

La cooperativa edilizia

Innanzitutto va precisato che di norma la cooperativa edilizia è una società a responsabilità limitata, il cui oggetto sociale è costituito dalla realizzazione o acquisto di case da assegnare ai soci in proprietà o in godimento. I soci, quindi, non hanno lo scopo di trarre, dalle attività sociali, utili da ripartirsi, come avviene nelle altre società, ma hanno l'esclusivo intento di ottenere una abitazione a prezzi più convenienti rispetto a quelli di mercato.

La cooperativa è retta da un Presidente e da un Consiglio di Amministrazione eletto dai soci, che, all'atto della costituzione, debbono essere almeno nove. Una cooperativa edilizia deve, poi, svolgere attività assai complesse, inerenti l'acquisizione dell'area, la stipula del contratto di appalto con il costruttore e la successiva gestione di tale contratto, e infine l'assegnazione degli edifici sociali ai soci.

Sono tutte operazioni di tale complessità, da indurre i soci promotori ad appoggiare le iniziative ai movimenti cooperativi e alle strutture di servizio di cui questi sono, per solito, dotati (per una breve elencazione delle centrali cooperative di maggior rilievo vedere il box). Le cooperative edilizie si possono suddividere in cooperative a proprietà indivisa e cooperative a proprietà divisa: vediamo le differenze.

Le cooperative edilizie a proprietà indivisa

Ricordiamo che la cooperazione a proprietà indivisa è un fenomeno che ha avuto grande diffusione nel nostro Paese e che si è radicato, specialmente in alcune regioni, in un contesto di solidarietà e socialità.

Queste cooperative hanno come oggetto sociale **l'acquisto o la costruzione di case destinate a restare di proprietà della cooperativa e a essere assegnate ai soci in godimento o in uso.** La cooperativa, amministrata dal consiglio di amministrazione eletto dai soci, dopo l'acquisto e l'edificazione delle case, resta proprietà degli stabili e ne cura la gestione e la manutenzione, addossando ai soci assegnatari delle case i costi e gli oneri della gestione e della manutenzione e un canone corrispettivo del godimento.

Queste cooperative hanno consentito ai ceti meno abbienti di avere una casa, potendo contare su **agevolazioni e contributi piuttosto significativi.** Il socio, però, pur avendo una casa per sé e per i propri familiari a tempo praticamente illimitato, non acquistava mai la proprietà dell'immobile e ciò secondo uno schema culturale, che ha sempre teso a garantire il soddisfacimento di una esigenza primaria (l'abitazione), in luogo del diritto a disporre del bene immobile, conseguente alla proprietà.

Le cooperative a proprietà divisa

Sono le cooperative più diffuse. **Assegnano ai soci la proprietà individuale dell'alloggio, secondo una tendenza (sempre più affermata) di acquisire la proprietà diretta dell'abitazione. All'atto dell'assegnazione, l'edificio eretto dalla cooperativa, che costituisce la proprietà sociale, viene frazionato e la relativa proprietà viene trasferita ai singoli soci, i quali si costituiscono in condominio.**

Con l'assegnazione della proprietà ai soci, la cooperativa viene posta in liquidazione, ove sia stata costituita per la realizzazione di quel solo intervento edilizio. In molti casi, invece, le cooperative edilizie a proprietà divisa si sono dotate di una organizzazione stabile e realizzano numerosi interventi edificatori, diventando punto di riferimento costante dei soci e di coloro che aspirano a diventarlo, per l'acquisto di una casa.