antisismica da proporre alle giovani coppie che hanno il diritto di ottenere il contributo a fronte di alloggi alla avanguardia tecnologica.

L'esperienza di questi nove bandi "giovani coppie" ha, dunque, alimentato nelle nuove generazioni la speranza di guardare avanti, di affrontare il futuro, di decidere di compiere un'importante scelta di vita personale o familiare "una scelta - come abbiamo scritto al Presidente della Regione Emilia Romagna ed all'Assessore al Welfare e Politiche abitative - possibile in quanto questi giovani si sono sentiti accompagnati da una comunità, Regione, Comuni, Imprese e Istituti di credito, che ha creduto in loro e che ha posto le basi affinché il loro progetto familiare diventasse possibile, realizzabile, raggiungibile".

UNA NUOVA "MISSION" PER LA COOPERAZIONE DI ABITANTI

Per effetto della situazione prima descritta a proposito del settore immobiliare, diventa cogente ed indispensabile ridefinire la missione della cooperazione di abitanti, in quanto mettere insieme varie e differenziate esigenze con un'economia solo di mercato è piuttosto problematico, mentre un'economia di stampo sociale, capace peraltro di abbinare l'interesse delle imprese con quello delle famiglie e delle comunità, appare la risposta oggi più attuale e sulla quale concentrare energie e risorse.

Si deve perciò lavorare per una cooperazione di servizio delle comunità capace di gestire processi complessi di trasformazione e qualificazione del territorio e fornire servizi all'abitare, mettendo in campo professionalità tecniche, risorse economiche e specificità gestionali.

Va, tuttavia, ricordato a proposito del tema collegato a recuperi, riqualificazioni e rigenerazioni urbanistiche di porzioni della città, che per darvi corso le Amministrazioni comunali dovranno dotarsi di strumenti urbanistici adeguati e graduali.

La cooperazione d'abitanti ha nel suo bagaglio la realizzazione e gestione di svariati servizi all'abitare. Abbiamo, dunque, le carte in regola assieme alla cooperazione di tipo sociale, per essere soggetti sui quali puntare con maggiore risolutezza verso la strada della sussidiarietà, al fine di garantire un welfare riformato a favore di tutti e per tutti.

Il tema della sostenibilità ambientale e degli alloggi il meno energivori possibili, anche in relazione all'obiettivo 20-20-20 (Europa 2020), è uno degli aspetti sui quali lavorare ed impegnarci.

IL DIRITTO ALLA CASA

A questo proposito facciamo un richiamo, ai nostri amministratori pubblici ed alla classe politica locale, perché comprendano che la politica delle aree è e resta l'unico strumento, ancora in mano alle istituzioni, per intervenire nel settore immobiliare e per garantire l'accesso alla casa anche a quanti non dispongono di consistenti ricchezze o mezzi per acquistarla.

Se si esclude la fascia di popolazione che gode ed ha diritto ai sostegni sociali previsti dalla nostra legislazione e dalle norme comunali, si trascura che sono ancora tante le famiglie che si vedono negato il diritto alla proprietà e che, loro malgrado, devono necessariamente sobbarcarsi l'onere di affitti che sono ancora troppo alti in rapporto al reddito medio di queste famiglie. E' del tutto evidente che, fino a quando saremo in presenza di queste distorsioni che contribuiscono a sospingere sempre più ai margini quella che in passato veniva chiamata "fascia grigia", resterà elevato il desiderio di passare dalla condizione di locatari a quella di proprietari, sostenendo una domanda di case che non può essere contraddetta da alcuna statistica, neanche dalla constatazione che a Modena oltre il 70% della popolazione ha la casa in proprietà.

Lo vediamo noi come cooperativa perché, ogni qualvolta mettiamo a bando alloggi, in particolare nel Comune di Modena ed anche in area libera dove il prezzo di acquisto è mediamente del 30% superiore a quello in aree PEEP, ci troviamo in presenza di domande in numero multiplo rispetto alle nostre disponibilità, come è recentemente successo per via del Sagittario con 102 iscrizioni al bando emanato per i primi 18 alloggi.

E' facile rendersi conto, quando si è di fronte a questi numeri, che il bisogno casa continua ad essere, anche a Modena, un traguardo lontano dall'essere pienamente soddisfatto.

FORTE SOLIDITA' PATRIMONIALE A SOSTEGNO DELLA SOCIALITA'

Come Abitcoop siamo riusciti ad uscire indenni dallo scenario di crisi che ha investito tutto quello che si muove intorno a noi, grazie ad una invidiabile solidità patrimoniale, che negli anni siamo stati abili ad incrementare, pur essendo chiamati a più riprese a promuovere interventi ed iniziative di carattere sociale, a beneficio dei soci più disagiati, e di carattere solidaristico come richiesto dai soci, dagli enti locali o dal nostro stesso sistema cooperativo. L'obiettivo è stato possibile, perché la disponibilità di mezzi freschi ci ha consentito di limitare il ricorso al prestito finanziario a sostegno degli investimenti che abbiamo continuato tenacemente a fare, investimenti che ci hanno portato anche nel 2014 a destinare nuovi alloggi al "godimento temporaneo", che alla fine dell'esercizio erano 155 (ed altri sono in corso di edificazione).

E' uno sforzo notevole che ci siamo assunti verso i nostri soci e che oggi ci vede impegnati per un'ingente quantità di risorse corrispondente a 23,7 milioni di euro.

INDENNI ATTRAVERSO LE TURBOLENZE

Ciò nonostante siamo riusciti a chiudere il 2014 con un avanzo di bilancio, che - seppure modesto nella sua entità - dimostra la capacità della nostra struttura di saper tenere i conti in ordine

IL CORAGGIO DI APRIRSI A NUOVE ESPERIENZE

Impresa non facile! Ma ci è riuscita per la determinazione con la quale da anni Abitcoop ha saputo imboccare strade nuove e ha compreso l'importanza di guardare ad un modello di cooperativa che non si limita semplicemente alla costruzione e consegna di case ai suoi soci, ma che fa della propria missione un'azione culturale, di ricerca, di innovazione e di impegno per affermare una nuova qualità dell'abitare. Il tema della casa non è più solo una questione che si risolve nel rapporto che abbiamo col socio nel momento della assegnazione e consegna dell'alloggio, ma è un compito che ci impegna anche per l'aspetto relativo alla sua conduzione e più in generale alla valorizzazione di questo bene. I costi energetici, infatti, incidono e molto sull'onere complessivo che una famiglia deve sostenere per un immobile.

Sentivamo e sentiamo l'esigenza di affrontare il tema dell'innovazione, che oggi più che mai si gioca anche sulle questioni ambientali, sul rispetto e l'uso razionale delle risorse. Per Abitcoop si tratta di una nuova frontiera di intervento e di impegno specifico. E' necessario più che mai guardare anche agli aspetti d'uso del bene casa.

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA "CASACLIMA" SINONIMO DI QUALITA'

Per questo la nostra cooperativa ha abbracciato fin dal 2005 la filosofia CasaClima adoperandosi per la formazione dei propri tecnici, e successivamente anche dei propri fornitori, così da dotare gli alloggi dei propri interventi residenziali di certificazione energetica: possiamo vantare ad oggi la realizzazione di 359 alloggi con la prestigiosa certificazione volontaria CasaClima, che consente risparmi dell'ordine del 30-70% sulla bolletta energetica, nonché il mantenimento di un maggior valore economico nel tempo.

Per Abitcoop la collaborazione con l'Agenzia CasaClima di Bolzano ha significato sostenere e applicare i concetti dello sviluppo delle tecnologie e dei comportamenti finalizzati non solo al risparmio dell'energia ma anche alla evoluzione del modo di costruire. Aver potuto intervenire sui materiali, sulle tecniche di costruzione è stato per noi un passo significativo verso la innovazione di prodotto, del quale ne beneficiano soprattutto i nostri soci che devono pretendere dalla cooperativa soluzioni migliori di prodotto, tecnologie, prezzo e confort.

NUOVE SFIDE: INNOVAZIONE E DIFFUSIONE DELLA CULTURA DELL'ABITARE

Si è giunti a questo risultato per la preparazione della struttura tecnica di Abitcoop che ha dovuto supportare pesantemente le imprese di costruzione che versano, per la crisi del settore, in gravi difficoltà organizzative e quindi, a maggior ragione, non sono ancora, nella maggioranza dei casi, autonome nell'affrontare costruzioni con tali requisiti e ha portato alla conclusione che i risultati migliori si ottengono se i progettisti sono preparati a disegnare case tenendo conto delle esigenze attuali di risparmio energetico.

Per ottenere una corretta performance da alloggi certificati CasaClima occorre che anche gli utenti imparino a gestire la casa in maniera appropriata. Per questa ragione nel 2014 si è continuato, tramite i consulenti CasaClima presenti in Abitcoop e i tecnici tutti, a fare formazione per gli utenti delle CaseClima, sia A che B, cercando di far comprendere come usare al meglio ed in maniera confortevole una casa diversa da quelle che sino a pochi anni fa, e per tanti ancora oggi, risultava essere la casa standard.

L'esplorazione di innovazione ha portato, poi, Abitcoop ad iniziare la formazione di un gruppo di propri tecnici, di progettisti architettonici e impiantistici, e di tecnici di impresa, su un sistema di progettazione integrato di tipo BIM (building information modelling) con l'obiettivo di avere una progettazione più precisa e più simile alla realtà.

PROPOSTE IN TEMA DI RESIDUO DI GESTIONE

Come avete ascoltato dalle parole di Morena Galli il bilancio del 2014 si è chiuso con un margine di utile di € 396.773,88 che il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto dell'art. 18 dello statuto vigente e delle norme in materia, propone di ripartire come segue:

- a) € 11.904,00, pari al 3% dell'Utile conseguito, a Coopfond SpA Fondo Promozione e Sviluppo del Movimento Cooperativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della Legge 59/92;
- b) € 119.033,00, pari al 30% dell'utile conseguito, a riserva legale di cui all'art. 2545-quater del C.C. , indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977;
- c) € 265.836,88, corrispondente alla parte residua dell'utile conseguito, alla riserva straordinaria, indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977.

CONCLUSIONI

Il risultato economico e patrimoniale della Cooperativa anche per il 2014 è stato quindi positivo e consolida il patrimonio della cooperativa, consentendo di coprire al meglio le spese per investimenti e le proposte di edificazione per i soci.

Il risultato raggiunto va ascritto alla bontà di una struttura e di un gruppo dirigente coeso, pienamente consapevole della fase di ripensamento del nostro ruolo, in cui si è chiamati a ridefinire le prospettive della cooperazione di abitanti, a seguito del differente approccio tenuto dal Governo e dalle varie amministrazioni riguardo alla politica della casa, con il rischio, come sta

accadendo per tante nostre consorelle , di un ridimensionamento della nostra attività sociale. Di questo il gruppo di persone che lavora in Abitcoop si è fatto carico in questi ultimi anni, anche attraverso una modesta riduzione dei propri compensi. E' stato un gesto deciso e accettato da tutti con convinzione. Questo sacrificio, reiterato anche per il 2015 e 2016, conferma il loro attaccamento alla cooperativa e testimonia l'adesione a quei valori di solidarietà e mutualità che sono nel DNA della cooperazione. A nome di tutti i soci rivolgiamo loro un sentito grazie. Siamo convinti che la generosità, lo slancio, competenza e la preparazione del nostro personale ci consentiranno di superare bene questo momento difficile.

Terminiamo rivolgendo un ringraziamento ai soci ed a tutti coloro che ci hanno permesso di ottenere anche per quest'anno risultati positivi.

Un sentito apprezzamento va indirizzato al Collegio dei sindaci revisori , nonché alla Società di revisione che hanno svolto i loro incarichi con professionalità e puntuale presenza.

Il Consiglio di Amministrazione invita i Soci a discutere il bilancio d'esercizio 2014, con la relativa nota integrativa e la presente relazione, e ad approvarli, se condivisi, così come proposti.

Lauro Lugli