CONFCOOPERATIVE HABITAT

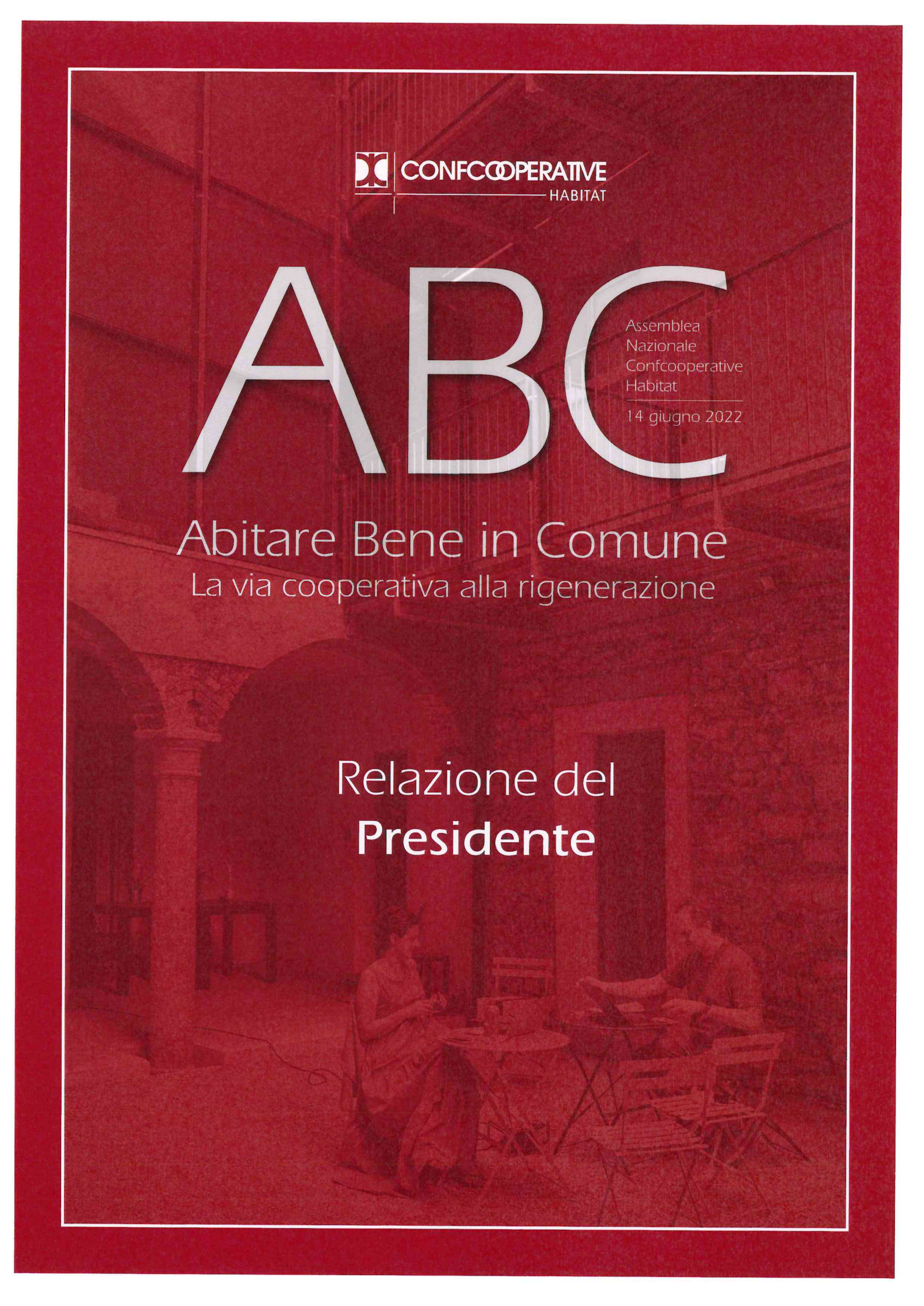
ABC

Assemblea Nazionale Confcooperative Habitat

14 giugno 2022

Abitare Bene in Comune

La via cooperativa alla rigenerazione



Relazione del **Presidente**

Assemblea di rinnovo cariche Confcooperative Habitat

Roma, 14 giugno 2022

Relazione del Presidente Alessandro Maggioni

Care cooperatrici, cari cooperatori, ospiti tutti; benvenuti alla nostra assemblea di rinnovo cariche.

L'assemblea è un momento centrale per ogni impresa cooperativa e ancor più per un'associazione; è un momento in cui ci si può fermare, mettendo un freno alla quotidianità che spesso ci conduce in un travolgente turbine, per riflettere, fare il punto, ripartire.

Abbiamo deciso di chiamare la nostra assemblea e le assemblee territoriali di Confcooperative Habitat "ABC - Abitare Bene (in) Comune. La via cooperativa alla rigenerazione": ABC per ricordarci come si debba avere sempre a riferimento i fondamenti dell'alfabetizzazione cooperativa, da declinare secondo una visione in cui l'abitare è sia Bene Comune sia uno "stare" bene in Comune. Per questo siamo molto contenti di avere poi qui con noi tre relatori di altissimo profilo - Cino Zucchi, Pierluigi Sacco e Jennifer Duyne Barenstein - che declineranno quell'ABC nella prospettiva dell'Architettura, dei Beni Comuni e della Cooperazione.

Prima di entrare nei temi e nelle azioni che penso dovranno caratterizzare il nostro lavoro per i prossimi 4 anni non possiamo però esimerci da qualche veloce riferimento al tempo storico che stiamo vivendo. Un tempo, direbbe Joe Lansdale, "freddo e oscuro".

Usciamo - o, meglio, pensiamo di stare uscendo - dal flagello della pandemia Covid-19.

Un flagello sanitario certo ma, soprattutto, uno stress test che ha messo in luce tutta la fragilità del nostro "essere collettivo": da un lato abbiamo vissuto tutti l'esperienza della perdita, seppur temporanea, della libertà. Ricordo i mesi di marzo, aprile e maggio 2020 come tra i mesi più cupi della mia vita. E provo ancora tenerezza per tutti quei ragazzi e ragazze di giovane età che hanno avuto, forse, le privazioni più difficili.

Forse abbiamo capito come la libertà sia un valore troppo spesso dato per scontato!

Ma di converso si è poi evidenziato l'affermarsi di un pensiero irrazionale, gretto, antiscientifico, stupidamente anticonformista e irrispettoso delle regole collettive che ci hanno permesso di uscire dall'emergenza con l'antivaccinismo dei vari sciamani disagiati dell'universo no-vax.

Un dato però è emerso con chiarezza in questi mesi di emergenza sanitaria e di utilizzo dell'*home working:* ci si è accorti che avere una casa dignitosa, con spazi vivibili, è un elemento che incide in maniera significativa sulla qualità della vita.

La casa è tornata a essere un tema centrale per persone e famiglie.

Infine è arrivata la guerra di aggressione russa allo stato sovrano Ucraino. Una guerra novecentesca, fatta di sangue, stupro e acciaio, nel cuore di quello che avrebbe dovuto essere il millennio del progresso umano. Questa guerra chiede anche a noi di dire con chiarezza da che parte vogliamo stare.

Penso che il nostro posto sia oggi nel solco dell'atlantismo che ci ha garantito e ci garantisce - con tutte le contraddizioni da correggere - democrazia, benessere e libertà.

Gli scenari di questo apocalittico combinato di sciagure sono depressione collettiva sul fronte psicosociale e inflazione connessa a possibile recessione sul fronte economico.

Saranno tempi duri.

Ma quando i tempi sono duri, i cooperatori e le cooperatrici si rimboccano le maniche: torna a bussare alle nostre coscienze di imprenditori che hanno una finalità sociale, radicata nei principi ottocenteschi dei Probi Pionieri di Rochdale, lo spirito messianico che ci chiama a mettere in gioco passione, competenza e dedizione.

La cooperazione, infatti, può essere - anzi già lo è - quella forza che nell'Occidente atlantista e europeista senza indugio alcuno, tempera le immani forze del capitalismo finanziario, dando sempre voce ai bisogni vitali delle persone tutte, avendo a cuore sempre la cura per quelli che dalla globalizzazione escono con le ossa ammaccate.

Se il liberismo ha portato al dominio del "realismo capitalista" tratteggiato da Mark Fisher, incapace di generare senso e redistribuzione, favorendo l'affermarsi di disuguaglianze, regressione culturale generalizzata, polarizzazione tra vincenti e perdenti e populismo, lo statalismo - laddove diviene dottrina dominante - porta ad autoritarismo, democratura e tirannia.

Ecco dunque la necessità, nel chiaro riferimento ai valori liberali di uguaglianza, libertà e fraternità affermati nelle rivoluzione francese e alberganti comunque nei valori occidentali, di affermare una via che temperi tali eccessi. Tale strada è il mutualismo cooperativo, anche e soprattutto nella costruzione della città.

Non dobbiamo avere paura di dire che vogliamo una società, una economia e delle città cooperative, in cui la distanza tra i trionfanti e i soccombenti si riduca anziché ampliarsi.

E questo c'entra tanto col nostro mestiere.

La casa è, soprattutto nelle aree urbane più complesse, il principale fattore di replicazione della disuguaglianza.

Perché dietro alla casa e alle trasformazioni urbane c'è una forza occulta che opera senza che molti se ne accorgano. Questa forza è la rendita.

Stendendo la traccia per questa relazione mi è venuta alla mente una frase che mia madre, disperata, mi urlava contro nel periodo della mia preadolescenza, periodo in cui studiavo poco o niente ottenendo in fondo buoni risultati: "non puoi vivere di rendita!" mi ripeteva sempre.

Non si può vivere di rendita: è verissimo.

La rendita non consente di guardare al futuro.

La rendita ci porta all'introversione egoistica.

La rendita ci rende sterili alla novità.

La rendita arricchisce pochi e affatica molti.

Nel nostro settore la rendita è una *body-builder*, forte, muscolare e lucida, oltre che dopata, essendo doppia: fondiaria e immobiliare.

La rendita va dunque domata.

Come?

Ne abbiamo discusso nei nostri organi e siamo convinti che la riforma del catasto sia un passo ineludibile per un Paese civile. Rimettere ordine ai valori catastali riportandoli a un'aderenza con la realtà è - a nostro avviso - un passo utile per impostare serie e non punitive politiche redistributive.

Un'idea che vogliamo proporre qui è quella di sterilizzare il dibattito relativo alle tasse sulla casa facendo una cosa semplice; una volta portato a termine il riordino catastale si faccia una elementare norma: si stabilisca una zona franca d'imposta - per ogni nucleo famigliare o singola persona - su un valore immobiliare di 500.000 euro, valore che rispetta la tutela del diritto a non vedere tassato il patrimonio abitativo "di prima casa" per tutti. Sotto quella cifra nulla è dovuto.

Sopra a quella cifra si ridetermini una imposizione fiscale proporzionale ed equa, in base al principio che quanta più rendita si accumula, tanto più è giusto che si restituisca proporzionalmente alla collettività.

Questo ragionamento dovrebbe applicarsi anche alla tassa di successione, uno dei grandi vulnus generatori di disuguaglianza intergenerazionale: il patrimonio sotto ai 500.000 euro non sia tassato, quello sopra lo lo sia, progressivamente, il giusto.

Ma per noi una riforma del catasto è anche utile per modulare politiche incentivanti di settore.

Lo diciamo con chiarezza: il bonus 110% a noi non è piaciuto per niente.

Primo perché un incentivo non è una regalia indiscriminata di denaro pubblico.

Secondo perché, al netto delle criminali truffe di per sé già prove del misfatto, abbiamo visto da vicino - ben prima dello scoppio della guerra - indiscriminate e speculative richieste di revisione prezzi verso l'alto da parte delle imprese e dislocazione di maestranze, materiali e macchinari verso cantieri del 110, tralasciando altre lucrose commesse.

Terzo perché avendo messo nel 110 di tutto e di più - continuo a chiedermi cosa c'entri con l'efficienza energetica un portoncino blindato - si sono prodotte, alla faccia della sostenibilità, orde di rifiuti di nuova produzione.

Che fare? Chiudere tutto? No! Serve misura e buon senso, ossia quelle virtù che con pervicacia chiediamo sempre ai soci delle nostre cooperative.

Proponiamo che non si cessi di sostenere la rimessa in ordine del patrimonio immobiliare ma che:

a. La si limiti alle questioni energetiche, incentivando robustamente fotovoltaico e produzione di energia pulita, in affrancamento dalle fonti fossili, anche stimolando il sostegno alla creazione di comunità energetiche cooperative di impronta condominiale o di isolato urbano;

b. Si moduli l'incentivo - che non dovrebbe mai essere più dell'85% (la compartecipazione economica richiama responsabilità) - in relazione alle categorie del catasto riformato: immobili più vecchi e poveri, avranno una percentuale di incentivo più alta e viceversa;
c. Si stabilizzino gli incentivi così ripensati in un tempo medio lungo, così da finirla con la corsa continua verso l'accaparramento come se non ci fosse un domani, consentendo alle persone e alle imprese di programmare azioni e investimenti di medio periodo con raziocinio.

Un altro tema rispetto al quale pensiamo vada dedicato tempo e voglia di appropriazione da parte di qualche forza politica è l'annoso tema dell'IVA al 10% sui canoni di locazione, convenzionata o in qualsiasi modo agevolata: è un carico che va ad aggiungersi alle fatiche di persone e famiglie già affaticate.
È un costo secco aggiuntivo.
Sappiamo che l'IVA è tema che riguarda l'Europa ma è una scusa che siamo stanchi di sentire: o si lotta per portarla al 4% come tanti altri beni e servizi essenziali - e la casa lo è più di tutti - o la si rende deducibile per gli inquilini (o per la cooperativa che la applica), in modo che non sia più un balzello aggiuntivo per le famiglie.

Parlando di famiglie non possiamo in questa sede dichiarare quanto siamo preoccupati dell'inverno demografico che non abbiamo alle porte, ma già saldamente dentro casa. Va fatto qualcosa e, sapendo che in una società vecchia di figli se ne fanno pochi, penso si debba guardare con coraggio e senza pregiudizi ideologici a forme di concessione di cittadinanza partendo proprio da bambini e giovani che sono italiani tanto quanto i nostri figli e figlie. Il futuro ha bisogno dell'umano.

Venendo a noi possiamo dire che - nonostante fossimo tanti (a fine anni 90 le cooperative di abitazione erano oltre 6.500) e oggi siamo rimasti in pochi, siamo poco più di 1.000 cooperative.

Ci siamo: siamo vivi!

Abbiamo passato la stagione dello sfalcio, con il rating mutualistico in cui - diciamolo con orgoglio - restiamo l'unico settore ad avere fatto un'opera di codifica delle regole di base per distinguere una vera cooperativa di abitazione da una falsa; abbiamo curato la stagione della semina, con il prezioso e rifondativo lavoro della "Carta dell'Habitat", culminato nel ricco e partecipato percorso di formazione "Fondamenta", fatto con ICN e la cooperativa Kilowatt che ha visto sia emergere forze fresche sia la stesura del kit che presenterà Gaspare Caliri.

Da oggi in poi ci tocca dunque iniziare la stagione del raccolto.

Nel 2024 la nostra Federazione compirà 70 anni: una meta importante. Dobbiamo essere fieri di arrivare a questo traguardo. Festeggeremo questo compleanno guardando ancora una volta in avanti, magari elaborando coraggiose proposte riorganizzative che, in questo solco storico, guardino con energia e fiducia a progetti innovativi per le nostre città e per i nostri paesi in cui l'abitare sia perno del vivere "bene in comune".

E devo dire che arriviamo a questa assemblea con un importante risultato positivo, primo frutto della semina di questi anni: in questa stagione assembleare abbiamo ricostituito tre federazioni regionali - nel Lazio, in Abruzzo e in Sicilia - e abbiamo ancora regioni in cui vi sono, per scelte condivise, coordinamenti di settore che stanno lavorando per arrivare al medesimo risultato.

Un ringraziamento sentito per questo lavoro di attenzione e ricostituzione va agli amici Marco Marcocci, Massimiliano Monetti e Gaetano Mancini (con Luciano Ventura) che, dalle loro responsabilità di presidenti confederali hanno continuato a ritenere il nostro settore strategico.

Vi è poi un particolare motivo di soddisfazione: in questa tornata assembleare vediamo alla guida di tre federazioni regionali giovani donne: Nicoletta Piccirillo, Luciana Mastrolonardo e Carla Barbanti. Uno dei settori più maschili e forse maschilisti sta innovando, senza moralismi o pietistici proclami!

Da questa stagione di rinnovi territoriali è emerso poi una sorta di costante e informale *leitmotiv*: molto spesso la cultura è stata, anche per le nostre cooperative di abitazione, motore di processi rigenerativi; questa labile ma chiara traccia è un indirizzo da non tralasciare. Con l'amica Irene Bongiovanni, neo rieletta Presidente della federazione Cultura, Turismo e Sport, stiamo cercando di consolidare tale traccia.

Un punto fondamentale deve essere però chiaro a tutti noi e a tutti i nostri interlocutori: le nostre cooperative, le cooperative di abitanti classiche, sono ormai imprese no-profit che devono tenere la barra dritta e le vele gonfie in quel mare sempre mosso che è il mercato, dove non vige la legge della cooperazione bensì quella della competizione, spesso senza pietà. Per questo dobbiamo sempre più essere attrezzati con passione, orgoglio e competenza.

L'epoca dei sussidi va vista con nostalgia e se sussidi dovranno esserci sarà solo per implementare vere politiche di abitare sociale e popolare, in cui le nostre imprese potranno giocare, con autorevolezza, un ruolo centrale.

Ma i sussidi devono venire a valle di un tessuto fatto di imprese cooperative sane, virtuose e autonome. Solo così ci si afferma come soggetti credibili per i cittadini - nostri soci - per le istituzioni e per gli altri molteplici attori della filiera immobiliare che guarderanno - come già accade laddove c'è vero e sano mutualismo - alle cooperative non come a realtà economiche subalterne ma come a vere e solide alleate.

In questa stagione abbiamo poi sancito l'ingresso ufficiale della cooperazione di comunità nel perimetro organizzativo di Confcooperative Habitat. Anche questo è stato un lavoro di lunga gittata e di coltivazione paziente, predeterminato dalla riflessione culturale indotta dall'adozione della nostra Carta dell'Habitat e suggellato dalla delibera che abbiamo approvato nell'assemblea di rinnovo cariche del 2018.

Non si costruiscono luoghi. I luoghi si abitano.

Lasciatemi ancora dire che ho provato autentica emozione quando ho conosciuto e ascoltato in alcune assemblee territoriali gli interventi di questi cooperatori e cooperatrici, uomini e donne di frontiera, che hanno dichiarato con passione e profondità di pensiero la loro soddisfazione per aver trovato casa nella nostra federazione. Le aspettative sono alte e, dunque, lo sono anche le responsabilità.

Ma sono certo che, grazie a loro e grazie al lavoro che faranno Massimiliano Monetti, Giovanni Teneggi - riferimento di pensiero e di azione in questo ambito - supportati da Matteo Bettoli, arriveremo a strutturare una grande e incisiva realtà.

Mi avvio alla parte conclusiva con alcune proposte di lavoro per i prossimi quattro anni che consegno al nostro dibattito, ai Presidenti regionali e alle Confcooperative territoriali:

1. Costruire in stretto raccordo con Fondo Sviluppo un piano triennale per rifondare dalle base imprese cooperative vive in alcuni territori strategici in cui, come detto, si è visto tornare a muoversi un positivo fermento. L'idea è semplice: individuare risorse per avere in questi territori (Roma, Bologna, Torino e Puglia) una risorsa che per un anno promuova la cooperazione sul territorio e nei successivi due anni monti un'operazione, in un raccordo

operativo con il Consorzio Cooperative Lavoratori che - grazie alla lungimiranza di chi lo ha fondato formando poi almeno tre generazioni di cooperatori - resta l'esperienza più viva e avanzata nel panorama italiano che è pronta a mettersi a disposizione per fertilizzare altre importanti città, naturalmente avendo a riferimento le Confcooperative territoriali;

2. Mettere a sistema un progetto europeo che - partendo dal dato esistente della nostra rete di cooperative di comunità, magari tenendo a base l'infrastruttura già creata in Abruzzo - intercetti risorse strutturali per fare diventare tali esperienze sistema. In tal senso abbiamo storie e - soprattutto - competenze con cui lavorare;
3. Infine cercare di replicare la fantastica esperienza di AAAarchitetticercasi - che tanto ci ha dato non solo in termini di posizionamento ma anche di arricchimento culturale e di innovazione di gruppi dirigenti - in tre città in cui, da questa stagione assembleare, sono emerse possibilità di progetti dirompenti: Torino (con il Comune pronto a cercare un'area), Padova e Como.

Insomma, ne abbiamo di lavoro da fare anche per i prossimi quattro anni e contiamo certamente sul supporto di Fondo Sviluppo e del Presidente Gardini.

E proprio da Maurizio Gardini parto per i ringraziamenti, perché tante cose non si sarebbero potute fare se non ci fosse stato. Grazie Maurizio!

E grazie al Direttore Centrale Fabiola Di Loreto, cui mi lega un rapporto di schietta amicizia e di comunanza nell'essere ritenuti mediamente dei micragnosi rompipalle, oltre al Segretario Generale Marco Venturelli che è stato anche prezioso Delegato Confederale nella nostra federazione in questi anni.

Un ringraziamento speciale va poi al Consorzio Cooperative Lavoratori, qui presente in massa, che ho l'onere e l'onore di presiedere. Grazie amici e amiche prima ancora che colleghi e colleghe. In particolare il mio ringraziamento va a Claudio Palmerini con cui da più di vent'anni resiste - a scanso di qualche uccello del malaugurio che ci voleva litigiosi e divisi - una grande, dialettica e solida intesa prima umana e poi professionale.
Lavorare e guidare CCL con persone come voi è una fortuna e un privilegio!

Infine permettetemi un ringraziamento rispetto a cui chiedo un vero applauso: Confcooperative Habitat non sarebbe quello che è se non ci fosse una persona della professionalità, della lealtà, dello stile, della competenza e - in queste ultime settimane aggiungo dello stoicismo - di Antonio Perruzza. Grazie Antonio.
Sei una grande persona: ti voglio, ti vogliamo, bene!

Chiudo ringraziando tutti voi perché, insieme, abbiamo resistito e siamo qui: vivi e pieni di progetti. Sapendo che, facendo case, maneggiamo una materia che non è solo ferro, calcestruzzo, argilla e sabbia. È la materia della vita.

Per questo dobbiamo tenere sempre a monito questo illuminante passo che il filosofo Riccardo Paradisi ha messo assieme con una domanda di Novalis e una risposta di Heidegger:
"Dove stiamo dunque andando?". Domanda l'Enrico di Ofterdingen ai viandanti: "Sempre verso casa" è la loro risposta. Il vettore della nostalgia originaria è sempre puntato all'abitare, come l'ago della bussola che fatalmente torna a indicare il nord magnetico. E questo perché "abitare" è

essenzialmente essere posti nella pace, vuol dire: "rimanere nella protezione entro ciò che ci è parente e ci libera dal male...e ha cura di ogni cosa nella sua essenza".

Anche noi andiamo, con cura, avanti. Per far sì che sempre più persone possano stare, nelle nostre città e nei nostri paesi a casa, in pace, in cooperativa.

Buon lavoro e auguri a tutti noi.