

VERBALE DELL'ASSEMBLEA GENERALE

Roma, 16 dicembre 2005

Palazzo Cispel

Il giorno 16 del mese di dicembre 2005, regolarmente convocata via fax con nota n. 812 del 2 dicembre 2005 si riunisce a Roma, presso il Palazzo Cispel, Via Cavour 179/a l'Assemblea Generale Ordinaria e Straordinaria della FEDERCASA con inizio dei lavori alle ore 10,30

L'ordine del giorno è il seguente:

- 1) Registrazione dei rappresentanti dei soci alla Segreteria della Assemblea;
- 2) Nomina del Presidente della Assemblea;
- 3) Nomina della Commissione verifica dei voti e degli Scrutatori per le votazioni;
- 4) Bilancio preventivo per l'anno 2006
- 5) Modifiche statutarie;
- 6) Documento programmatico: discussione
- 7) Varie ed eventuali.

Il Presidente di Federcasa Luciano Cecchi apre la seduta.

In riferimento al punto 1 dell'ordine del giorno, registrazione dei rappresentanti dei Soci, comunica che le operazioni relative sono in corso.

Per quanto concerne il punto 2, nomina del Presidente della Assemblea, rammenta che in base all'articolo 12 dello Statuto è Presidente della Assemblea il Presidente di Federcasa e quindi ha personalmente tale incombenza.

Per quanto riguarda il punto 3 si deve procedere alla nomina della Commissione verifica dei voti e degli scrutatori per la votazione.

Propone per la Commissione verifica dei voti i colleghi Campanella, Morgagni e Lusa.

Non ci sono obiezioni e la proposta viene approvata, si approvano quali scrutatori il

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

Dott. Cavaleri e l'Arch. Di Angelo Antonio.

Prima di porre in discussione il punto 4 egli ha la necessità di formulare alcune osservazioni:

- da innanzitutto una delucidazione – ieri c'è stato il Consiglio Direttivo che in base allo Statuto, nella prima seduta, avrebbe dovuto nominare la Giunta Esecutiva – questo non è avvenuto perché la convocazione con l'ordine del giorno era stata decisa dal Direttivo precedente, quello decaduto, l'argomento verrà inserito nella convocazione del prossimo Direttivo che si terrà nella seconda decade di gennaio.

Una seconda comunicazione riguarda la decadenza del Consiglio di Amministrazione di Federcasa Servizi S.r.l. è auspicabile che nella prossima riunione del Consiglio Direttivo, come precedentemente indicato, si possa procedere alle nomine anche per la Società di servizio.

Terza comunicazione di carattere politico:

Nei documenti consegnati c'è tutto il materiale che riguarda l'interlocuzione avvenuta tra l'Onorevole Brunetta, portatore di una proposta concernente l'alienazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e i deputati che hanno fatto propria la proposta dell'Onorevole Brunetta trasformando la stessa in un emendamento alla Finanziaria. Nella cartella ci sono tutti i documenti riferiti alla faccenda compresa la intercorsa corrispondenza tra la Federazione e i deputati e i senatori interessati all'argomento. La questione non si fermerà alla approvazione del Maxi Emendamento ma è ovvio che si lavorerà nel tempo intercorrente da qui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri necessario per regolare la materia, in accordo con la Conferenza delle Regioni.

L'unica cosa positiva della vicenda è che il punto C dell'emendamento presentato, che prevedeva anche la vendita degli alloggi ai colpevoli di reato di occupazione abusiva, è stato depennato.

In cartella vi sono documenti riferiti a prese di posizione da parte di forze sindacali e della Conferenza delle Regioni.

Annuncia che la Federazione avrà un primo momento di comunicazione il 18 di gennaio - presso l'Hotel Nazionale dove inizieranno gli stati generali di Federcasa con la Giunta che sarà stata eletta, i Coordinatori Regionali, assieme ai Consigli di

Amministrazione di Ancab e Federabitazione. In quella sede si annunceranno le questioni, condivise sul settore delle politiche abitative, e in quella sede si annuncerà la costituzione del Cecodhas Italia con le tre sigle che già partecipano al Cecodhas Europeo. Si vuole quindi creare una sezione Italiana, con una sede di prestigio, alla quale possano riferirsi i deputati e i senatori interessati alla materia.

Il giorno 18 quindi sarà anche annunciata l'indizione della Conferenza Nazionale sulle politiche abitative che, insieme ai cooperatori, si farà entro il mese di febbraio invitando Governo, Regioni e Anci ad una più completa riflessione.

C'è stato un incontro con le organizzazioni sindacali, Funzione pubblica, CGIL, CISL UIL e Confsal firmatarie del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro che riguarda il nostro personale dipendente. In quella sede è stata offerta la disponibilità ad erogare un acconto immediato sui futuri aumenti.

È stato riferito da parte sindacale che, visti i buoni rapporti che da sempre caratterizzano le relazioni tra le sigle sindacali e la Federazione, non sarà necessario erogare acconti perché le parti pensano di procedere al rinnovo velocemente e arrivare alla firma entro il mese di marzo.

Le parti normative sono già state lavorate dagli uffici e quindi in materia tanto lavoro è stato già svolto; resta la parte economica ma anche su questo punto, si rimarrà nell'ambito degli aumenti che sono avvenuti nel settore dei servizi.

Non dovrebbero esserci grosse difficoltà operative per mantenere le scadenze auspicate dai sindacalisti.

Nella cartella c'è un protocollo d'intesa con le rappresentanze sindacali dell'inquilinato Sunia, Sicut e Uniat invita a leggerlo per formulare delle osservazioni che riguardino le buone relazioni fra inquilinato e aziende.

In occasione del disastro dello tsunami le Federazioni aderenti a Confservizi hanno raccolto fondi per la costa Somala che ha avuto ingenti danni economici. Sono stati raccolti 200.000,00 Euro già in fase di investimento presso un ospedale del luogo. Per chiudere le comunicazioni informa di una notizia non positiva in ambito europeo. C'è il rischio che l'edilizia sociale che venne inserita nei servizi indispensabili di carattere generale venga ora inserita nel settore di attività di libero mercato con le immaginabili conseguenze.

E' stato steso un documento che verrà diffuso per ricevere osservazioni e

suggerimenti, e sul quale si raccoglieranno le firme di tutte le Federazioni che erogano servizi alla persona: Fiaso, Fenasap, Federculture ed altre, aggiungendo le firme delle Rappresentanze Sindacali. Tale documento si dovrà mandare a tutti i nostri Eurodeputati e tradurlo e mandarlo all'intero Parlamento Europeo e fare leva sui Paesi di recente ingresso, che hanno problemi più gravi nel settore.

Isacchini, Presidente Aler Brescia

Interviene sull'andamento della Finanziaria; come Federcasa Lombardia hanno formulato un documento che è all'attenzione di tutti, intende sottolineare che il dibattito politico, in questi ultimi tempi, ha avuto una valenza positiva riproponendo il tema della casa quale tema centrale rispetto alle valutazioni del Governo e delle forze politiche, sull'emendamento hanno già espresso la loro perplessità.

Saglia, Consigliere Acer Parma

Sull'argomento vale la pena di fare un minimo di riflessione e fuori dubbio che le dichiarazioni del Presidente del Consiglio hanno avuto il merito di porre il problema dell'Edilizia Residenziale pubblica all'attenzione del Paese. Le modalità non sono comunque condivisibili, ma resta l'attenzione. La materia diverrà operativa solo dopo il decreto presidenziale e una concertazione con le Regioni. Sicuramente la Federazione dovrà essere presente anche in questi passaggi.

La Federazione deve battersi perché si affermi il principio che in Italia bisogna aumentare l'offerta di alloggi in affitto.

C'è bisogno secondo le statistiche di 600.000 alloggi in più.

L'Italia è al 5% di stock pubblico mentre l'Europa al 15%.

Per il futuro ci sarà molto da lavorare ma sicuramente in favore di una popolazione che necessita di abitazioni e ha diritto di essere ascoltata.

Giardini, Presidente ACER Bologna

Condivide i discorsi ascoltati.

Bisogna sollecitare nel futuro prossimo reazioni di soggetti politici e parlamentari che sono molto deboli in questa fase. Avrebbe auspicato reazioni più convincenti e più decise. Ma ciò deriva dal fatto che le questioni poste da Brunetta nel momento in cui

sono state poste hanno un carattere insinuante che produce anche effetti perversi. Molte forze non sono critiche nei confronti di quanto Brunetta afferma e quindi si corre il rischio di avere reazioni blande in merito. Federcasa non deve demordere. Informa di una iniziativa promossa a Bologna in collaborazione con Federcasa e con il Cecodhas cogliendo l'occasione del centenario dell'Istituto Bolognese. Il 4 e 5 maggio ci sarà un convegno Europeo sulle prospettive dell'edilizia sociale nei Paesi Europei, in particolare sul ruolo dell'intervento pubblico all'interno di queste politiche e si concluderà con un raffronto fra diverse esperienze di aziende e imprese pubbliche europee nel campo dell'edilizia sociale.

Esposito, Amministratore Delegato Casa s.p.a. Firenze

L'assemblea è un momento importante per mettere in campo, in maniera più chiara possibile, le varie convinzioni rispetto a questioni di rilevanza strategica per il nostro mondo.

Sicuramente l'emendamento Brunetta è una di queste questioni. Puntualizza che è sbagliato ragionare nel senso, come molti affermano, va bene parlate di noi anche in nostro danno, ma parlate.

Se nel nostro Paese si ricomincia a parlare in termini politico-amministrativi della casa non è certo perché il Presidente del Consiglio si è accorto di questo problema ma perché oggi il problema della casa è elemento derimente rispetto alla qualità della vita di tanta parte di cittadini nel nostro Paese.

Oggi la qualità della vita dipende molto dalla qualità dell'abitazione.

Crede sia devastante e improduttivo il modo con cui viene affrontato dall'emendamento Brunetta che, in qualche modo, è eversivo rispetto alla possibilità di vita del nostro mondo ed è inefficace alla risoluzione del problema. Non si risolve così il nodo storico: noi siamo sottostimati rispetto al demanio pubblico di abitazioni sociali e questo non si risolve vendendo/svendendo parte di quel patrimonio.

Si risolve affrontando l'altro nodo e cioè forme di finanziamento in grado di realizzare un patrimonio pubblico di edilizia residenziale nel nostro Paese.

La seconda questione sono strumenti.

Tutti sanno che il problema non si risolve con il bilancio dello Stato ma confrontandosi anche con il mercato quindi con tutti quei meccanismi economici che

stanno nelle compatibilità del mercato ivi compreso quello finanziario.

La Federazione deve farsi carico di una azione di lobby al fine di riportare la realtà delle cose alle loro sostanza. L'informazione ha oggi un ruolo fondamentale. Noi abbiamo un problema di informazione e comunicazione.

Ha approvato il documento dai Colleghi Lombardi, anche se non lo condivide.

Potukian, Consigliere Aler Milano

Vuole portare l'attenzione su un aspetto, qui non si tratta di valutare l'eventuale danno erariale nel caso si regalino o si vendano, a valori risibili, gli immobili di proprietà degli enti pubblici, quanto di affermare un altro principio quello della indispensabilità del Ruolo dello Stato nell'edilizia sociale. Non si deve tornare allo statalismo degli anni '70 ma difendere invece l'effettività del libero mercato. In ogni paese liberale e liberista il ruolo centrale dello Stato è quello non tanto di ostacolare i privati o la libera iniziativa con normative tipo l'equo canone, quanto piuttosto quello di garantire un livello di vita decente anche nel settore delle costruzioni.

Morgagni, Presidente Acer Forlì-Cesena

Parla dell'emendamento alla Finanziaria.

Crede che l'emendamento sia un fatto tutto politico, cioè chi lo ha presentato sa bene che nel merito è un provvedimento inattuabile, ma siccome nel periodo di campagna elettorale bisogna formulare delle proposte che possono produrre degli effetti di consenso si è introdotto questo emendamento.

Federcasa non entra nel merito della campagna elettorale. Ma se non fosse come ha detto nessuno avrebbe mai pensato all'introduzione di un emendamento che è irrealizzabile sotto tutti i punti di vista, perché richiede il consenso delle Regioni e dei Comuni che in alcune Regioni sono proprietari del patrimonio, quindi ci vorrà anche il loro parere. Federcasa deve esprimere quale politica abitativa necessita in questo Paese.

Bisogna approfondire un grande sforzo nei rapporti con le Regioni e con l'Anci per trovare il massimo di intesa con loro, perché sono dei soggetti importanti per realizzare una nuova politica abitativa sia dal punto di vista degli indirizzi, sia dal punto di vista delle risorse. Bisogna cercare rapporti anche con il mondo cooperativo

perché questo è un lavoro che è iniziato e che si sta sviluppando.

Poi c'è il grande obiettivo sul quale lavorare da subito.

Costruire una proposta di Federcasa, non in termini generici o politici ma in termini concreti e operativi di progetto finanziario insieme con tutti gli attori presenti sul campo, Comuni compresi.

Campanella – Presidente IACP Ragusa

Mai come oggi una Finanziaria fa quello che abbiamo sempre detto richiama cioè al potere centrale dello Stato la possibilità di indicare i principi generali, crede che non vada colto dall'emendamento il peggio che già è esistente. Il peggio non è introdotto dall'emendamento, il criterio della determinazione del prezzo e quindi il buttare via il patrimonio, fu introdotto da leggi preesistenti. L'emendamento dice: "ai fini della valorizzazione degli immobili" e quindi pone un principio e cioè che il patrimonio immobiliare pubblico, lungi dall'essere "buttato via", va valorizzato e conservato. L'emendamento dice che i proventi delle alienazioni dovranno essere destinati prioritariamente alla costruzione di nuovi alloggi.

Bisogna nel momento attuale evitare ogni polemica al nostro interno e fare così come ha fatto il nostro Presidente cioè, immediatamente a caldo, assumere l'iniziativa e così come fatto in Sicilia, amplificare i temi delle stesse verso tutti i parlamentari in modo da fare loro conoscere le linee guida tracciate dal Presidente.

Cecchi, Presidente Federcasa

Osserva che il decreto cita: "entro sei mesi" però si sa che il decreto deve essere concordato con la Conferenza delle Regioni che hanno una posizione descritta dal documento in vostro possesso. Ieri l'Anci ha presentato un proprio studio, effettuato dal Cresme, sul fabbisogno abitativo nel Paese riferendosi all'aumento delle famiglie si dichiara che sono di un milione e mezzo in più rispetto a quattro anni fa. Il saldo tra patrimonio residenziale disponibile, inteso nella sua globalità, e numero delle famiglie è negativo per 600.000 alloggi quindi anche lo studio Cresme per conto dell'Anci, conferma le tesi statistiche di Federcasa.

E' indubbio che forme di autofinanziamento del sistema, provenienti da alienazione parziale del Patrimonio ERP, è ovviamente bene accolta. Non si può invece

accettare, come Federcasa, che vengano venduti alloggi ERP per finanziare il costo del denaro derivante dai mutui che le cooperative andranno ad assumere per sostituirsi nell'edificare alloggi a canone moderato.

Siamo per la totale liberalizzazione del mercato, nel senso che devono dare agli Enti associati le stesse condizioni che danno ai privati e ai operatori – e non il contrario, se no non esiste concorrenza.

Il nostro sistema si deve aziendalizzare e poi, avere la stessa condizione che hanno i privati e i Cooperatori.

Dobbiamo anche entrare nel merito di come si ricavano risorse vendendo patrimonio. Nel momento in cui affermiamo che lo Stato non può intervenire su una materia che non è concorrente, cioè non gli compete, è evidente che è inutile fare una proposta sostitutiva a ciò che lo Stato indica come forma per alienare il patrimonio.

La proposta sui meccanismi possibili da percorrere in materia di alienazione del patrimonio che propongono i "Lombardi" è definibile di alta finanza immobiliare, questi sono i termini sui quali dovremo misurarci.

Negli stati generali del 18 gennaio si costruiranno modelli finanziari da proporre in seguito nella Conferenza.

Pone in discussione il punto 4.

Bilancio preventivo per l'anno 2006. Insieme al bilancio viene presentata una proposta di programma da considerare come una proposta di lavoro e di riflessione per il futuro.

Prima di dare la parola al Direttore Generale per l'illustrazione si limita ad esaminare 2 o 3 passaggi importanti.

Innanzitutto il bilancio dal punto di vista delle entrate ha il suo punto forte nelle quote associative il bilancio si limita a considerare le quote associative verso la Federazione; come si nota il bilancio non contiene nessun riferimento alle quote associative verso la Confederazione. Spiega che tale riferimento non c'è perché si attendeva da Confservizi la definizione delle nuove modalità contributive che hanno come obiettivo il ricompattamento, da parte dell'associato, del contributo da versare alla Federazione ed alla Confederazione, si parla ora di compattamento perché invece, negli anni precedenti, l'erogazione si componeva di tre assegni: uno alla Confservizi, uno alle Confservizi Regionali e uno alla Federazione e tale sistema

creò delle difficoltà. Queste difficoltà hanno fatto ripensare Confservizi che ha riproposto la riunificazione del sistema dei versamenti contributivi. L'assemblea Confservizi non è riuscita a varare un regolamento che ne stabilisca le modalità applicative. Dunque a suo tempo si chiese in Assemblea Confservizi di fare del 2006 un anno di transizione mantenendo ancora vivo il sistema delle 3 contribuzioni.

A nome della Federazione in tale Assemblea, forte del fatto che Federcasa non aveva votato a favore, 3 anni prima, per quel tipo di contribuzione (Tripartita) – egli fu contrario, perché questo sistema di contributi era elemento di confusione per i nostri Enti ancora Iacp e quindi l'unica contribuzione possibile era quella da Federcasa direttamente a Cispel.

Il Presidente Cecchi ha quindi presentato in Assemblea, ultima Confservizi, un emendamento all'ordine del giorno dove ha affermato che per Federcasa il sistema resta in piedi sulla base dei meccanismi dell'anno 2005 salvo l'autonomia delle singole Federazioni di concordare con la Confederazione il versamento unificato dei contributi, nel rispetto della norma statutaria.

- Bilancio – illustra alcuni aspetti “politici” riguardanti il Bilancio.
- Tratta alcuni aspetti contabili riferiti ai seminari di Federcasa Servizi S.r.l.– e agli emolumenti degli organi federali che subiranno una successiva regolamentazione e per i quali si prevedono delle economie. Da delucidazioni sulle iscrizioni di Federcasa ed altre sigle associative e annuncia un monitoraggio della spesa, tenendo ben presente che Federcasa deve necessariamente spendere qualcosa per visibilità e prestigio.
- Sull'affitto Sede - illustra l'entrata straordinaria che riguarda l'acquisizione del 5% delle azioni di Gesospel che è la Società che gestisce il “patrimonio per la Confederazione”.

Nel palazzo Federcasa era in sub/affitto, non era quindi titolare di contratto nei confronti dei proprietari – Cassa Geometri/Società Groma s.r.l.

Tutte le Federazioni avevano il contratto scaduto, si guardò anche alla possibilità di acquistare una sede per tutti, poi la cosa cadde e si propose di rinnovare il contratto, ovviamente in aumento, ma sempre vantaggioso.

Federcasa quindi entra ora con un contratto di affitto autonomo e quindi non più in subaffitto.

A latere di questa operazione si è stipulato un patto nuovo, poiché si è preso atto della situazione debitoria confederale abbastanza grave, si è deciso di dover sanare tale situazione e lo si è fatto acquistando parte del 25% di quote azionarie di proprietà Confservizi dalla Società che possiede il Patrimonio Confederale.

C'era il rischio che solo alcune Federazioni "forti" acquistassero l'intero pacchetto e diventassero azionisti di maggioranza rispetto alla Confederazione. Una assemblea della passata gestione "Guerrieri" deliberò l'acquisto del 5% di quote di 60.000,00 Euro per azione per un totale di 320.000,00 Euro che si evidenziano nel bilancio come entrate a tantum per l'acquisizione del pacchetto azionario che viene suddiviso fra gli Enti associati sulla base delle quote contributive ordinarie versate.

Pertanto la richiesta agli Enti Associati di pagamento anche di un contributo straordinario, trova il suo fondamento nell'art. 7, 1° comma, del vigente Statuto Federcasa, ai sensi del quale il socio ordinario "è tenuto" a corrispondere alla Federazione, oltre al contributo di iscrizione ed a quello ordinario annuo, anche "c) eventuali contributi straordinari".

Lo stesso articolo, al 3° comma, prescrive che l'entità dei contributi (indipendentemente dalla loro natura), "è stabilita dall'Assemblea in sede di approvazione del bilancio preventivo".

Prosegue dando alcuni cenni sulla riduzione di spese:

- per formazione del Personale;
- da alcuni cenni sui costi del Direttore Generale – che non prevede aumenti ma una diversa imputazione contabile;
- parla dei contributi associativi – dei parametri di calcolo, dei versamenti e del peso elettorale rispetto alle contribuzioni;

E' l'inizio di una riflessione che porterà alla variazione del sistema così com'è oggi.

Da la parola al Direttore Generale perché illustri il Bilancio.

Il Direttore relaziona sulle linee di bilancio predisposte dagli uffici per l'anno 2006 insieme ai documenti in cartella relativi al Certificato azionario della Gesospel intestate a Federcasa, di numero 25.000 azioni ordinarie da Euro 0,52 ciascuna, per un valore nominale complessivo di Euro 13.000,00 quale pegno per l'acquisto entro il 15 marzo 2006 di quote Gesospel cedute a Federcasa da Confservizi, quote relative al patrimonio immobiliare del sistema dei servizi, costituente il 5% del patrimonio come da relazione di stima del 10.09.2004.

Illustra le linee principali dello strumento contabile soffermandosi sulla ripartizione delle spese per l'acquisto delle azioni di cui sopra come da tabella in atti, oltre ad alcune linee che caratterizzano il conto consuntivo fra le quali: la riduzione, rispetto al documento contabile dell'anno precedente, delle spese per il funzionamento degli Organi statutari; l'aumento dei servizi offerti agli Associati senza alcun onere per gli stessi; l'aumento delle spese di affitto, così come previsto a seguito del nuovo contratto stipulato dalla Federazione qualche settimana fa. Quest'ultimo contratto comporta la lievitazione del costo per la sede rispetto a quanto emerso dal preconsuntivo dell'anno 2005. Infine, sottolinea la riduzione degli oneri per le consulenze poiché sono stati riportati all'interno della Federazione alcuni servizi che sono stati razionalizzati e fanno capo alla Dirigenza della Federazione. Nel costo del personale sono previsti eventuali maggiori oneri dovuti ai rinnovi contrattuali.

Non ci sono osservazioni.

Si approva il punto 4 all'ordine del giorno "Bilancio preventivo per l'anno 2006"

E' approvato all'unanimità.

Il Presidente Cecchi pone in discussione il punto 5 "modifiche statutarie". Per le modifiche statutarie é necessaria la presenza del 50% più uno, e nel caso di approvazione delle modifiche i $\frac{3}{4}$ del 50% più 1. Sono presenti, ora, il 42,9% per cui non è possibile trattare il punto 5 all'ordine del giorno.

Quindi la discussione sui Coordinamenti Regionali va rinviata – alla prossima

Assemblea Nazionale.

Sul documento programmatico rinnova la proposta che detto documento venga affrontato nella prossima Assemblea – quindi propone di rinviare.

L'Assemblea approva.

Chiude i lavori formulando auguri a tutti.

L'Assemblea si scioglie alle ore 14,00.

Il Presidente dell'Assemblea
Luciano Giovanni Cecchi

Il Segretario dell'Assemblea
Venanzio Gizzi

Il Verbalizzante
Antonio Cavaleri