

Le norme per sostenere le cooperative a proprietà indivisa e i soci

a cura del **Sen. Franco Mirabelli**

Nella legislazione che Governo e Camere hanno messo in campo per contrastare gli effetti sociali ed economici prodotti dal Covid19, è stata data attenzione alle cooperative a proprietà indivisa con l'obiettivo di tutelare i soci, garantendo alle società di poter reggere l'impatto negativo della pandemia.

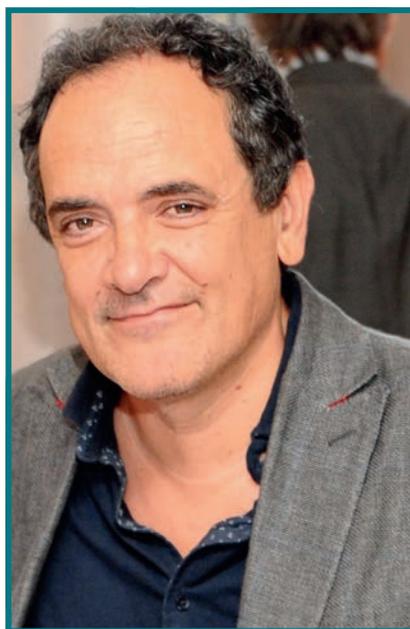
Si tratta di due norme importanti che voglio raccontare senza però dimenticare di sottolineare come da pochi anni, a partire da 2015, siamo riusciti prima a far comprendere il valore e la funzione della proprietà indivisa, ottenendo il **riconoscimento come abitazioni principali, quindi non soggette al pagamento dell'IMU**, e poi a certificarne la funzione facendole **rientrare nella definizione di "alloggi sociali"**, in quanto capaci di offrire opportunità abitative a costi più bassi di quelli di mercato.

Questi passaggi vanno richiamati perché hanno aperto la strada a queste due norme che riguardano esplicitamente la cooperazione a proprietà indivisa.

L'articolo 12 del "Decreto Liquidità" consente l'ammissione ai benefici del Fondo Gasparrini alle quote di mutuo relative alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e alle relative pertinenze dei soci assegnatari che hanno perso il lavoro.

Si tratta per la cooperativa di poter sospendere il pagamento delle rate di mutuo relative a quelle quote.

È un provvedimento utile, che nei prossimi giorni avrà un decreto at-



tuativo, che consente di poter far fronte alle difficoltà dei soci penalizzati da questa difficile fase economica senza compromettere la stabilità delle cooperative.

Su questo punto in particolare abbiamo avanzato un'altra proposta, non ancora approvata, per consentire l'accesso al Fondo Sostegno Affitti non solo a chi è in affitto ma anche alle persone che non sono in grado temporaneamente di pagare il canone di godimento.

L'altro intervento che può diventare una grande opportunità per le cooperative è **l'ecobonus del 110% - contenuto nel Decreto Rilancio** - per tutti i lavori di efficientamento energetico e messa in sicurezza degli edifici.

In sintesi tutti gli interventi di isolamento termico, sostituzione degli impianti di riscaldamento, utilizzo di

pompe di calore, pannelli fotovoltaici e messa in sicurezza statica degli edifici, fatti dal 1 luglio 2020 fino al 31 dicembre 2021, saranno in 5 anni totalmente rimborsati fino al 110% della spesa attraverso detrazioni fiscali.

La legge esplicitamente indica tra i beneficiari di questo bonus "le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, per interventi realizzati su immobili dalle stesse possedute e assegnati in godimento ai soci".

Il provvedimento dell'ecobonus al 110% ovviamente impone, per essere attivato, che ci sia un miglioramento significativo che migliori di almeno due classi energetiche dell'edificio e, se fosse impossibile, dimostri l'attestato più alto di prestazione energetica.

La ratio del provvedimento, infatti, è quella di far ripartire l'edilizia, che resta un settore economico fondamentale per il nostro Paese; così come il ridurre i consumi, e quindi l'inquinamento, ma anche le spese per le famiglie e, complessivamente, migliorare la qualità e la sicurezza delle nostre abitazioni.

Queste detrazioni potranno essere chieste, lo scrivo perché può interessare al di là della cooperazione, dalle persone fisiche per non più di due interventi e, per consentire il pieno utilizzo di questo strumento (che copre tutte le spese, anche quelle di certificazione) è possibile cedere il credito agli istituti bancari o alle stesse aziende che realizzano gli interventi per non dover per forza avere un esborso cospicuo da cui rientrare in 5 anni.

