



Novità importanti per le cooperative a proprietà indivisa

Detrazioni per efficientamento energetico, ristrutturazioni e sistemazione del verde

di **Franco Mirabelli** - Senatore della Repubblica

La legge finanziaria per il 2018 contiene misure rilevanti e innovative per le cooperative a proprietà indivisa e, quindi, anche per Abitare.

In questi anni abbiamo lavorato molto in Parlamento perché ci fosse il riconoscimento del ruolo sociale di queste realtà. Siamo così riusciti con la legge sull'emergenza abitativa, di cui sono stato relatore, nel 2015 ad ottenere il riconoscimento del fatto che la proprietà indivisa andava riconosciuta come "prima casa" e, quindi, esclusa dal pagamento di IMU e TASI. Come molti soci ricorderanno, inoltre, la battaglia per ottenere questo risultato non fu scontata e va a merito soprattutto delle tante mobilitazioni fatte dai soci stessi. Oggi, con questa legge finanziaria, si raggiunge finalmente un altro obiettivo importante per cui si è lavorato tanto in questi anni: la possibilità cioè per le nostre cooperative di poter beneficiare delle detrazioni previste per l'efficientamento energetico degli appartamenti e dei condomini, per i lavori di ristrutturazione edilizia e per gli interventi sul verde esterno.

Da queste opportunità erano finora escluse le cooperative.

In sostanza, nel testo della legge è prevista la detrazione del 50% del costo degli interventi che migliorano l'efficienza energetica e riducono i costi per il riscaldamento e l'inquinamento che produce. Stiamo parlando della sostituzione di infissi e finestre, della



posa in opera di pannelli solari, della sostituzione degli impianti di riscaldamento con impianti dotati di caldaie a condensazione o con generatori di calore alimentati da biomasse.

Queste opportunità, da cui fino ad oggi le "indivise" erano escluse, possono produrre effetti importanti nel medio e lungo periodo, consentendo a costi contenuti, interventi che negli anni porteranno a ridurre le spese di riscaldamento in maniera significativa, riducendo la dispersione di calore e favorendo l'uso di sistemi di riscaldamento da energie rinnovabili, dunque, non solo meno inquinanti ma anche meno costose.

L'altra agevolazione riguarda la possibilità di accedere ad una detrazione del 50% delle spese anche per le ristrutturazioni degli stabili delle cooperative. In questo caso si tratta di interventi più significativi, con l'obiettivo di mettere in sicurezza le strutture ma anche di

realizzare una certificazione energetica migliore. Stiamo parlando di interventi che vanno dal rifacimento dei balconi fino a quello del "cappotto" esterno degli edifici. Anche questa è un'opportunità importante sia dal punto di vista ambientale sia da quello della sicurezza ma anche della valorizzazione del patrimonio delle cooperative.

Infine, anche le "indivise" - ed eventualmente ogni socio - avranno accesso ad un'ulteriore detrazione introdotta quest'anno per la prima volta, che consentirà di recuperare il 36% delle spese (fino a 5000 euro) per interventi di "sistemazione a verde" di aree scoperte di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La legislatura è al termine e se serve fare un consuntivo dal punto di vista delle cooperative a proprietà indivisa credo si possa dire, anche alla luce di questi provvedimenti, che siano state riconosciute pienamente per il loro valore sociale e la loro funzione e sono state superate quelle norme che penalizzavano i soci.

Per i prossimi anni, credo che sarà comunque necessaria una riflessione, da fare con la stessa attenzione, su come dare nuovo ruolo ad un istituto come la proprietà indivisa, che com'è oggi funziona per l'esistente ma rischia di non poter essere utilizzato in futuro senza adeguamenti che lo rendano sostenibile economicamente.

