

Cooperative edilizie, come e perché tanti fallimenti

Negli ultimi anni si sono verificati in tutta Italia e anche nel Nord-Est, numerosi fallimenti di cooperative edilizie. A cosa è dovuto questo fenomeno?

Fenomeno diffuso è da sempre nel nostro Paese la costituzione di cooperative edilizie di abitazione aventi lo scopo di assicurare ai soci l'acquisto di un'abitazione in proprietà.

Per raggiungere tale obiettivo, la cooperativa deve realizzare un progetto edilizio in tutte le sue fasi: acquisire un'area fabbricabile, presentare ed ottenere l'approvazione di un progetto edilizio, appaltare i lavori ad una impresa di costruzioni. All'atto costitutivo o successivamente i soci aderiscono alla cooperativa con lo scopo di ottenere l'assegnazione di un alloggio. La cooperativa procede così alla realizzazione dell'immobile da costruire col contributo dei soci al finanziamento del bene di cui diverranno, poi, assegnatari in proprietà. Qualora il bene non venga portato a termine ci si pone il problema della fallibilità della cooperativa.

Gli assegnatari, dopo essersi avvalsi inutilmente dei rimedi ordinari per il recupero delle somme versate, possono chiedere al Tribunale del luogo il fallimento della cooperativa solo se la stessa, nonostante il fine mutualistico contenuto nell'oggetto sociale, abbia svolto un'attività commerciale di vendita degli alloggi da costruire anche a terzi non soci.

Le cooperative, infatti, sono normalmente sottoposte alla procedura della liquidazione coatta amministrativa, ma quando svolgono un'attività commerciale possono

essere soggette anche al fallimento.

La Suprema Corte afferma infatti: "L'accertamento circa la finalità di lucro dell'attività svolta da una cooperativa non è vincolato né dall'oggetto sociale risultante formalmente dall'atto costitutivo della cooperativa, né dal fatto che essa risulti iscritta nel registro prefettizio delle cooperative. Infatti, come avviene per ogni altra impresa, la natura dell'attività svolta deriva soltanto dal tipo dell'attività stessa, e di conseguenza dall'esistenza dello scopo di lucro come fine principale. Inoltre lo svolgimento di un'attività commerciale e la possibilità di una dichiarazione di fallimento (cfr. art. 2540 comma 2 c.c.), non sono incompatibili con i fini di mutualità. Ma se una cooperativa edilizia cede, in tutto o in parte, a non soci gli alloggi costruiti, viene a mancare proprio il requisito della mutualità per cui essa decade dai benefici fiscali" (tra le tante vedasi: Cass. civ. sent. n. 7061/1994; Cass. Civ. Sez. Un. sent. n. 8363/1990; Cass. sent. n. 24.03.2014 n. 6835).

Non sempre è agevole la distinzione tra cooperative senza scopo di lucro e cooperative che svolgono attività commerciale poiché lo scopo mutualistico che caratterizza le società cooperative è pienamente compatibile con l'esercizio da parte delle stesse di attività commerciali; di conseguenza la natura commerciale dell'attività del-

la cooperativa deriva esclusivamente dalla circostanza che risulti accertata in concreto, e non sulla mera base dell'oggetto sociale dichiarato nello statuto, la coesistenza dello scopo di lucro con lo scopo mutualistico, a prescindere dalla prevalenza del primo sul secondo e dall'ipotesi che l'attività commerciale sia stata svolta in un momento anteriore a quello in cui si deve valutare la sua fallibilità.

Da tutto ciò ne consegue che una cooperativa edilizia che provveda unicamente alla costruzione di un edificio da assegnare ai soci è diversa da una cooperativa edilizia che esercita un'attività edificatoria per la vendita degli immobili a terzi; la prima non svolge attività commerciale e non è soggetta a fallimento, la seconda invece sì.

Si ricorda infine che l'oner della prova dei fatti impeditivi, modificativi ed estintivi dei requisiti della non fallibilità incombe sul fallendo.

Per le cooperative soggette ad entrambe le procedure (fallimento e amministrazione coatta amministrativa) il concorso tra le due è regolato dall'art. 196 della Legge Fallimentare (richiamato anche dall'art. 2), che pone sostanzialmente il principio della prevenzione, nel senso che prevale chi arriva prima; ossia la dichiarazione di fallimento preclude la liquidazione e viceversa.

Massimiliano Bonvicini
avvocato - Verona

CONSUMI

Cosa cambia con i limite al contante

Dopo tanto dibattito, è di fatto aumentato il limite dei contanti?

Dal primo gennaio dell'anno in corso il limite per l'uso del contante è stato innalzato ad € 3.000,00, modificando in modo sensibile il limite di € 1.000,00 voluto tre anni fa dal governo Monti, che rimane operativo nel caso di trasferimento di denaro effettuato dai Money Transfer. La novità ha sollevato pareri contrastanti. I contrari evidenziano la maggior facilità di attuare operazioni in "nero", le associazioni di categoria del commercio plaudenti l'iniziativa in quanto vedono in essa una maggiore libertà operativa che dovrebbe materializzarsi in una spinta positiva dei consumi, soprattutto per i beni di maggior valore. L'innalzamento del limite comporterà una variazione pratica importante per chi ad esempio si vedeva rifiutare il pagamento, allo sportello bancario, di un modello F24 di importo superiore ai € 1.000, costretti quindi ad attivare servizi in home banking o appoggiarsi a un professionista, l'innalzamento del limite consentirà una maggiore libertà d'azione da parte del soggetto pagatore con contestuale aumento dei servizi offerti dal servizio bancario.

Stefano Martini
dottore commercialista

IMMOBILI / 1

Prima casa agevolata il leasing

Quali novità ha introdotto la Legge di Stabilità in merito all'acquisto della prima casa?

La legge di stabilità ha introdotto una interessante novità atta a favorire l'acquisto di immobili adibiti con il requisito di prima casa mediante la stipula di contratto di leasing. È riconosciuta una detrazione d'imposta pari al 19%: a) sui canoni di locazione finanziaria da calcolarsi su un tetto massimo di € 8.000,00; b) al prezzo di riscatto per un importo non superiore ad € 20.000,00. Tali benefici vengono riconosciuti a patto che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale entro un anno dalla sua consegna e che il soggetto interessato abbia una età inferiore ai 35 anni, non possieda, al momento della stipula del contratto di leasing, un reddito superiore ai € 55.000,00 e che non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. Nel caso il soggetto abbia una età pari o superiore ai 35 anni, i limiti di detrazione sono ridotti al 50%. In sede di stipula dell'atto, ulteriori agevolazioni vengono riconosciute in tema di imposte di registro e ipocatastali. Le agevolazioni in esame sono applicabili sino al 31.12.2020.

Stefano Martini
dottore commercialista

IMMOBILI / 2

Nuovi obblighi delle banche per gli sgravi

Qual è il limite previsto dall'Agenzia delle Entrate per comunicare i dati relativi ai bonifici per interventi di recupero del patrimonio edilizio?

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato (provvedimento protocollo 2015/164081 del 24 dicembre 2015) che la trasmissione da parte delle banche, dei dati relativi ai bonifici per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, ai fini della detrazione Irpef, è stato fissato al 28 febbraio 2016, con riferimento ai dati dell'anno solare precedente. I dati che dovranno essere comunicati all'Agenzia delle Entrate riguardano:

- il mittente del bonifico;
- i beneficiari della detrazione;
- i destinatari dei pagamenti.

L'individuazione di un unico termine è finalizzato alla razionalizzazione dei flussi normativi. Nel caso di scarto dell'intero file contenente le comunicazioni, inviato entro il termine di cui sopra, il soggetto obbligato effettua un nuovo invio, non oltre il quinto giorno lavorativo successivo al predetto termine. La comunicazione dei suddetti dati deve avvenire sulla base del tracciato record approvato con il provvedimento n. 75159 del 30 maggio 2014, al fine di tenere conto della variazione del codice riferimento operazione adottato per le transazioni disposte tramite bonifico.

Fabio Ferrara
dottore commercialista