

## Incontro

### Commissione riforme statutarie, il regolamento, i contributi associativi

---

Riunione del 15 febbraio 2008

---

**Roma sede: ore 10,30**

Sono presenti:

Ellero Morgagni

Coordinatore del Gruppo  
Presidente Acer Forlì-Cesena

Ezio Capitani  
Franco Zecca

Presidente Erap Ancona  
Vice Presidente Aler Bergamo

Antonio Cavaleri

Federcasa

Sono assenti:

Francesco Maria Licheri  
Giuseppe Santalco

Presidente Area Cagliari  
Presidente Iacp Messina

Venanzio Gizzi

Federcasa

Il Coordinatore apre i lavori invitando i presenti (che hanno ricevuto in anticipo il verbale della riunione precedente) ad approvare. I presenti approvano.

Il coordinatore introduce poi la discussione sui temi di oggi: in Giunta Esecutiva e poi nel Consiglio Direttivo si sono fatte valutazioni sugli aspetti contributivi e nel Consiglio Direttivo sono emerse due questioni in particolare: premiare le Aziende che pagano in anticipo, penalizzare le Aziende che invece pagano prendendo tempo.

Il Vice Presidente Vicario Isacchini ha annunciato che si potrebbe pensare di inserire nello statuto o in un regolamento, che faccia riferimento allo stesso, una scadenza entro la quale pagare i contributi; si tratterebbe di valutare se sia più opportuna la data del 30 marzo, o se non sia utile quella del 30 giugno.

Le aziende che versarono entro quella scadenza si vedranno premiate, di converso le Aziende che verseranno nel trimestre successivo subiranno una penalizzazione e chi versasse addirittura nel secondo trimestre dopo la scadenza avrebbe un'ulteriore penalizzazione; tali aggravii sarebbero naturalmente da caricare sui contributi dell'anno successivo.

Il Vice Presidente Isacchini ritiene sia una regola che si potrebbe assumere per

LA FEDERAZIONE ITALIANA PER LA CASA ADERISCE A CONFSERVIZI

riconoscere, agli Enti virtuosi un valore premiante e non costringa la Federazione al ricorso verso prestiti bancari per assolvimento del proprio compito.

Il secondo problema, è un po' più complicato: occorre valutare la situazione di aziende che, avendo una morosità di svariati anni, con il ricambio degli amministratori hanno iniziato regolarmente a pagare e quindi dal quel momento sono in regola con i contributi, ma hanno un arretrato significativo che non produce titolo per partecipare alle attività della Federazione.

Gli Amministratori di tali associati non possono quindi partecipare all'Assemblea, e non possono avere rappresentanza nel Consiglio Direttivo.

Ci si è posti l'interrogativo se e come si possano mettere queste aziende in condizione di partecipare alle attività della Federazione. E' stata prospettata una linea che potrebbe essere applicata agli IACP, che sono Enti Locali: il recupero coatto, mettendo a ruolo il credito e costringendo lo IACP a pagare.

Per le altre aziende si tratterebbe di avviare causa giudiziaria normale.

Il problema si pone seriamente in quanto ci sono circa 25 aziende che pagano regolarmente da un po' di tempo i contributi e che comunque non partecipano all'attività di FederCasa in quanto morose precedentemente.

Su queste due tematiche si dovrà provare a mettere a punto delle proposte che permettano di fare rientrare a pieno titolo la maggior parte delle aziende nell'attività di FederCasa e quindi rafforzarne il ruolo generale.

Bisogna tener presente che a qualche riunione (Direttivo – Assemblea) a volte partecipa chi non è in regola e questo può portare all'invalidazione delle decisioni assunte.

Interviene il Presidente Capitani, che chiede: il pregresso non pagato da questi soci aderenti è stato compensato rispetto ai programmi, ai bilanci, dalla maggiorazione delle quote?, ha provocato un buco nel bilancio di FederCasa?, oppure è stato assorbito?

Risponde il Dott. Cavaleri, il quale afferma che un certo indebolimento dell'attività lo ha provocato ma si è provveduto ad accantonare risorse tramite un fondo di copertura che a mano a mano che si recupera l'arretrato si abbassa.

Interviene il Vice Presidente Zecca su come recuperare i crediti inesigibili delle aziende morose; si deve tener conto dell'entità di queste somme che non sono state pagate e si possono mettere a bilancio come perdite o crediti inesigibili; occorrerebbe istituire una commissione (nominata dalla Giunta Esecutiva) che vagli caso per caso per considerare se i crediti siano effettivamente inesigibili.

Interviene il Presidente Capitani che affronta il seguente argomento: se si procede ad

un recupero coatto delle somme, al di là delle modalità alcune somme verrebbero incassate presto, mentre altre verrebbero incassate chissà quando, ciò creerebbe un problema politico nel rapporto con le aziende.

Ritiene che nel momento in cui i morosi ricomincino a pagare ci siano regole precise stabilite fin dall'inizio che devono essere rispettate. Capisce il problema politico della rappresentanza, ma quando si è morosi si perdono dei diritti; a meno che non ci si ponga un termine applicando le regole all'uopo previste.

Rispetto al pregresso potrebbe essere attivato un meccanismo di recupero.

Il problema vero è cambiare atteggiamento per il futuro; chi paga la quota è socio, chi non la paga non è socio, chi entra e vuole diventare socio paga tutto il pregresso e poi inizia a pagare il corrente.

Interviene il Presidente Morgagni il quale dice che è meglio tentare soluzioni di carattere intermedio, instaurare un regime e da quel momento farlo rispettare. Interviene il Vice Presidente Zecca sottolineando che dobbiamo essere consapevoli che esiste il rischio di trovarci con molti associati in meno.

Interviene il Presidente Morgagni, il quale afferma che bisognerebbe fare un "punto e a capo" e dare un criterio per l'arretrato.

Per esempio chi paga almeno il 50% del pregresso rientra immediatamente in tutti i titoli per partecipare all'attività della Federazione.

L'approvazione della regola relativa al versamento del 50% spetterà alla Giunta Esecutiva e al Consiglio Direttivo.

Eventualmente presa questa decisione è chiaro che necessita un gruppo di persone che incontri tutti i responsabili delle aziende. Crede anche che se si hanno più associati si è più forti, però il rigore è anch'esso una forza.

Interviene il Presidente Capitani sul primo punto, è d'accordo sulla penalizzazione per chi non paga è regola sacrosanta, sul premio a chi paga è meno convinto.

Interviene il Presidente Morgagni che vede la questione come uno stimolo, magari ci sarà un associato che invece di pagare un mese dopo pagherà un mese prima, e questo è l'incentivo.

Quindi possiamo dire che per quanto riguarda le due questioni affrontate che in linea di massima ci potrebbe essere un accordo nello stabilire che i contributi devono essere pagati entro la scadenza dell'assemblea di bilancio e che si può riconoscere un bonus (da stabilire) a chi paga nel primo trimestre.

A chi invece paga nel terzo trimestre dell'anno applicare una penalizzazione del 5%, a chi paga nel quarto trimestre una penalizzazione ulteriore. Naturalmente sia i bonus che le penalizzazioni si caricano sulle quote contributive dell'anno successivo.

Sulla seconda questione si potrebbe assumere l'orientamento di stabilire una sanatoria del pregresso da concretizzarsi entro una certa data da stabilire, con una certa percentuale, (in linea di massima il 50%), che produce se praticata il pieno reintegro in tutte le attività della Federazione, il restante si cancella.

Diversamente si cancella l'adesione dell'azienda alla Federazione e naturalmente chi non fa la transazione oltre ad essere escluso dalla Federazione, viene sottoposto all'azione giudiziaria per il recupero dell'intero ammontare.

E' sottointeso che occorre adeguare la norma dello statuto che regola le decadenze dalla Federazione. Sulla questione delle aree metropolitane, Morgagni dice di aver riferito in Giunta ed in Consiglio.

Sono emerse opinioni diverse; ma l'opinione più diffusa è che sia bene ridurre le presenze di diritto nel Direttivo e, soprattutto, se ci devono essere, che siano legate a ruoli che i prescelti svolgono realmente.

I rappresentanti delle aree metropolitane non svolgono funzioni specifiche ed in ogni caso non hanno alle spalle un'azienda.

Morgagni ritiene che se lo statuto prevede i coordinamenti regionali e prevede la figura del coordinatore regionale sia questa responsabilità che deve avere un ruolo importante e quindi di diritto nel Consiglio Direttivo.

Il Presidente Capitani chiede di prendere in esame la possibilità di attuare un criterio che consenta per la lista che sia riconosciuta per alcune aree particolari la maggior rappresentanza, ha più logica.

Le regioni che hanno alta tensione abitativa possono avere una presenza maggiore. Interviene il Presidente Morgagni, il quale porta l'esempio del Consiglio Direttivo attuale che evidenzia proprio questo dato.

Interviene nuovamente il Presidente Capitani, che propone nella lista unica nazionale, un equilibrio con dei criteri empirici, se al limite si vuole la rappresentanza di diritto delle aree metropolitane, si potrebbero definire un paio di criteri sui quali ci si attesta per nominare gli amministratori rientranti nella lista nazionale.

Esaminiamo pure il dato che le aree metropolitane abbiano un rappresentante di diritto, ma formiamo la lista nazionale sulla base di criteri condivisi.

Un criterio potrebbe essere quello di una giusta rappresentanza, a seconda del territorio, del numero degli alloggi gestiti, complessivamente nella regione.

Il Presidente Morgagni propone un ampliamento del numero dei componenti del Consiglio Direttivo portarlo a 49 o 51 con 21 di diritto che sono i coordinatori regionali e/o provinciali e il resto 28 o 30, nella lista unica nazionale la quale lista deve rispecchiare un'equilibrata presenza nazionale rispetto anche alla natura giuridica delle aziende, anche in ordine al numero degli alloggi, e della popolazione della

regione.

Il Presidente Capitani interviene e dice che nel Consiglio Direttivo si deve avere un equilibrio rispetto ai criteri che si sono utilizzati per le quote e per la rappresentanza in assemblea.

Prende nuovamente la parola il Presidente Morgagni, il quale ritiene che per avanzare una proposta di criteri sia necessario conoscere diversi dati: avanza quindi l'idea di trasmettere una lettera alle aziende per acquisire i dati necessari a formulare una simulazione: i dati richiesti dovranno essere il fatturato, il numero delle unità immobiliari gestite, la natura giuridica, il numero di dipendenti e la popolazione regionale.

Morgagni dice che poi si darà un peso alle varie rappresentanze.

La lettera partirà a firma del Presidente della Commissione.

I presenti concordano con le proposte avanzate.

La Commissione si riunirà nuovamente appena acquisiti i dati di cui sopra.

La riunione termina alle ore 13.30

Roma, 15 febbraio 2008