

«Perizia concernente l'importanza e l'organizzazione delle cooperative di edilizia abitativa in Germania, Francia, Spagna, Danimarca e Austria»

SINTESI

La perizia concerne il quadro giuridico relativo alle cooperative di edilizia abitativa definito da cinque ordinamenti diversi (tedesco, francese, spagnolo, danese e austriaco). Dopo un breve sommario (1.), i rapporti sulle diverse normative nazionali trattano l'importanza delle cooperative di edilizia abitativa sui diversi mercati nazionali dell'alloggio (2.), l'utilità pubblica delle cooperative di edilizia abitativa (3.), gli aiuti statali concessi alle cooperative di edilizia abitativa (4.), la regolamentazione delle pigioni (5.), la posizione giuridica degli inquilini (6.) nonché i modelli del diritto di codecisione (7.).

Secondo i risultati della perizia, le cooperative di edilizia abitativa – o analoghe forme giuridiche societarie, in cui gli inquilini sono portatori di quote – sono presenti in tutti i Paesi considerati. Le forme giuridiche suddette sono conformi, anche se in misura diversa, ai principi del mutuo sostegno e della codecisione democratica. La loro importanza varia da un Paese all'altro: in Francia sono quasi assenti, in Spagna la loro presenza è rilevante e in Austria rappresentano all'incirca un quarto dell'intero patrimonio abitativo amministrato. In relazione a diversi aspetti giuridici, le cooperative di edilizia abitativa sono concepite secondo criteri nettamente differenti.

Innanzitutto si constata che gli ordinamenti di Danimarca e Austria contemplano leggi specifiche volte a disciplinare le cooperative di edilizia abitativa (di pubblica utilità), mentre queste ultime in Francia e Germania sottostanno soltanto a disposizioni generali pertinenti all'ambito delle cooperative. In Spagna la normativa generale sulle cooperative contiene un capitolo con disposizioni speciali relative alle cooperative di edilizia abitativa.

Il riconoscimento del carattere di pubblica utilità di una cooperativa di edilizia abitativa, e di conseguenza la possibilità per quest'ultima di beneficiare di determinate agevolazioni fiscali o di altra natura, è previsto soltanto da alcuni degli ordinamenti giuridici esaminati. In Germania questa possibilità non sussiste più dal 1° gennaio 1990, in seguito ad un mancato accordo sugli obiettivi da perseguire mediante il riconoscimento in questione. In Austria invece, la quasi totalità delle cooperative di edilizia abitativa è di pubblica utilità.

In merito agli aiuti statali si possono distinguere due approcci: in alcuni Paesi le cooperative di edilizia abitativa beneficiano di aiuti statali diretti, mentre in altri i destinatari di tali aiuti sono i privati. In Austria vige una situazione particolare: in quel Paese il mercato dell'alloggio gode infatti di forti sovvenzioni statali, di cui usufruiscono in misura importante anche le associazioni edilizie di pubblica utilità.

Da ultimo occorre rilevare che in nessuno dei Paesi oggetto della perizia risulta possibile classificare in modo univoco – come proprietà o affitto – il rapporto d'uso. Effettivamente nella maggioranza dei casi sotto il profilo della posizione giuridica gli inquilini e/o i portatori di quote, soci di una cooperativa di edilizia abitativa, rientrano nel campo d'applicazione del diritto di locazione oppure in quello che disciplina la proprietà abitativa; tuttavia, alla luce delle specifiche caratteristiche delle società cooperative, le posizioni giuridiche suddette in pratica si riflettono, in misura più o meno marcata, in un modello misto. In Spagna la definizione della posizione giuridica viene lasciata alle cooperative.