

Affitti sostenibili, la proposta di Ance

Uno spunto di riflessione sempre attuale sul tema dell'affitto sostenibile, alla luce dell'emergenza ancora scottante. Casacoop.it ripropone il punto di vista di Ance, Associazione nazionale costruttori edili

La scarsa quantità di abitazioni destinate alla locazione, che peraltro si va ulteriormente riducendo di anno in anno, penalizza pesantemente anche le fasce sociali medio-basse, il cui reddito annuo è troppo alto per consentire l'accesso all'edilizia sociale ma non è sufficiente per sostenere i prezzi degli affitti sul libero mercato.

La proposta elaborata dall'Ance, presentata alla stampa il 29 settembre 2004, è finalizzata a garantire a questa fascia di popolazione, grazie all'impegno congiunto delle imprese di costruzione e della pubblica amministrazione (governo centrale e/o locale), alloggi in affitto a canone sostenibile.

La proposta Ance prevede la realizzazione di programmi misti che contemplino la costruzione di alloggi da destinare per il 60% alla vendita immediata a prezzi convenzionati e per il 40% all'affitto a canoni calmierati per un periodo predefinito di 15 anni per essere poi venduti.

Per raggiungere questo obiettivo l'impresa investe nell'operazione propri capitali. Capitali che, all'inizio della fase di gestione degli alloggi in affitto, resteranno per una quota immobilizzati assieme all'utile netto degli alloggi a vendita immediata, per tutto il periodo predefinito della locazione. Questo si traduce per l'impresa in un rilevante impegno finanziario al quale si aggiunge l'indebitamento con il sistema bancario (mutuo).

L'intervento pubblico richiesto per la sostenibilità di una simile operazione prevede la concessione di un prestito a tasso zero, limitato alla sola quota di abitazioni destinata all'affitto, pari al 30% del loro costo di realizzazione (le risorse pubbliche necessarie per la concessione del prestito dovranno essere previste attraverso l'istituzione di un fondo ad hoc nella legge finanziaria). Questo prestito verrà restituito dall'impresa alla pubblica amministrazione al termine del periodo di affitto.

In alternativa al prestito, la pubblica amministrazione potrà decidere di intervenire nell'operazione attraverso un contributo mirato a ridurre il tasso di interesse relativo al mutuo acceso dall'impresa per finanziare la realizzazione dell'intervento con restituzione del capitale a fine del periodo di locazione. Ovviamente il contributo pubblico sarà limitato alla sola quota di mutuo relativa alle abitazioni destinate all'affitto.

Per risolvere il problema degli affitti è necessario, secondo l'Ance, anche un intervento deciso sul fronte della fiscalità. Il sistema fiscale oggi in vigore in materia di affitti prevede che il reddito derivante dalla locazione di alloggi di proprietà dei privati venga sommato al reddito complessivo: il che si traduce nel fatto che tale reddito viene tassato con l'aliquota Irpef più alta (marginale) del proprietario.

L'esito di questo regime è di ridurre la propensione all'investimento in abitazioni da destinare all'affitto, di provocare l'evasione fiscale e di rendere poco trasparente il mercato italiano delle locazioni. Per risolvere questo problema l'Ance propone di tassare separatamente con un'aliquota

del 12,50% , per dieci anni, il reddito da locazione delle persone fisiche derivante da alloggi di nuova costruzione o che siano state oggetto di interventi di recupero pesanti finalizzati alla locazione. Questa misura, stimolando gli investimenti in alloggi di nuova costruzione da destinare all'affitto risponde alle esigenze del mercato e determina in prospettiva una crescita del gettito complessivo per l'erario conseguente alla nuova produzione immobiliare.

Per leggere o stampare il documento completo con la proposta Ance **clicca qui**

Fonte: www.ance.it

.....● **lunedì 11 aprile 2005**

Famiglie lombarde più povere, la casa al top delle emergenze

Rapporto Caritas: soffrono i redditi medi e le donne. La vera emergenza è trovare una casa: per gli extracomunitari è difficile trovare un alloggio, sempre più italiani fanno fatica a pagare l'affitto. La difficoltà di quelli che hanno perso un impiego ma non hanno ancora l'età della pensione

Diventano più povere le famiglie che vivono in Lombardia. Hanno equilibri sempre più precari, con il lavoro e la casa che, da preoccupazioni, sono diventati ormai problemi con cui fare i conti ogni giorno. È un allarme che nasce dall'ascolto delle loro storie, dal ripetersi delle stesse richieste ai tanti volontari che quotidianamente cercano soluzioni, spesso necessariamente solo temporanee. «Le difficoltà lavorative sono l'eco evidente della deregolamentazione in atto nel mondo del lavoro, che compromette quello che, in molti paesi, si era rivelato un sostegno efficace alla coesione sociale». E ancora: «Le difficoltà abitative evidenziano un problema endemico, e quando raggiungono l'immigrazione assumono forme insostenibili più volte denunciate nella cronaca dei giornali». Sono stralci significativi delle analisi fatte in un anno dalle Caritas lombarde, che a breve presenteranno il Rapporto regionale sulla povertà 2004. Con i dati acquisiti e l'esperienza maturata nei tanti centri di ascolto sparsi per la regione: sono 21 solo a Milano e funzionano grazie al lavoro dei volontari che raccolgono le storie e i bisogni di quella parte di città che non è ricca, ha un lavoro precario, quando ce l'ha, è emarginata, a volte clandestina. E che quasi sempre, ormai, appartiene al mondo dell'immigrazione.

A rivolgersi ai centri d'ascolto sono soprattutto extracomunitari (tra il 75 e l'80 per cento), provenienti per lo più dall'Europa orientale e dall'America Latina. Hanno titoli di studio medio-bassi, ma comunque più elevati rispetto agli utenti italiani. Dice ancora il rapporto: «Nel caso degli stranieri il lavoro è spesso collegato all'ottenimento o al mantenimento del permesso di soggiorno, nonché ovviamente al procurarsi un reddito per il proprio sostentamento e per mantenere la famiglia rimasta al paese di origine. Invece gli italiani si rivolgono ai centri di ascolto perché esclusi dal mondo del lavoro in un'età in cui sono troppo vecchi per trovare un'altra occupazione ma troppo giovani per andare in pensione». Ci sono differenze anche quando si passa al problema casa: «gli immigrati hanno il problema di trovare un alloggio, gli italiani di mantenerlo». I primi fanno richiesta di aiuto soprattutto per risolvere i bisogni primari. Gli altri portano «problemi legati alla sfera relazionale, al disagio familiare e minorile, alla sofferenza mentale». Tante - oltre i due terzi degli utenti - sono le donne, molte sono sole con figli a carico, che chiedono di fare le badanti, le colf, pur di avere un guadagno immediato.

La maggior parte degli stranieri sono giovani tra i 18 e i 35 anni, l'età aumenta fra gli italiani, che spesso non hanno (o non hanno più) una

famiglia. Sono quelli che chiedono una mano a trovare un posto nei dormitori o ad avviare le pratiche per un alloggio popolare. Non hanno più i soldi per l'affitto della casa dove magari hanno vissuto per anni, prima di perdere il lavoro. Dall'altra parte, gli immigrati: si appoggiano alla rete di parenti e amici arrivati prima di loro, fino a quando possono. Ma poi, quando cercano un'abitazione per portare in Italia la famiglia, si scontrano con prezzi che non si possono permettere e poche possibilità di accedere alle liste (con attese infinite) per avere un alloggio. È in quel momento, dice il rapporto, che la povertà diventa «un fenomeno multiproblematico, una spirale dove ogni dimensione del problema si fa sistema con tutte le altre». Ed è allora che intervengono i volontari dei centri d'ascolto e delle altre "sentinelle" sul territorio della Caritas ambrosiana: il Sai, servizio di accoglienza immigrati, e il Sam, il servizio di accoglienza milanese che esiste da vent'anni, e festeggia questo compleanno con una guida ai servizi per i senza dimora, La città dimenticata, che verrà presentata venerdì prossimo in un convegno dai direttori che si sono succeduti alla guida della Caritas, da docenti universitari e da persone che racconteranno la loro esperienza di ascolto e aiuto ai senza dimora.

Fonte: La Repubblica del 9/04/05

.....● **venerdì 1 aprile 2005**

In Fiera un convegno sull'housing sociale

Si è svolto nel corso dell'esposizione Progetto Città, alla Fiera di Milano, un convegno a proposito di housing sociale. Luciano Caffini, presidente della Fondazione Abitare la città, a colloquio con operatori del settore e rappresentanti delle istituzioni

Quale strategie proporre per affrontare l'emergenza casa? Quali progetti attuare per creare soluzioni sostenibili nell'housing sociale? Modelli e idee sono state messe a confronto lo scorso 1 aprile nel corso di un convegno organizzato alla Fiera di Milano, esposizione Progetto Città. Coordinato da Luciano Niero, presidente Aler, il dibattito è stato tenuto da Gianpietro Borghini, assessore alle Opere pubbliche, Politiche per la casa e Edilizia residenziale pubblica della Regione Lombardia, Daniela Gasparini, Provincia di Milano, Giovanni Verga, assessore allo Sviluppo del Territorio del Comune di Milano, Michele Colistro, direttore generale per l'Edilizia residenziale e le politiche abitative del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Alberto Sciumè, Sciumè Zaccheo & Associati, Luciano Caffini, presidente Fondazione Abitare la città, Sergio Urbani, direttore Fondazione Housing sociale della Fondazione Cariplo. Gli approfondimenti su Casacoop News di aprile.

.....● **giovedì 31 marzo 2005**

Taglio del nastro per il nuovo polo fieristico di Rho Pero

Inaugurata la nuova Fiera di Milano. Luci su Expo Italia Real Estate e Progetto Città, le prime manifestazione in mostra

Erano passate da poco le 11 quando il Presidente del Consiglio, Silvio Berlusconi, ha tagliato il nastro tricolore inaugurando ufficialmente il nuovo polo di Fiera Milano a Rho-Però. Insieme a lui il governatore della Lombardia, Roberto Formigoni, il sindaco di Milano Gabriele Albertini, il presidente della Fondazione Fiera Milano, Luigi Roth e i vertici della Società quotata alla Borsa di Milano.

Il nuovo polo fieristico è «il simbolo del rilancio dell'economia italiana ed europea». È quanto ha dichiarato in un messaggio inviato per l'occasione il Presidente della Repubblica Carlo Azeglio Ciampi. «Ricordo quando, in occasione della mia visita a Milano nel maggio 2003, è stato illustrato questo grandioso progetto - ha scritto Ciampi nel messaggio, letto dal Presidente della Fondazione Fiera Luigi Roth -. Esprimo il mio più vivo apprezzamento per il successo di questa impresa che avete portato a termine. Per tutti coloro che hanno contribuito a realizzare il progetto deve essere motivo di grande e meritata soddisfazione l'aver mantenuto l'impegno sui tempi. Questi imponenti edifici - prosegue Ciampi - aprono a Milano una nuova grande finestra sul mondo e al mondo intero dimostrano la vitalità della nostra economia, della nostra tecnologia e della capacità di guardare in alto». (Fonte: Corriere della Sera, Vivimilano, del 31/03/05)

Sono Progetto Città ed Expo Italia Real Estate ad aprire il Polo fieristico più grande del mondo. Progetto Città, il cui accesso è gratuito con registrazione obbligatoria, è la terza mostra dell'architettura dell'urbanistica, delle tecnologie e dei servizi per il territorio ed è organizzata in sei aree. In tutto 40mila metri quadrati nei padiglioni 1 e 3 dedicati alle istituzioni di governo del territorio, all'Ambiente e Public Utility, alle nuove tecnologie e ai materiali di costruzione, al traffico e alle infrastrutture, ai carburanti alternativi, all'impiantistica sportiva, all'arredo urbano e al verde pubblico.

Expo Italia Real Estate è invece contigua, nei padiglioni 2 e 4 ed è riservata ai soli operatori del settore con biglietto d'ingresso a 150 euro, dove 268 espositori occupano 30 mila metri quadrati. E' la prima fiera dedicata al mercato immobiliare cui partecipano i più grandi gruppi nazionali e internazionali del settore. Obiettivo, mettere in rete le offerte di investimento più interessanti nel nostro Paese considerato dagli investitori europei e internazionali uno dei mercati più appetibili e interessanti d'Europa. La manifestazione coincide con la grande trasformazione in atto delle nostre città grazie ai progetti di sviluppo e recupero che numerosi imprenditori privati e amministrazioni pubbliche hanno avviato.

Nella fiera è possibile trovare gli strumenti più moderni e aggiornati per affrontare a 360 gradi il mercato: dagli imprenditori che hanno realizzato grandi trasformazioni come Montecity a Milano al sistema Piemonte o alle trasformazioni in atto in Liguria, nel Veneto, nel Trentino e in numerose località italiane. Expo Italia Real Estate raggruppa gli espositori della finanza immobiliare con le grandi società italiane ed estere che lavorano in Italia all'Housing sociale dove fondazioni non profit sono in grado di costruire case in affitto a prezzi contenuti per studenti e appartamenti per la locazione temporanea destinati a lavoratori in trasferta .

“Il territorio e il mercato immobiliare italiani sono in continua evoluzione - spiega l'organizzatore delle manifestazioni Antonio Intiglietta - abbiamo quindi creato due eventi che sono il punto di incontro per tutti gli operatori del settore: investitori, progettisti, sviluppatori costruttori, gestori, pubblica amministrazione e aziende di servizi. Qui gli operatori alla ricerca di nuove opportunità d'investimento possono trovare una panoramica di tutte le proposte e le offerte migliori del settore”.

Progetto Città, porta Est, ingresso Cargo 3. Padiglioni 1-3
Expo Italia Real Estate, porta Est, ingresso Cargo 2. Padiglioni 2-4

Metropolitana linea 1 fermata Rho Fiera

.....● mercoledì 30 marzo 2005

Expo Italia Real Estate, uno sguardo al convegno sulla riqualificazione del territorio

“Promozione, valorizzazione e qualificazione del territorio: esperienze a confronto”, questo l’incontro in agenda alla Fiera di Milano a proposito di riqualificazione urbana. Fra gli invitati anche Alessandro Pasquarelli, relatore del progetto Euromilano Certosa

Si è svolto mercoledì 30 marzo nell’ambito di Expo Italia Real Estate, al nuovo polo fieristico di Rho Pero, il convegno che ha ospitato politici, economisti e imprenditori coinvolti in progetti di ampio respiro urbanistico, in corso in alcune grandi città.

Coordinato da Claudio Artusi, amministratore delegato di Sviluppo Sistema Fiera, l’evento ha previsto gli interventi di Luigi Zunino, presidente e amministratore delegato di Risanamento, che ha spiegato prassi e caratteristiche del progetto Milano Santa Giulia, Alessandro Pasquarelli, amministratore delegato di Euromilano, a proposito della riqualificazione del quartiere milanese della Bovisa, Mario Viano, assessore all’Urbanistica Comune di Torino, che ha portato testimonianza dei percorsi e degli obiettivi urbanistici intrapresi nel capoluogo piemontese, Livio Vido, amministratore delegato di Ferrovie Real Estate, sul tema della vendita e valorizzazione del patrimonio immobiliare delle Ferrovie dello Stato, e Carlo Santi di Lamaro Appalti, che ha illustrato la riqualificazione dell’area ex Mercati Generali di Roma.

Le conclusioni sono state affidate a Maurizio Lupi, della commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei Deputati. Gli approfondimenti su Casacoop News di aprile.

.....● **martedì 29 marzo 2005**

Expo Italia Real Estate, anche la cooperazione alla Fiera di Milano

Associazioni e consorzi di cooperative di abitazione partecipano a Expo Italia Real Estate di Milano, in calendario al nuovo polo fieristico di Rho Pero dal 30 marzo a 2 aprile. Al padiglione 2-4 stand D42 si parla di riqualificazione urbana e di emergenza casa

Nell’ambito di questa importante manifestazione sul mercato immobiliare le cooperative delle due principali organizzazioni regionali allestiscono uno spazio espositivo comune. Obiettivo, illustrare piani urbanistici in corso di esecuzione e far conoscere iniziative intraprese contro l’emergenza casa, il disagio nato dalla crescita esponenziale degli affitti e dei prezzi di vendita delle abitazioni. Valori sociali e spirito imprenditoriale caratterizzano da oltre un secolo l’attività delle cooperative edificatrici lombarde, unite per proporre politiche abitative di lungo respiro e per costruire ampi progetti di riqualificazione urbana.

Uno stand per l’urbanistica e le politiche per la casa

Lo stand - padiglione 2-4 stand D42- propone approfondimenti sul rilancio dei quartieri milanesi Rogoredo Montecity e Stadera, oltre a notizie su altri interventi edilizi a cura delle diverse cooperative, fra i quali alcuni progettati con tecnologie e materiali sostenibili per l’ambiente e a misura d’uomo. A Rogoredo Montecity le cooperative partecipano alla trasformazione di un’intera fetta urbana e costruiscono appartamenti in edilizia libera e convenzionata, mentre a Stadera sono già stati assegnati diversi alloggi in affitto a canone sostenibile. L’expo rappresenta anche un’occasione per presentare la Fondazione Abitare la città - creata per favorire anziani, disoccupati, giovani coppie e famiglie con difficoltà abitative - e la società Reset, che nel quartiere Bovisa realizza un campus per gli studenti fuori sede del Politecnico di Milano.

Dirigenti cooperativi intervengono a convegni

Nel corso della fiera si svolgono eventi e dibattiti sui temi più interessanti e sulle eccellenze di questo segmento del mercato. In particolare segnaliamo:

- *Promozione, valorizzazione e qualificazione del territorio: esperienze a confronto*, mercoledì 30 marzo alle ore 15, al quale parteciperà anche Alessandro Pasquarelli, direttore generale di Corcab Lombardia;

- *Tutela e promozione degli interventi di housing sociale: modelli a confronto*, venerdì 1 aprile 2005 ore 14, sala omega, - organizzato da Progetto Città - Mostra dell'urbanistica, delle tecnologie, dei servizi per lo sviluppo del territorio - al quale interverrà Luciano Caffini, presidente di Alcab-Legacoop e della fondazione Abitare la città.

I protagonisti

-Alcab-Legacoop, Associazione lombarda cooperative di abitazione

Alcab associa quasi 260 cooperative della Lombardia, e svolge un ruolo di assistenza e di rappresentanza politica. Offre consulenze aziendali, fiscali e tributarie, monitora l'evolversi della legislazione sui temi dell'abitare e della casa sociale, proponendo progetti e punti di vista tesi a valorizzare la cooperazione, nel dialogo con le istituzioni.

Partecipa alle attività delle organizzazioni internazionali cooperative e di sostegno all'abitazione sociale, come Cecodhas e Ica Housing, con le quali instaura relazioni di lavoro e scambi di esperienze.

Mantiene rapporti con i diversi settori e le altre centrali del mondo della cooperazione, studia progetti innovativi dedicati alle associate. Bilancio sociale, responsabilità sociale d'impresa, formazione professionale e promozione della conoscenza e dell'immagine delle cooperative sono gli argomenti su cui prepara modelli gestionali e percorsi di lavoro.

La centralità delle tematiche ambientali ha dato il via al Servizio progettazione sostenibile, pronto a gestire consulenze in ambito architettonico ed edilizio sulla base di principi e metodologie volti a mantenere un corretto impatto ambientale e case più sane.

www.casacoop.it

-Federabitazione Lombardia – Confcooperative

Federabitazione Lombardia di Confcooperative associa in Lombardia circa 700 cooperative operanti nel settore dell'abitazione che contano oltre 41 mila soci e che dagli anni '50 ad oggi hanno assegnato oltre 100.000 alloggi nella regione.

Federabitazione tutela e rappresenta le cooperative nei rapporti con gli Enti pubblici e con gli organismi economici, politici ed amministrativi, con specifico riferimento a tutte le problematiche riguardanti l'operatività delle cooperative d'abitazione, alle quali fornisce anche consulenza tecnica, fiscale e amministrativa, al fine di un più sicuro raggiungimento degli scopi sociali.

La finalità prima delle cooperative di abitazione è quella di realizzare alloggi da assegnare in proprietà, in godimento o in locazione ai propri soci. Oltre a ciò Federabitazione promuove percorsi di ricerca e innovazione, oltre che di formazione, sui temi della casa e dell'abitare.

www.federabitazione.confcooperative.it

-Corcab Lombardia, Consorzio regionale cooperative di abitazione

Corcab opera nel settore immobiliare, e organizza programmi di edilizia residenziale in cui realizzare case da assegnare ai soci delle cooperative consorziate, che in tutto sono 98, distribuite sul territorio lombardo.

Corcab assicura consulenze aziendali a diversi livelli e di varia natura,

contribuendo allo sviluppo della cooperazione di abitazione regionale e nazionale. Assicura servizi tecnici, fiscali, legali, economico-finanziari, promozionali e di comunicazione aziendale.

Promuove strategie di fusione e acquisizione fra cooperative e in particolare attività consortili, consentendo alle imprese consorziate di disporre di una migliore capitalizzazione, di una più robusta situazione patrimoniale e di una maggiore massa critica.

Sulla scia di questa politica sono oggi attivi i consorzi di scopo Pru Certosa, Ca' Granda, Sud Est Milano, il consorzio delle residenze Santa Giulia di Rogoredo Montecity, il consorzio Residenze della Ghiringhella di Concorezzo.

Dalla mutualità alla solidarietà, dalla buona qualità dell'abitare alla civile convivenza nelle città, Corcab mira infine al soddisfacimento dei bisogni della persona, del socio, e garantisce una completa assistenza sia in fase di assegnazione delle case che per tutto il periodo post-vendita. Le famiglie associate a cooperative socie Corcab sono circa 100 mila.

www.casacoop.it

-CCL, Consorzio Case Lavoratori

Il CCL, Consorzio Cooperative Lavoratori, è promosso dalle ACLI e dalla CISL di Milano. Raggruppa circa 80 cooperative di abitazione con più di 5.000 soci iscritti al 2004. Il consorzio offre alle cooperative assistenza tecnica, giuridica, amministrativa e un servizio di studio sui problemi dell'abitare nella realtà di Milano e provincia. Il consorzio vaglia preventivamente i requisiti di serietà e affidabilità delle cooperative ed esercita un controllo costante sulla loro amministrazione. La caratteristica che lo contraddistingue, radicata nella storia ultradecennale delle due organizzazioni promotrici, è la partecipazione reale dei soci sin dall'inizio dell'intervento: dall'iter urbanistico al progetto edilizio, dalla fase degli appalti alle imprese fino al consuntivo finale e l'assegnazione dell'alloggio al socio.

Dal 1975 ha realizzato oltre 13.000 alloggi a Milano e provincia consentendo a più di 40.000 persone di usufruire del bene casa.

www.cclcerchicasa.it

-Fondazione Abitare la città

La Fondazione Abitare la città si propone di intervenire sul mercato dell'offerta degli alloggi in affitto con l'obiettivo di ampliare il numero di appartamenti disponibili, in particolare verso quelle famiglie escluse dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica e non in grado di sostenere i costi delle locazioni del libero mercato.

La Fondazione, in rapporto con gli enti pubblici e con la Regione Lombardia mirerà:

-all'ottenimento di fondi pubblici per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canoni convenzionati e/o moderati;

-a supportare le cooperative di abitazione e altri settori cooperativi nel concorrere a bandi di assegnazione di fondi pubblici finalizzati all'edilizia residenziale;

-alla promozione di iniziative legislative regionali destinate ad aumentare l'offerta di alloggi in locazione attraverso il recupero e la nuova costruzione nonché l'acquisto di quote dei patrimoni pubblici in dismissione;

-alla promozione di politiche urbanistiche comunali per aumentare la disponibilità di aree e di immobili concessi dai Comuni in diritto di superficie o altre forme utili a destinare alla realizzazione o al recupero di alloggi destinati alla locazione.

I soci fondatori della Fondazione sono:

Alcab Legacoop

Corcab Legacoop
Confcooperative Federabitazione Lombardia
Consorzio Cooperative Lavoratori
Compagnia delle Opere di Milano e Provincia
Cooperativa La Ringhiera

-Reset spa, Residenze studentesche e temporanee

Reset è una società per azioni costituita nel dicembre 2004 allo scopo di offrire residenze temporanee agli universitari fuori sede e al personale accademico. La società nasce all'interno del mondo della cooperazione Legacoop e ha tra i suoi azionisti imprese e cooperative di alto profilo provenienti da diversi settori. L'obiettivo è proporre, a livello nazionale, sistemazioni abitative di qualità a costi non esosi e garantire buoni servizi alla persona.

Reset è una società per azioni animata dallo spirito e dall'esperienza della cooperazione. Il modello di gestione prevede la partecipazione di aziende che ne condividano la mission e mostrino una vocazione economica e sociale. L'affluenza di capitali da imprese importanti e non tutte provenienti dal settore dell'abitazione ne delinea con chiarezza il modello, che vive attraverso l'apporto di contributi pubblici e mezzi propri.

Lo sviluppo del modello di gestione di Reset prevede un duplice percorso: imprenditorialità, per accumulare esperienza da investire nel futuro e creare modelli operativi elastici, in grado di presentare proposte di project financing e gestionali valide e ripetibili nelle principali sedi universitarie italiane; flessibilità, per adattarsi a iniziative diverse e a differenti partner strategici.

La prima esperienza di Reset è a Milano, vicino alla sede distaccata del Politecnico. Accanto alla stazione del passante ferroviario di Certosa, sorge il nuovo residence universitario con 260 posti letto.

Ufficio Stampa

Corcab Lombardia
Telefono 02 2871121
Fax 02 26112757
redazione@casacoop.it

.....● martedì 15 marzo 2005

Assemblea Legacoop: serve sforzo condiviso per ridare fiducia al Paese

Dall'assemblea nazionale del 10 marzo il messaggio lanciato al Governo da Giuliano Poletti, presidente Legacoop, e la sintesi degli interventi del vicepresidente del Consiglio Marco Follini, dei ministri Gianni Alemanno e Antonio Marzano, del segretario dei DS Piero Fassino, e del segretario della Margherita, Francesco Rutelli

Per uscire da una situazione di crisi segnata dalla perdita di competitività e ridare slancio allo sviluppo, l'Italia ha bisogno di imboccare un percorso definito di priorità economiche e sociali: per questo serve uno sforzo responsabile e condiviso, unico modo per ricostruire un nuovo clima di fiducia indispensabile per affrontare le sfide e raggiungere obiettivi di crescita. A lanciare questo messaggio al Governo, alle forze politiche e sociali è il Presidente di Legacoop, Giuliano Poletti, in occasione dell'Assemblea Nazionale dei cooperatori, svoltasi a Roma il 10 marzo, alla quale hanno partecipato il Vicepresidente del Consiglio, Marco Follini, il Ministro delle Politiche Agricole, Gianni Alemanno, il Ministro delle Attività Produttive, Antonio Marzano, il Sottosegretario alla Giustizia, Michele Vietti, il Segretario dei DS, Piero Fassino, ed il Segretario di DL-La Margherita, Francesco Rutelli.

“I operatori di Legacoop - ha sottolineato Poletti- vogliono partecipare a questo sforzo senza esitazioni, a partire dai caratteri della specificità cooperativa, come elementi promotori di capacità competitiva e creatori di valore, e forti dei risultati concreti raggiunti in questi anni”. A tale proposito, Poletti ha ricordato alcuni dati sulla consistenza associativa di Legacoop nel 2004: oltre 15.000 cooperative aderenti (600 le nuove adesioni in corso d’anno), che realizzano un fatturato complessivo di quasi 46 miliardi di Euro (+ 5,1% sul 2003), con oltre 400.000 occupati (+3,2) e più di 7 milioni di soci. “Sono risultati importanti” -ha detto il Presidente di Legacoop- “raggiunti grazie al paziente e difficile lavoro di migliaia di lavoratori, di quadri e dirigenti; e non, come vorrebbe accreditare certo gossip economico-finanziario, attraverso amicizie ‘politiche’ o spericolate operazioni di ‘compagni manager”.

La “fase eccezionale” della cooperazione

Poletti ha quindi ricordato la “fase eccezionale” vissuta dalle cooperative in questi ultimi anni, caratterizzata da profonde modifiche del loro contesto normativo, prima fra tutte il nuovo diritto societario che, partito da una legge delega palesemente punitiva nei confronti della cooperazione ed in contrasto col dettato costituzionale, è poi approdato, grazie all’impegno delle Centrali cooperative e all’equilibrio della Commissione Vietti, a decreti attuativi più vicini alla storia, alla tradizione e agli interessi del mondo cooperativo.

Il Presidente ha, in proposito, ricordato che “manca ancora un tassello importante, rappresentato dal decreto contenente le ‘deroghe’ alla prevalenza”, ribadendo al Ministro delle Attività Produttive la richiesta di “una rapida emanazione del provvedimento, anche in ragione del fatto che a fine mese scadranno i termini per l’approvazione degli statuti delle cooperative e per la loro iscrizione all’Albo Nazionale”.

Poletti si è poi soffermato sul nuovo regime fiscale per le imprese cooperative. “Grazie all’impegno convergente delle maggiori organizzazioni cooperative e alla sensibilità dimostrata da alcune componenti politiche della maggioranza” -ha precisato- “è stato possibile respingere vari tentativi, replicati fino all’ultimo momento, di applicare misure fiscali particolarmente pesanti e punitive; il carico fiscale è aumentato rispetto alla situazione precedente alla riforma, ma è importante che, dopo due anni di transitorietà, ci sia ora una disciplina fiscale stabile e duratura”.

Una risorsa per il Paese

Il Presidente di Legacoop ha espresso l’auspicio che, soprattutto dopo questa fase di intenso cambiamento, la cooperazione venga vista non come “un’anomalia da normalizzare”, ma come un soggetto con le sue peculiari caratteristiche e come una risorsa importante per il Paese, in quanto capace di creare sviluppo e occupazione, di valorizzare le produzioni nazionali, di arginare la crescente presenza straniera in settori importanti come l’agroalimentare e la distribuzione commerciale.

Un confronto vero con le parti sociali

È su queste basi che la cooperazione intende partecipare allo sforzo necessario per assicurare al Paese un futuro di crescita e di sviluppo. E vuole farlo insieme alle altre Centrali cooperative, alle organizzazioni imprenditoriali, con le quali ha sviluppato, negli ultimi mesi, intensi rapporti di collaborazione, e con i sindacati, con l’obiettivo di costruire proposte e posizioni condivise nell’interesse dell’economia e del Paese. Il contributo delle parti sociali è infatti essenziale per affrontare e risolvere i problemi del Paese. È per questo che serve un cambio di marcia, da parte del Governo, nelle modalità di confronto con le parti sociali che spesso si ritrovano semplicemente a dover prendere atto di provvedimenti sostanzialmente imm modificabili. “È auspicabile” -ha detto Poletti- “uno sforzo per definire modi chiari, trasparenti e concordati per costruire meccanismi di confronto che responsabilizzino i soggetti e rendano possibile una condizione nuova di collaborazione per misurarsi con i problemi del Paese”.

Un sistema istituzionale improntato a celerità e certezza di competenze

Un confronto positivo va sviluppato, a giudizio del Presidente di Legacoop, sul progetto di riforma istituzionale attualmente all'esame del Senato, per evitare rischi di contenzioso tra Stato e Regioni (ma anche tra Camera e Senato, con il pericolo di bloccare il processo legislativo anche per leggi fondamentali) e possibili aumenti di costi. "Una pausa di riflessione" -ha detto Poletti- "potrebbe forse consentire il crearsi di un clima più adatto al confronto necessario; poiché sappiamo che questa convinzione è condivisa anche da altre importanti organizzazioni imprenditoriali e dal sindacato confederale, lavoreremo per farne oggetto di una presa di posizione unitaria".

Il piano per lo sviluppo: buone intenzioni, risorse inadeguate; serve politica industriale forte

L'unità di intenti è senza dubbio necessaria per promuovere e rilanciare lo sviluppo del Paese, puntando sulle risorse professionali e sociali che l'Italia ha e agendo sulle leve che muovono lo sviluppo: innovazione, ricerca, risorse umane. Il recupero di livelli di competitività adeguati per tenere il passo coi ritmi di sviluppo di altri paesi del mondo richiede ben più delle misure pure utili contenute nel "Piano di sviluppo", che scontano una dotazione di risorse assolutamente inadeguata ai bisogni. "Quello che serve e che le organizzazioni di impresa avevano già sollecitato in sede di predisposizione della finanziaria 2005" -ha detto Poletti- "è una forte politica industriale dentro la quale identificare alcune priorità condivise alle quali destinare tutte le risorse disponibili; le scelte sono state altre, con effetti, al momento, molto modesti". "Sarebbe già un buon segnale" -ha aggiunto Poletti- "se si decidesse di destinare una quota, anche del 10%, dei 12 miliardi di Euro che il Presidente del Consiglio ha preannunciato di volere impiegare per nuovi tagli fiscali, al sostegno di alcune priorità per l'apparato produttivo, ad esempio per incentivare la crescita dimensionale delle imprese".

Fonte: Legacoop informazioni del 14/03/05

In **allegato** pubblichiamo una sintesi degli interventi di Follini, Alemanno, Marzano, Fassino e Rutelli, a cura dell'ufficio stampa di legacoop

.....● **lunedì 14 marzo 2005**

Ancab invita a discutere di certificazione energetica

Ancab-Legacoop organizza a Firenze il 16 e 17 marzo un seminario sulla certificazione energetica degli edifici

Il 16 febbraio 2005 dopo anni di dibattiti e di rinvii diventato, finalmente, operativo il Protocollo di Kyoto. L'obiettivo che si pone è la riduzione del riscaldamento della terra, da ottenersi abbattendo le emissioni di gas a effetto serra nell'atmosfera.

Il Trattato avrà efficacia solo a seguito di un cambiamento reale sulle decisioni da assumere per scardinare comportamenti consolidati ed interessi che si oppongono alla sua piena applicazione. Con questo scenario di riferimento è indispensabile che ognuno faccia la sua parte, ponendo un impegno crescente nel definire atti concreti che si muovano nella direzione di uno sviluppo sostenibile, che non è solo uno slogan ma un modo concreto di porsi davanti ai problemi.

Per permettere al protocollo di Kyoto di sviluppare appieno le sue potenzialità l'Unione Europea ha emesso un Direttiva che fissa gli indirizzi

per migliorare il rendimento energetico delle abitazioni e per dar vita ad un sistema di certificazione energetica degli edifici.

Il convegno è una tappa del percorso verso l'edilizia sostenibile promosso da Ancab-Legacoop. Il cammino si arricchisce di questo nuovo appuntamento, che permetterà ai partecipanti di dibattere su questi temi con relatori qualificati da annoverarsi tra i principali esperti italiani in materia. Nel corso del convegno verranno presentate le ricerche sul risparmio energetico promosse da alcune delle principali strutture aderenti ad Ancab-Legacoop.

E' un approfondimento importante delle tematiche, ma non è una novità per le cooperative di abitanti. E' invece un'ulteriore testimonianza dell'impegno che da sempre anima l'attività delle cooperative, tese a migliorare oltre al singolo alloggio l'ambiente circostante.

Il seminario si svolge a Firenze, via del Cavallaccio 36 (Metropole Hotel).

Segreteria organizzativa:

Paola Nuoto - ANCAb-Legacoop

Via G.A. Guattani 9, 00161 Roma

telefono e fax 06-8540927

<http://www.ancab.coop>

e-mail: ancab@ancab.coop

.....● **giovedì 10 marzo 2005**

Legacoop, assemblea nazionale a Roma

'Insieme, più fiducia nel futuro', l'assemblea nazionale dei cooperatori svolta nella capitale. Inaugurata la nuova sede dell'Organizzazione nazionale

Recuperare competitività, rilanciare l'economia, costruire un futuro di sviluppo nel rispetto delle tutele sociali. E' questa la sfida che il Paese ha di fronte. Per affrontarla e vincerla c'è bisogno di fiducia, di impegno e di responsabilità da parte di tutti. Questo il messaggio che Legacoop vuole lanciare in occasione dell'assemblea dei cooperatori in agenda oggi a Roma, avanzando proposte per una politica economica che rilanci la crescita. Ieri, in vista di questo importante appuntamento annuale, la Presidenza Legacoop ha inaugurato in via Guattani la nuova sede dell'Organizzazione nazionale, alla presenza del Sindaco di Roma Walter Veltroni.

Questo il programma dei lavori dell'assemblea, che si svolge in piazza Capranica 101:

ore 10.30 - apertura dei lavori, Giorgio Bertinelli, vice presidente Legacoop

Relazione di Giuliano Poletti, presidente Legacoop

Seguono gli interventi degli ospiti:

On. Marco Follini, vice presidente del Consiglio dei ministri

On. Giovanni Alemanno, ministro per le Politiche agricole e forestali

On. Antonio Marzano, ministro per le Attività produttive

On. Piero Fassino, segretario DS

On. Francesco Rutelli, segretario DL-La Margherita

Interverranno inoltre rappresentanti del Governo, delle forze politiche, delle associazioni imprenditoriali, dei sindacati.

.....● **venerdì 4 marzo 2005**

Zunino compra l'area Falck di Sesto San Giovanni

Accordo firmato ieri: nel 2000 Giuseppe Pasini aveva acquistato l'ex acciaierie di Sesto San Giovanni per 400 miliardi di lire. Il gruppo immobiliare: abbiamo il via libera per edificare su 750 mila metri quadrati

L'imprenditore Luigi Zunino è il nuovo proprietario delle aree Falck, acquistate nel 2000 dal gruppo edile che fa capo a Giuseppe Pasini. Il contratto preliminare è stato firmato ieri sera: la Risanamento spa di Zunino, assistita dalla Lazard come consulente finanziario, ha rilevato ad un prezzo di circa 88 milioni di euro il 100 per cento della società immobiliare Cascina Rubina (del gruppo Pasini, appunto) che a sua volta è proprietaria delle aree. Da un mese si era detto dell'interesse del gruppo Risanamento di Luigi Zunino per questo milione e 300 mila metri quadrati di terreno a Sesto, ma di fatto in una zona ben collegata al cuore di Milano, alle Ferrovie e al sistema autostradale. Il prezzo della partecipazione verrà pagato con una doppia modalità: 5 milioni di euro sono stati girati alla Sviluppo Nord Milano di Pasini, contestualmente alla firma del contratto preliminare; il saldo verrà versato alla chiusura, fissata per il 18 marzo prossimo.

Soddisfatto Zunino, che promette «un progetto modello» per sviluppare questa fascia di terreno, strategica per collegamenti infrastrutturali e per dimensioni. «Sull'area -insiste Zunino - grazie ai meccanismi che premiano il recupero di fabbricati di valore archeologico-industriale, potranno essere edificati circa 750 mila metri quadrati di superficie lorda pavimentata». Risanamento spa conta sul fatto che il Comune di Sesto ha «predisposto tutti gli atti amministrativi per consentire un rapido iter al progetto di trasformazione»: ultimo, lo scorso 7 febbraio, il documento di inquadramento che disciplina la promozione dei programmi integrati di intervento (Pii).

«Siamo pronti a discutere con serenità e disponibilità, perché quello che ci interessa è che quest'area attivi funzioni di qualità»: così il sindaco di Sesto, Giorgio Oldrini, ha commentato la notizia della cessione. «Continueremo a lavorare con Pasini -ha precisato Oldrini - che è proprietario di altri terreni strategici per Sesto. Intanto, siamo disponibili a chiacchierare già da domani con Luigi Zunino. Ci sono regole del Prg che chiediamo di rispettare, ma se ci sono proposte di valore staremo a sentirle senza essere rigidi».

Fonte: Corriere della Sera del 4/03/05

.....● **lunedì 28 febbraio 2005**

Milano, mercato delle case ancora in ascesa

A Rogoredo il record dell'aumento dei prezzi Bovisa e Navigli le altre zone proibite. Un appartamento in città è venduto in media a 4 mila euro al metro quadrato. In testa rimane Montenapoleone. La classifica delle strade più care preparata dalla Camera di Commercio

Continua a crescere il costo delle case, a Milano. Una corsa al rialzo che

sembra non volersi fermare più, con un aumento del 2,5 per cento negli ultimi sei mesi e un costo medio di 4mila euro. E a gonfiarsi sono soprattutto i prezzi delle zone dove, un tempo, sorgevano le industrie. È lì, ai margini della città in trasformazione, che si registrano le percentuali più alte: da Rogoredo Montecity (+14%) alla Bovisa (+11) e alla Conca dei Navigli (+11).

Pezzi di Milano destinati a cambiare. È proprio per questo, guardando ai progetti futuri che riguarderanno le due aree che, secondo gli esperti della Borsa immobiliare della Camera di Commercio, il mercato del mattone sta ridisegnando la mappa delle strade più care. Che continuano a rimanere quelle del centro: in testa alla classifica rimane via Montenapoleone con 9.900 euro al metro quadrato; la più economica è Salomone Bonfadini (2.300 euro). E se, in media, acquistare un appartamento in zona centrale costa 8.872 euro al metro quadrato, basta spostarsi di poco, all'interno della cerchia dei Bastioni, per trovare valori diversi: da piazza Diaz, Duomo e Scala (+3%) ai costi rimasti stabili a Brera, San Babila e corso Vittorio Emanuele. A salire è anche il prezzo delle abitazioni di Lagosta-Garibaldi (+9%) e Abruzzi-Romagna (+9%), ma anche in quella che viene definita la «Milano multietnica»: da Sarpi e Procaccini a corso Buenos Aires e Vitruvio. In zona Ovest (dove la media è di 3.775 euro al metro quadrato), cresce la Fiera. La salita più rapida, negli ultimi sei mesi, è quella della zona Sud. È qui che i cartelli «vendesi» hanno registrato i balzi in avanti più rapidi, con i Navigli ancora in cima alla graduatoria. Ma i prezzi sono destinati a stabilizzarsi, giurano i tecnici. «Scorgiamo i primi segnali - dice Antonio Pastore, presidente della Borsa Immobiliare -. Anche se si vede il nuovo impulso dato al mercato dalle grandi infrastrutture. Infatti, la crescita della città si legge sul territorio lungo l'asse Nord-Ovest e Sud-Est».

Rimane in equilibrio, invece, il mercato degli affitti, con una media di 212 euro al metro quadrato all'anno. E, ancora una volta, nella Milano che ha fame di case, i più cari e ricercati sono i monolocali, per cui si spendono 355 euro, fino ai 142 necessari per affittare una casa con almeno quattro stanze. Salgono anche i prezzi dei negozi (+1,8%), una crescita che si fa vistosa a Rogoredo, con il 70 per cento in più. E a costare sempre più caro è anche un tetto in Provincia, soprattutto nei comuni a Nord di Milano.

Fonte: La Repubblica del 25/02/05

.....● lunedì 7 febbraio 2005

Rincari in arrivo con le nuove rendite catastali

Ici, affitti, Irpef, costi di acquisto. La valanga di spese aggiuntive parte dal via libera dato all'adeguamento dei valori base degli immobili previsto dalla Finanziaria. La rivoluzione riguarda soprattutto il centro storico. Perché negli anni i prezzi di mercato sono saliti alle stelle, con le rendite catastali bloccate. E perché ora i Comuni possono chiedere che le case delle zone centrali passino da una categoria all'altra, con un automatico aumento di tutte le spese legate alla base del catasto.

È ancora la casa al centro dei rincari: dall'Ici agli affitti, dall'Irpef alle compravendite. Una valanga di spese aggiuntive che parte dal via libera dato dalla Conferenza Stato-Città all'adeguamento dei valori base degli immobili previsto dalla Finanziaria. Un effetto a catena che potrebbe colpire i proprietari che devono pagare l'Ici, ma anche chi vorrebbe comprare e dovrà sostenere le spese di compravendita e chi potrebbe vedersi ritoccare il prezzo dell'affitto.

La modifica cercherà di avvicinare i prezzi di mercato, saliti alle stelle negli anni, alle rendite catastali rimaste bloccate. È in queste zone dove il

divario è più consistente (oltre il 35%), che i Comuni potranno chiedere che le case passino da una categoria all'altra. Con un automatico aumento di tutte le spese legate al catasto. «Un aumento che non ci sarà a Milano - assicura il vicesindaco Riccardo De Corato - per ora non applicheremo questa nuova classificazione». Una conferma che arriva anche dall'assessore al Bilancio, Mario Talamona: «Milano non aumenterà l'Ici. La nostra aliquota è sempre stata mantenuta al 5 per mille, uno dei valori più bassi».

Una stangata, però, che potrebbe arrivare in molte città della Lombardia. Anche a Milano c'è già chi fa i conti: sono molti i casi in cui i prezzi delle abitazioni non corrispondono alle cifre dichiarate al catasto. A partire dal centro. È qui, in quattro «microaree» - così come le ha classificate l'Agenzia del Territorio - che la differenza tra il valore catastale e quello di mercato supera il 35 per cento fissato nel decreto: dal Duomo al Quadrilatero della moda, da Sant'Ambrogio a via Torino, da piazza Vetra a Missori. Ma a essere rivalutate sono anche tante altre zone - dai Navigli a Porta Romana - e soprattutto i singoli appartamenti. Da rivedere e classificare in base a quello che sono diventati dopo le ristrutturazioni. Basta pensare che in città, secondo il catasto, esistono ancora 45mila abitazioni classificate nella categoria A5 che significa «casa senza bagno». Sono le vecchie dimore di ringhiera diventate oggi ricercatissime e per cui si continuano a pagare le tasse come trent'anni fa.

Ma i Comuni hanno anche la possibilità di chiedere ai singoli contribuenti la variazione delle rendite immobiliari per «interventive variazioni edilizie» che abbiano comportato un incremento non inferiore al 15% del valore di mercato. «Aspettiamo i decreti, ma ci eravamo già preparati a iniziare il processo di "classamento" - spiega l'assessore all'Urbanistica, Gianni Verga - Abbiamo ottimi rapporti con il catasto ed esiste un coordinamento con gli altri Comuni. È utile, però, che si creino situazioni di equità, per cancellare i dislivelli che esistono tra il valore reale e quello ancora dichiarato al catasto». In questo modo molte case potrebbero passare da una categoria all'altra. Tradotto in cifre e tasse, una stangata. Un esempio? Se la casa passasse da «popolare» (A4) a «civile» (A2), l'Ici schizzerebbe da 330 euro a 628 euro. Più 90,3%. Se la casa fosse data in affitto l'aumento sarebbe del 69%: da 433 a 732 euro. «Perché naturalmente i proprietari scaricherebbero sugli inquilini i costi - spiegano dall'ufficio studi di Confappi, i piccoli proprietari - Le ripercussioni dell'aumento della rendita catastale sarebbero sull'Ici e l'Irpef, ma anche sulle locazioni, sulle compravendite, sulle successioni e le donazioni».

Fonte: La Repubblica del 7/02/05