



Assemblea Regionale ALCAB

*Le Cooperative di Abitanti in Lombardia:
mercato, welfare e sostenibilità.*

Milano - Mercoledì 28 marzo 2007
Centro Congressi FAST

Comunicato stampa

All'assemblea regionale le cooperative di abitanti arrivano con salde certezze e rinnovate prospettive. "Siamo ormai operatori importanti e riconosciuti sul libero mercato e sul welfare" afferma il presidente Caffini "e stiamo fortemente orientando la produzione verso criteri di sostenibilità". Questa assemblea rappresenta un momento di confronto interno, e l'occasione di una verifica con gli operatori e il mercato".

La convinzione è che le cooperative di abitanti possano svolgere un ruolo nel welfare più importante di quello che svolgono ora e che proseguire sulla strada della qualità contribuirà ad allargare la base sociale. Ne è certo il presidente dell'Associazione regionale Luciano Caffini, il quale, in occasione dell'assemblea 2007, indica proprio nella qualità la chiave del futuro del movimento cooperativo di abitazione lombardo.

Più qualità, maggior benessere sociale

"Lavoriamo per una qualità di carattere industriale e tecnologico", dice "per costruire case più belle, più efficienti e meglio conservate, e lavoriamo per una qualità sociale che ci permetta di avere rapporti importanti con chi è già socio e di averne con chi deciderà di esserlo in futuro. Non va dimenticato che il nostro modello di impresa prevede uno scambio mutualistico molto impegnativo tra le cooperative e i soci e che la qualità della governance deve essere sempre alta, perché da noi il socio investe molti soldi e si aspetta un servizio abitativo importante sul quale è vigila ed è partecipe". E in tema di governance, il fatto che le cooperative siano ancora qui a distanza di oltre un secolo dimostra che il meccanismo funziona e che sono state capaci di durare nel tempo e di creare redditività.



Assemblea Regionale ALCAB

Le Cooperative di Abitanti in Lombardia: mercato, welfare e sostenibilità.

Milano - Mercoledì 28 marzo 2007
Centro Congressi FAST

“Nel libero mercato”, prosegue Caffini “il potenziale produttivo delle cooperative nel periodo 2005/2008 è stimabile in 4.029 alloggi, offerti a prezzi inferiori tra il 5 e il 20% rispetto alle quotazioni correnti. Nel welfare, con 902 alloggi nello stesso periodo, siamo tra i pochi operatori a lavorare per un serio tentativo di alleviare l'emergenza abitativa e la nostra disponibilità a farci accreditare dalla politica come attori capaci e affidabili è nota. Se la politica riterrà la nostra esperienza e capacità importanti, insieme studieremo il miglior modo di svolgere questa funzione e credo che un eventuale coinvolgimento delle cooperative ai piani di riqualificazione dei patrimoni pubblici possa essere considerato realistico”.

Ancora a proposito di politiche abitative

“La mia opinione è che l'housing sociale non sia un incidente della trasformazione urbana o una fastidiosa sollecitazione dirigistica, ma corrisponda all'esigenza di una funzione decisiva per la società e per l'economia dei sistemi urbani moderni. Una convinzione peraltro contraddetta dai comportamenti quotidiani. Il problema casa è di competenza del pubblico e compete alla politica decidere la frontiera fra beni pubblici e il mercato. Non spetta all'operatore, il quale quando se ne occupa è passibile di sospetti speculativi. A noi compete segnalare che c'è un fabbisogno abitativo, alla politica il compito di decidere come correggere il mercato immobiliare alimentando un'offerta abitativa urbana non ghettizzata e non a condizioni di mercato. Non vanno creati ghetti bensì realistiche percentuali di housing sociale come risultato di un buon compromesso fra il bene pubblico e il mercato. Tutti sappiamo che è possibile negoziare una ragionevole quota di queste percentuali.



Assemblea Regionale ALCAB

*Le Cooperative di Abitanti in Lombardia:
mercato, welfare e sostenibilità.*

Milano - Mercoledì 28 marzo 2007
Centro Congressi FAST

Sostenibilità, una strada (per fortuna) senza ritorno

Le cooperative di abitanti da molti anni si stanno preparando a un mercato immobiliare innovativo e molte di loro sono ormai pronte ad acquisire nei comportamenti imprenditoriali le buone pratiche presenti in gran parte del paese. La premessa culturale, la catena valoriale, induce le cooperative di abitanti più evolute a sviluppare un concetto dell'abitare che parte dal luogo, dagli abitanti e non dagli edifici, che diventano quindi un mezzo, non il fine. E' una modalità valida per essere protagonisti in un mercato complesso e composto di tante nicchie ma con, ancora una volta, una costante, la qualità.



Assemblea Regionale ALCAB



Patrimonio complessivamente Edificato dagli anni '60 ad oggi

69.500 alloggi

Produzione 2005/2007

	Vendita	Affitto	Totale
Alloggi	3.636	825	4.461
Box			4.433
Mq. Totali			421.284

	Prezzi		Canoni	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
Milano	1.800	2.700	50	120
Prov. Milano	1.060	3.080	35	65
Altre Provincie	950	1.950	28	51

Nuovi Progetti 2007/2009

	Vendita	Affitto	Totale
Alloggi	2.555	200	2.755
Box			5.072
Mq. Totali			278.078



Assemblea Regionale ALCAB



Cooperative aderenti	224
di cui iscritte all'Albo Nazionale	152
Cooperative attive	76
Soci	177.828
Alloggi a proprietà indivisa	17.810

dati al 31/12/2005		
Patrimonio netto	229.440.832	euro
Fatturato	298.260.806	euro
Raccolta di Risparmio sociale	559.197.853	euro
Liquidità	232.340.664	euro
Immobilizzazioni materiali	614.463.425	euro
Valore di mercato degli immobili	823.956.400	euro
Versamenti a Coopfond	453.678	euro