

RATING ASSOCIATIVO

QUALIFICARE LE ASSOCIATE DI FEDERABITAZIONE-CONFCOOPERATIVE: IL RATING ASSOCIATIVO

Federabitazione-Confcooperative ritiene ormai inderogabile il dotarsi di un sistema di valutazione continua delle associate, che per comodità interpretativa si definirà “Rating Associativo”, il quale da un lato qualifichi sempre più la qualità mutualistica, e di conseguenza imprenditoriale e sociale delle associate e dall’altro consenta alle cooperative con il più alto rating di fruire di una serie di “premialità” sia associative sia normative.

Obiettivo fondamentale è quello, dopo una condivisione negli organi di Federabitazione Nazionale e territoriale e un confronto con Confcooperative, di arrivare a inserire i punti qualificanti del nostro “Rating” nelle revisioni, attraverso un confronto con il Ministero dello Sviluppo Economico. Ciò perché ci si rende conto di come lo strumento della revisione sia, da solo, spesso inefficace nell’individuare anticipatamente situazioni patologiche.

Tutto questo dovrà poi essere accompagnato da una “Carta dei Valori” delle cooperative di abitanti di Federabitazione-Confcooperative, che sintetizzi i principi e le regole operative in un documento che consenta alle Confcooperative territoriali di realizzare una sorta di “formazione di base” per i dirigenti delle cooperative e che venga utilizzato come elemento comunicativo esterno per marcare la distintività delle nostre imprese cooperative.

IL RATING DELLE COOPERATIVE DI ABITANTI DI FEDERABITAZIONE-CONFCOOPERATIVE

Per definire la nostra proposta di *Rating* si prende a prestito il linguaggio in uso nelle agenzie di rating, definendo tre livelli di qualità cooperativa; la classificazione delle cooperative a seguito della valutazione dei criteri mutualistici definiti nel processo revisionale correlato al rating mutualistico determinerà l’appartenenza della cooperativa a una delle tre classi di Rating.

Tutte le cooperative, a prescindere dal loro inserimento in una delle tre classi, godono degli stessi diritti ed assumono i medesimi doveri sanciti dagli articoli 3 e 4 dello Statuto della Confederazione.

Le classi sono¹:

- **AAA:** le cooperative che otterranno questa valutazione potranno fruire di premialità, condizioni di miglior favore, vantaggi vari e servizi aggiuntivi rispetto a quelli base assicurati a tutte le cooperative.

In particolare:

¹ Vantaggi, svantaggi e servizi aggiuntivi saranno ridefiniti in accordo con Confcooperative.

- a) potranno fruire delle migliori condizioni bancarie fornite dalle convenzioni che si attiveranno tra Federabitazione-Confcooperative e banche, assicurazioni, CDP e/o altre istituzioni;
- b) potranno utilizzare in ogni iniziativa il logo Federabitazione-Confcooperative;
- c) nell'ottica della revisione della legge n. 210/2004 e del relativo dlgs. n. 122/2005 riguardanti la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, le cooperative inserite in questa classe di merito potranno considerare come facoltativa – secondo discrezione del socio – la polizza fidejussoria ivi prevista, secondo gli accordi che saranno stipulati tra Federabitazione-Confcooperative e Assocond-Conafi.

▪ **AA:** Le Cooperative inserite in questa classe:

- a) potranno fruire solo di alcune convenzioni che si attiveranno tra Federabitazione-Confcooperative e banche, assicurazioni, CDP e/o altre istituzioni oppure potranno beneficiare delle convenzioni stesse con l'applicazione di parametri meno vantaggiosi;
- b) potranno utilizzare il logo Federabitazione-Confcooperative solo se specificatamente autorizzate;
- c) saranno obbligate a rilasciare la polizza fidejussoria ai sensi della normativa sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire, ma a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di cui alla lettera A), punto c) in appresso.

▪ **A:** Le Cooperative ricadenti in tale classificazione:

- a) non potranno godere di nessuna condizione di favore rispetto alle convenzioni che si attiveranno tra Federabitazione-Confcooperative, banche, assicurazioni, CDP e/o altre istituzioni;
- b) non potranno utilizzare il logo Federabitazione-Confcooperative;
- c) saranno obbligate in ogni caso a rilasciare la polizza fidejussoria ai sensi della normativa sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire.

Per definire l'appartenenza alle classi di merito mutualistico sono individuate tre aree tematiche, specificando per ciascuna di esse dei "punti di qualità mutualistica" a cui sarà attribuito un differente peso ponderale rispetto al valore loro assegnato nell'ambito della valutazione complessiva:

I area: Mutualità e partecipazione

L'elemento costante della valutazione deve essere sempre la salvaguardia continua dei principi fondanti della cooperazione, capaci di marcare la nostra differenza rispetto al resto degli operatori; questa differenza non può essere limitata al solo meritevole risultato di dare buone case a costi più bassi del mercato, ma significa fare sempre gli interessi dei soci, "azionisti primi della Cooperativa".

I punti qualificanti sono:

1. Convocazione di almeno una assemblea annuale oltre a quella di bilancio per informare i soci sull'iter dell'iniziativa (peso alto).
2. Per iniziative sopra le 25 unità, costituzione di una "Commissione soci", ossia di un organo consultivo che sia interfaccia con il Consiglio di Amministrazione (peso alto).
3. Consiglio di amministrazione composto in maggioranza di soci prenotatari dell'iniziativa *oppure, nel caso di Cooperative multi-programma patrimonializzate, costituzione di una commissione soci per ogni intervento edilizio, composta dai soci prenotatari, con specifiche funzioni previste in un regolamento approvato in assemblea ordinaria dei soci* (peso alto).
4. Formalizzazione della consegna a tutti i soci della documentazione amministrativa e tecnica relativa all'intervento *oppure adozione di sistema certificato di gestione della qualità (UNI EN ISO 9001) contenente la formalizzazione della consegna a tutti i soci prenotatari/assegnatari della documentazione amministrativa e tecnica concernente l'intervento* (peso alto).
5. Adesione alla Confcooperative in presenza di almeno uno dei seguenti casi (peso alto complessivo):
 - siano iscritti alla Cooperativa almeno il 60% dei soci rispetto al totale degli alloggi in programma per la specifica iniziativa (peso basso);
 - gli organi della cooperativa abbiano approvato un regolamento interno che preveda l'avvio dell'iniziativa solamente in presenza di almeno un numero di soci iscritti pari all'80% del programma edilizio (peso basso);
 - cooperative a mutualità prevalente ai sensi dell'art. 2512 del C.C. in cui la prevalenza, come definito dall'art. 2513 lettera a) del C.C., supera l'80% (peso basso).
6. Sia consegnato al Socio un vademecum di informazione e formazione sul significato di essere Socio di Cooperativa di abitazione, con l'indicazione dei suoi diritti, obblighi, responsabilità e rischi e siano illustrate le modalità di partecipazione del Socio (peso medio).
7. Regolarità nell'assolvimento dell'obbligo contributivo a Confcooperative (peso alto).
8. Autocertificazione della regolarità del versamento di tributi e contributi a favore della pubblica amministrazione (peso medio).

Il area: Relazione consortile e/o struttura organizzativa

In un contesto economico e sociale profondamente mutato a seguito della perdurante crisi del mercato della residenza, il processo di integrazione, di aggregazione *e/o di collaborazione delle Cooperative di abitanti diventa una vera esigenza per la sopravvivenza delle Cooperative stesse.*

I punti qualificanti sono:

1. Adesione della Cooperativa a un Consorzio, che non agisce direttamente ma eroga solo servizi, o ad un contratto di rete tra Cooperative di abitanti (peso medio).

2. Cooperativa multi-programma patrimonializzata (soltanto quelle già attive alla data di approvazione del presente Rating e che non rientrino nel punto precedente) (peso medio).
3. La Cooperativa deposita tutti i libri obbligatori, sociali e contabili, presso il Consorzio ovvero presso la propria sede sociale nel caso di Cooperativa multi-programma patrimonializzata ovvero presso la struttura di servizi di Confcooperative (peso alto).

Per le Cooperative a proprietà indivisa o con prestito sociale e per i Consorzi che erogano solo servizi alle Cooperative consorziate verrà introdotta una valutazione specifica.

Per quanto riguarda il prestito sociale, verranno adottate linee guida o atti equivalenti secondo le direttive di Confcooperative.

III area: Procedure operative

Attraverso la definizione di procedure operative corrette, trasparenti e verificabili, si intendono sviluppare e uniformare prassi virtuose di gestione sulla base di modalità messe in atto in realtà che, nonostante i momenti di crisi, hanno saputo resistere, divenendo soggetti credibili sul mercato senza mai derogare dal rigore mutualistico e connotandosi con nettezza come soggetti diversi dalle immobiliari, dalle imprese di costruzione e dalle Cooperative di produzione e lavoro. Allo stesso tempo tali procedure contribuiscono a prevenire e potenzialmente a evitare comportamenti opachi e/o illegali.

I punti qualificanti sono i seguenti:

1. Ciascuna Cooperativa gestisce - tranne casi eccezionali correlati a necessità indotte da bandi e/o altri tipi di obbligo imposti dalla pubblica amministrazione - una sola iniziativa edilizia (peso medio).
2. *Il rogito di acquisto dell'area è condizionato alla sottoscrizione di impegnativa² (e relativo versamento) di una percentuale di soci interessati all'iniziativa pari all'80% oppure, nel caso di Cooperativa multi-programma patrimonializzata, questa deve dimostrare di avere la capacità di sopportare almeno il 60% della differenza tra il costo dell'area e le somme versate dai soci interessati all'iniziativa (peso alto).*
3. Il rogito di acquisto definitivo dell'area è correlato all'ottenimento – da parte della Cooperativa – di tutte le certificazioni ambientali e al rilascio dei titoli edilizi necessari all'avvio del cantiere (peso alto).
4. Ogni Cooperativa ha un solo conto corrente dedicato all'iniziativa oppure *nel caso di Cooperativa multi-programma patrimonializzata che abbia in corso più iniziative, per ognuna di esse ha un solo conto corrente dedicato (peso alto).*
5. Le imprese appaltatrici vengono individuate a seguito di gara di appalto. Alla gara partecipano primarie società del settore che devono attestare anche la propria solidità economica e finanziaria già in fase di appalto, oltre che la propria competenza. Alla gara deve presenziare un socio prenotatario (peso medio).

² Trattasi di impegnativa di adesione, di pre-impegnativa o di impegnativa di prenotazione a seconda degli specifici casi e del correlato stato di avanzamento di ogni singola iniziativa edilizia.

6. I pagamenti all'impresa avvengono solo ad avvenuta emissione di Certificato di Stato Avanzamento Lavori (S.A.L.), previa autorizzazione congiunta del Direttore Lavori, dei responsabili degli Uffici Tecnici del Consorzio/Cooperativa multi-programma patrimonializzata e del Presidente della Cooperativa (peso alto).
7. Su ogni pagamento effettuato all'impresa viene trattenuta una quota pari al 10% del maturato che viene svincolata solo ed esclusivamente a collaudo provvisorio favorevole (primo 5%) e a collaudo definitivo favorevole (secondo 5%) (peso alto).
8. Tutti gli ordini di pagamento sono tassativamente attivati con firme congiunte di almeno due consiglieri della Cooperativa (peso basso).

IV Area: Elementi di valutazione negativa

Nella definizione del nostro rating si è ritenuto fondamentale dedicare un'apposita area dove inserire elementi di conclamata negatività, sia mutualistica sia operativa da disincentivare – se non sradicare – nelle Cooperative, sapendo che tali usi sono sovente messi in atto da realtà associate divenendo fonte di distorsioni e criticità. I punteggi in questo caso saranno negativi.

I punti squalificanti sono:

1. Organo amministrativo composto da amministratore unico (peso alto).
2. Assenza dell'Organo di controllo (peso medio).
3. Deposito dei libri sociali e contabili presso commercialisti o altri studi esterni (peso alto).
4. Presenza nel Consiglio di Amministrazione di professionisti che, svolgendo attività professionale tipica e prevalente correlata all'oggetto mutualistico della Cooperativa di abitazione, intrattengono con la stessa rapporti professionali (peso alto).

Il presente documento acquisirà validità ed efficacia dopo l'approvazione da parte dei competenti Organi di Federabitazione e della Confcooperative.

Successivamente a ciò si avvierà, con il supporto di Confcooperative e in raccordo con l'Alleanza delle Cooperative Italiane, il confronto con il Ministero dello Sviluppo Economico per l'introduzione di tali principi in una rinnovata prassi revisionale in capo alle Centrali Cooperative.

RATING ASSOCIATIVO - PUNTEGGI

		ALTO	MEDIO	BASSO
Area I - Mutualità e partecipazione	1	15		
	2	15		
	3	15		
	4	15		
	5	15		5 - 5 - 5 -
	6		10	
	7	15		
	8		10	
Area II - Relazione consortile e struttura organizzativa	1		10	
	2		10	
	3	15		
Area III - Procedure operative	1		10	
	2	15		
	3	15		
	4	15		
	5		10	
	6	15		
	7	15		
	8			5
IV - Elementi di valutazione neg	1	-15		
	2		-10	
	3	-15		
	4	-15		

"RATING ASSOCIATIVO" - QUANTIFICAZIONE CLASSI DI MERITO

	Area I - Mutualità e partecipazione (<u>Prioritaria</u>)		Area II - Relazione consortile e/o struttura organizzativa		Area III - Procedure operative		TOTALE PUNTEGGIO
	N° PUNTI QUALIFICANTI POSSEDUTI	PUNTEGGIO	N° PUNTI QUALIFICANTI POSSEDUTI	PUNTEGGIO	N° PUNTI QUALIFICANTI POSSEDUTI	PUNTEGGIO	
LIMITE MAX ASSOLUTO PUNTEGGI	Tutti (8)	110	Tutti (2)	25	Tutti (8)	100	235
LIMITE MEDIO PUNTEGGI	Almeno 4 di peso alto e 1 di peso medio	70	Almeno 1 di peso alto	15	Almeno 3 di peso alto e 1 di peso medio	55	140
LIMITE BASSO PUNTEGGI	Almeno 3 di peso alto	45	Almeno 1 di peso medio	10	Almeno 2 di peso alto	30	85
CLASSI DI RATING ASSOCIATIVO	PUNTEGGI						
AAA	≥ 140						
AA	$\geq 85; < 140$						
A	< 85						