



Ministero dello Sviluppo Economico

DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI ENTI,
IL SISTEMA COOPERATIVO E LE GESTIONI COMMISSARIALI
Div. IV Albi e contributi Enti cooperativi

**COMITATO PER L'ALBO NAZIONALE DELLE SOCIETÀ COOPERATIVE EDILIZIE
DI ABITAZIONE E DEI LORO CONSORZI**

DELIBERE AGGIORNATE AL 10 MARZO 2017

REQUISITI

SOCI

- La legge non prevede alcuna deroga al numero minimo di 18 soci (15/12 1992 e 14/04/1993)
- Possono essere iscritti all'Albo solamente le cooperative edilizie di abitazione, ed i loro consorzi, costituite ai sensi dell'art. 2511 e seguenti del codice civile che hanno come scopo mutualistico e come oggetto sociale principale l'assegnazione di alloggi ai soci in proprietà, in godimento, ovvero in locazione, nonché in via accessoria o strumentale, attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente all'oggetto sociale principale e comunque riconducibili all'attività caratteristica delle cooperative di abitazione e, pertanto, iscritti alla Categoria Edilizia Abitazione nell'Albo di cui agli art. 2512 2 2515 del codice civile e 223-sexiesdecies delle relative disposizioni di attuazione e transitorie. (ART. 1 D.M. 26/07/2007)
- Le persone giuridiche socie di una cooperativa edilizia, ai fini dell'iscrizione debbono essere cooperative edilizie di abitazione iscritte anch'esse singolarmente all'Albo. Detta iscrizione può essere oltre che antecedente anche contestuale per non recare danno agli enti cooperativi. (16/02/1994)
- Debbono essere sottoposti all'esame del Comitato per la cancellazione gli enti che:
 - a) nella relazione annuale o in altri atti dichiarano un numero soci inferiore a 18;
 - b) se l'ispettore segnala un numero di soci inferiore a 18 si ritiene opportuno che tale segnalazione sia riferibile ad un momento di coincidenza con atto concludente o di carattere amministrativo (bilancio) o di carattere edificatorio (partecipazione ad un bando, assegnazione di area, assegnazione di alloggio). (18/10/2005)



- Il Comitato in merito alla legittimità di una Cooperativa edilizia di associare persone giuridiche, concorda con il parere espresso dalla Commissione Centrale per le Cooperative che “in linea di principio, se lo Statuto lo consente ed è compatibile, nulla osta alla presenza di soci persone giuridiche nelle società cooperative edilizie di abitazione”. (27/05/1999)
- Le Società cooperative che annoverano tra i soci persone giuridiche diverse dalle Cooperative edilizie sono tenute a presentare la convenzione con l’ente locale o altra documentazione per comprovare la loro posizione all’interno della compagine sociale e verranno sottoposte di volta in volta all’esame del Comitato. Per quanto concerne la seguente problematica il Comitato conferma quanto deliberato il 27 maggio 1999 e delibera quanto segue:
 - Le Società cooperative che annoverano tra i soci persone giuridiche diverse dalle Cooperative edilizie sono tenute a presentare la convenzione con l’ente locale o altra documentazione per comprovare la loro posizione all’interno della compagine sociale e verranno sottoposte di volta in volta all’esame del Comitato
 - Volta per volta è necessario verificare l’effettiva idoneità e possibilità delle persone giuridiche, eventualmente socie, di partecipare al conseguimento dello scopo sociale della cooperativa .In via esemplificativa e di principio ,ma non anche esauendo le ipotesi ammissibili, si ritiene che le società immobiliari, le agenzie immobiliari di intermediazione e le società edilizie di costruzione non possono per loro natura e finalità perseguire lo scopo mutualistico della cooperativa edilizia di abitazione.(16/12/2008 e 8/03/2012)
- Le cooperative aderenti ad un Consorzio che richiedono l’iscrizione ai sensi delle lettere B) e C) del comma 7 dell’art. 13 della L . 59/92 debbono presentare la documentazione comprovante quanto dichiarato intestato alla singola cooperativa e non al consorzio a meno che ci sia un atto notarile che dimostri che il finanziamento o l’area siano state assegnate dal consorzio alle Cooperative interessate. (16/02/1994)
- **Soci Finanziatori:** “In merito alla previsione statutaria della presenza dei Soci finanziatori, come definiti ai sensi dell’art.2526 c.c. nella compagine sociale degli enti cooperativi edilizi, sempre ai fini dell’iscrizione all’Albo, riconoscendo la differenza letterale fra tale tipologia di soci ed i soci sovventori. ed anche in riferimento a quanto già esposto precedentemente si ritiene che i soci finanziatori possano entrare a far parte della compagine sociale delle cooperative edilizie di abitazione in quanto a tale partecipazione non si oppone alcuna norma di legge.” (16/12/2008)



- Per gli Enti che vogliono iscriversi all'Albo e sono in possesso dei requisiti previsti dalla legge è sufficiente trovarsi in una sola delle suddette condizioni.
- Per quanto concerne l'iscrizione richiesta per la LETTERA A), la sottoscrizione ed il versamento della quota sociale di € 258,23 (duecentocinquantotto/23) da parte di ciascun socio si riferisce soltanto agli enti che:
 - non hanno iniziato o realizzato alcun programma di edilizia residenziale;
 - non sono proprietari di abitazioni assegnate in godimento o in locazione;
 - non hanno assegnato in proprietà gli alloggi ai propri soci.Detta quota sociale deve essere sottoscritta e versata da tutti i soci. (11/11/1992 e 2001)
- L'ufficio deve solo accertare che, per gli enti che richiedono l'iscrizione ai sensi della lettera a) dell'art. 13, nella domanda di iscrizione sia indicato che tutti i soci abbiano sottoscritto e versato una quota sociale non inferiore ad € 258,23 senza dover effettuare alcun riscontro con la quota prevista nello statuto. (18/10/2005)
- Per **“inizio dei lavori”** si deve intendere l'avvio effettivo dei lavori a seguito dell'ottenimento del permesso di costruire e della conseguente trasmissione dell'apposita comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico del Comune attestante l'avvio dei lavori stessi. La comunicazione di inizio lavori viene resa dal Titolare del permesso di costruire ed è sottoscritta anche dal Direttore dei Lavori, che la assevera, e dall'Impresa esecutrice. (29/02/2016)

CONSORZI E COOPERATIVE ADERENTI AD UN CONSORZIO

- Le Cooperative aderenti ad un Consorzio già iscritto all'Albo debbono essere iscritte singolarmente all'Albo. (11/06/1997)
- L'adesione di una nuova Cooperativa ad un Consorzio iscritto all'Albo la quale non ha ancora l'iscrizione non pregiudica l'iscrizione del Consorzio stesso. (15/12/1993)
- Un Consorzio può esser iscritto all'Albo solamente dopo che tutte le Cooperative ad esso aderenti abbiano ottenuto l'iscrizione. (10/02/1993)



- Le cooperative in liquidazione non possono essere considerate valide al fine del numero minimo prescritto per l'iscrizione dei Consorzi. Detti Consorzi, pertanto, per mantenere il diritto all'iscrizione debbono poter vantare il numero minimo dei soci richiesti dalla legge con l'esclusione delle cooperative in liquidazione (14/04/1993)
- Un Consorzio edilizio che richiede l'iscrizione all'Albo può annoverare tra i soci un Consorzio edilizio, purchè tutte le cooperative a quest'ultimo associate siano iscritte singolarmente all'Albo. (18/05/1995)

CERTIFICATI ED ATTESTAZIONI

- Il Comitato delibera che alle Cooperative interessate ad un bando pubblico e che ne facciano richiesta, verrà rilasciata un'attestazione contenente la seguente dicitura :
 “La Società Cooperativa.....ha presentato domanda di iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi in data.....prot..... n°.....” (26/06/1994, 26/10/1994, 19/12/1994)
- In applicazione della Direttiva del Ministro della pubblica amministrazione e della semplificazione: ”Adempimenti urgenti per l'applicazione delle nuove disposizioni in materia di certificati e dichiarazioni sostitutive di cui all'art. 15, della L. 12.11.2011, n. 183, in vigore dal 1° gennaio 2012, i certificati “non possono essere più prodotti agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi”. Pertanto l'ente interessato potrà autocertificare l'iscrizione all'Albo qualora in possesso dei requisiti previsti per il mantenimento dell'iscrizione stessa
- Tenuto conto del termine della presentazione della comunicazione di cui al comma 10 dell'art. 13 della L.59/92 si avverte che qualsivoglia autocertificazione resa per l'ottenimento di contributi pubblici deve contenere oltre all'indicazione dell'iscrizione all'Albo Nazionale anche le seguenti informazioni:
 - la permanenza dei requisiti e delle condizioni previste dall'art. 13 della Legge n. 59/92 e del Regolamento del Comitato
 - di aver presentato nei termini la relazione annuale ai sensi del comma 10 lettera c) dell'art. 13 della legge n. 59/92

CANCELLAZIONI



- Un ente cooperativo, già iscritto, può avanzare richiesta di cancellazione con le modalità previste dall'art. 14 Regolamento approvato con del D.M. 26 luglio 2007
- Un ente cooperativo, già iscritto all'Albo, può avanzare richiesta di cancellazione a firma del presidente solo nei casi in cui:
 - a) rinunci ai contributi pubblici (11/06/1998)
 - b) abbia attuato e terminato il programma o i programmi edilizi con l'assegnazione definitiva degli alloggi (25/01/1994).
In tal caso prima di procedere alla cancellazione l'Ufficio deve richiedere il verbale di assegnazione definitiva degli alloggi o la documentazione comprovante che l'Ente abbia effettivamente raggiunto lo scopo sociale (6/05/1996)
 - c) abbia deliberato lo scioglimento
In tal caso prima di procedere alla cancellazione l'Ufficio deve richiedere copia del verbale di assemblea con la delibera dello scioglimento o di liquidazione con nomina del liquidatore
 - d) se l'ente ha deliberato lo scioglimento, qualora beneficiaria di contributo pubblico, deve allegare la dichiarazione comprovante l'estinzione o il trasferimento ai soci aventi diritto al contributo stesso, ovvero la dichiarazione di non essere beneficiaria di contributi pubblici
- La cancellazione dall'Albo di un Ente cooperativo deve essere comunicato, oltre che all'ente interessato, anche alla Regione competente, al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, all'Associazione nazionale di rappresentanza, assistenza e tutela del movimento cooperativo (qualora l'ente sia aderente) e ogni anno, alla Gazzetta Ufficiale per la pubblicazione come disposto dall'art. 13 della legge 59/92
- Nel caso in cui giungano comunicazioni di avvenuta fusione tra Enti cooperativi iscritti all'Albo, l'Ufficio prima di procedere alla cancellazione della cooperativa incorporata deve richiedere l'atto di fusione (21/02/1996)
- Debbono essere sottoposti all'esame del Comitato per la cancellazione gli enti che:
 - a) nella relazione annuale o in altri atti dichiarano un numero soci inferiore a 18;
 - b) se l'ispettore segnala un numero di soci inferiore a 18 si ritiene opportuno che tale segnalazione sia riferibile ad un momento di coincidenza con atto concludente o di carattere amministrativo (bilancio) o di carattere edificatorio (partecipazione ad un bando, assegnazione di area, assegnazione di alloggio) (18/10/2005; 25/10/2012)

DELIBERE VARIE



- Per vertenza giudiziaria si intende una vertenza giudiziaria di qualsiasi tipo che coinvolga la società sia davanti al giudice civile e amministrativo che penale (14/04/1993)
- Per gli Enti cooperativi che abbiano ottenuto la promessa o la concessione del contributo anteriormente al 1° gennaio 1995 – data dalla quale è divenuto tassativamente obbligatorio il possesso dei requisiti previsti dall’art. 13, comma 2° della legge 59/92 – si può prescindere dal possesso dei cennati requisiti e, quindi, dall’iscrizione all’Albo delle Cooperative (13/10/1993, 8/03/1995)
- Se ad un Ente cooperativo viene richiesta una integrazione della documentazione presentata o gli viene comunicato di rettificare la propria posizione, ai fini dell’iscrizione all’Albo, la domanda è da ritenersi in istruttoria. (16/02/1994)
- Il comitato delibera di rendere pubbliche solamente le deliberazioni e non i verbali. (12/01/1993)
- Le cooperative che, dopo essere state iscritte e quindi aver acquisito il numero di iscrizione, cambino la sede sociale in altro comune o provincia o regione, manterranno lo stesso numero di iscrizione. (18/05/1995)
- In caso di presentazione di una nuova istanza da parte di enti cooperativi la cui domanda era già stata respinta, tenuto conto che nel tempo intercorrente tra due domande possono essere intervenute modifiche in merito alla compagine sociale, al capitale sociale, alla normativa statutaria nonché ai requisiti soggettivi e alle condizioni prescritte dalla legge, gli enti cooperativi possono fare riferimento ai documenti già presentati solo nel caso in cui confermino esplicitamente la validità degli stessi ai sensi del D.P.R. 445/2000 mentre dovranno produrre tutti i documenti per i quali nel frattempo siano intervenute modificazioni. La nuova domanda corredata dai documenti di cui sopra sarà presa in esame dal comitato rispettando la data di presentazione della stessa (11/06/1997 e 26/11/2007)
- Negli eventuali solleciti dovranno essere precisati gli estremi del bando con la relativa scadenza dei termini a cui si riferisce il Decreto di finanziamento (18/05/1995)
- L’Ufficio deve inviare per conoscenza le comunicazioni delle avvenute sospensioni dall’Albo alla Regione competente per territorio , al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, all’Associazione nazionale di rappresentanza, assistenza e tutela del movimento cooperativo (qualora l’ente sia aderente) (18/10/2005 e 20/03/2007)



- Il Comitato delibera valido ai fini dell'iscrizione all'albo la norma prevista in alcuni statuti che prevede la possibilità di escludere dalla liquidazione gli immobili che devono essere trasferiti ad Enti indicati da precise disposizioni agevolative; e alla disposizione contenuta nell'art. 5 della legge 59/92 che prevede la devoluzione del patrimonio residuo ai fondi mutualistici.

Il Comitato delibera che le due disposizioni non risultano in contrasto in quanto la norma prevista in alcuni statuti è assolutamente residuale e ha l'unico scopo di evitare che solo nel caso di alcuni divieti od obblighi, la cooperativa si trovi costretta ad apportare modifiche statutarie in termini brevissimi e non compatibili con quelli delle disposizioni agevolative.

In ogni caso la norma statutaria si riferisce agli "immobili" realizzati attraverso particolari agevolazioni, mentre il citato art. 11, comma 5 della L. 59/92 si riferisce al "patrimonio residuo" che non è il patrimonio immobiliare, bensì il "patrimonio netto" senza il capitale (3/04/2006)

- Per contributo pubblico si intende qualunque forma di elargizione e di agevolazione provenienti da enti pubblici, aventi carattere finanziario, di assegnazione di aree e di sgravio di oneri in genere a favore di cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi. In tale definizione non si intendono ricomprese le agevolazioni fiscali.
- In applicazione alla normativa vigente e considerato il termine di applicazione ampiamente trascorso l'invio di ogni comunicazione da parte dell'Ufficio sarà considerato assolto esclusivamente per posta elettronica certificata - PEC, a prescindere dall'esito di ricezione, fatta salva l'acquisizione della relativa ricevuta.(18.06.2015)

Previsioni statutarie, inserite nell'oggetto o nello scopo sociale , che prevedono attività diverse da quelle tipiche delle cooperative edilizie

- Tenuto conto della previsione statutaria, ancorché accessoria, secondaria, integrativa ecc., ulteriore a quello di un possibile scopo di edilizia abitativa che permane come principale, si richiede al fine del permanere della effettiva qualifica di cooperativa edilizia, che tali attività permangano di fatto e di diritto accessorie, integrative, etc e non assumano prevalenza rispetto all'attività edilizia (25/10/2012). Si precisa che l'eventuale prevalenza dell'attività legata allo scopo secondario comporterà la mancata iscrizione o, se già iscritta, la cancellazione della cooperativa dall'Albo (16/12/2008, 25/10/2012).



CLAUSOLE CHE NON POSSONO ESSERE PREVISTE NEGLI STATUTI AI FINI DELL'ISCRIZIONE E DEL SUO MANTENIMENTO ALL'ALBO NAZIONALE DELLE COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE

- ipotesi di ricavi derivanti dalla vendita ai non soci destinati a ridurre il costo degli alloggi da assegnare ai soci (la clausola contravviene all'art. 2514 cc che impedisce di distribuire ai soci utili o proventi derivanti da i non soci)
- vendere a terzi porzioni di fabbricato ad uso diverso dalle abitazioni e di portare il ricavato di tali vendite in diminuzione del costo degli alloggi. Tale clausola contravviene all'art. 2514 c.c. che impedisce di distribuire ai soci utili o proventi derivanti dai non soci; delibera (17.12.2015)
- assegnare il terreno ai propri soci “-**se persone giuridiche**. Tale delibera viene adottata al fine di evitare possibili speculazioni di soci persone giuridiche che in tal modo otterrebbero il terreno senza avere i requisiti.
- “assegnare anche ai non soci” . In quanto l’assegnazione è riservata ai soli soci mentre ai non soci si vende.
- “ I consorzi assegnano direttamente ai soci della cooperativa”. Tale previsione deve essere seguita dalle parole “ a condizione che la cooperativa intervenga nell’atto di assegnazione, in quanto altrimenti verrebbe a mancare il rapporto mutualistico
- La cooperativa non può prestare garanzie a favore di qualcuno dei soci, in quanto coinvolgerebbe in tale finalità anche le risorse (capitale sociale) degli altri soci.
- La possibilità di concedere finanziamento ai soci e/o la contemporaneità di raccolta di prestito e finanziamento ai soci da parte della cooperativa agli stessi soci in quanto è espressamente vietata dalla legge poichè attività riservata alle cooperative che svolgono attività finanziaria (26/02/2013 e 18.06.2015)
- La previsione di “concedere e/o rilasciare fidejussioni e garanzie” è stata accettata dal Comitato del 10.03.2017 e pertanto- in presenza di statuti che contengano tale possibilità, non deve essere più richiesta di apportare modifiche statutarie.
- Presenza di soci tecnici ed amministrativi. Non consentiti nelle cooperative edilizie di abitazione (10.03.2017)



- Gli statuti non debbono contenere alcun riferimento al possibile esercizio di attività di intermediazione finanziaria e alla legislazione corrispondente, altrimenti deve essere esplicitato il divieto di esercizio della intermediazione finanziaria. Pertanto non debbono esserci riferimenti alla legge 197/91 e all'intervento dei mediatori finanziari. (15/09/2010), ne tanto meno può essere indicato in statuto il finanziamento ai soci o la contemporaneità di raccolta di prestito e finanziamento ai soci (26/02/2013 e 18.06.2015)
- La previsione della possibilità di “concordare particolari graduatorie, in accordo con enti pubblici e privati nel caso in cui tali enti concedano particolari agevolazioni per l'acquisizione o per la realizzazione di immobili da assegnare o concedano specifici contributi e agevolazioni per la realizzazione di determinate iniziative o attività in favore dei soci. Deve essere espunto tutto l'articolo (30.09.2016)
- La presenza della figura del “socio sovventore” (10 .03.2017)
- Ai fini dell'iscrizione all'Albo e del mantenimento della stessa per il computo del numero dei soci componenti la compagine sociale debbano essere presi in considerazione solo i soci iscritti regolarmente nel Libro Soci.(30.09.2016)
- Ribadendo di considerare il termine della presentazione fissato dalla legge come “ordinatorio”, di non procrastinare i suddetti adempimenti a tempi così lunghi le comunicazioni annuali debbano essere inoltrate entro il termine massimo del 31 dicembre di ogni anno, inutilmente decorso il quale l'ufficio dovrà inviare un solo formale sollecito. Decorsi 30 giorni senza riscontro, gli enti che si trovano in tale fattispecie dovranno essere sottoposti al Comitato per la delibera in ordine alla cancellazione.(10.03.201)

RELAZIONI ANNUALI

Consultare il Regolamento del Comitato approvato con del D.M. 26 luglio 2007

IL SEGRETARIO
Laura Baiocchini