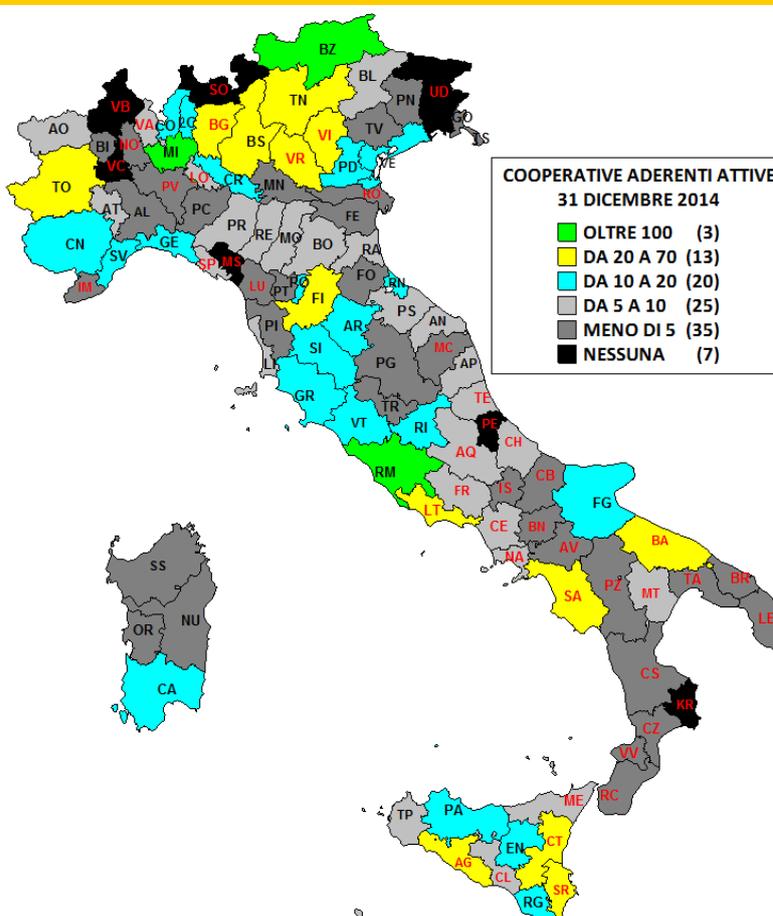


FEDERABITAZIONE: DIVARI TERRITORIALI E ANDAMENTI NELLA CRISI

¹ *L'analisi relativa alle aderenti fa riferimento agli enti iscritti negli elenchi nazionali delle aderenti a Federabitazione Confcooperative al 31 Dicembre 2014 e al 31 Dicembre 2008. Per quanto riguarda le dinamiche congiunturali e di mercato si fa riferimento al panel Confcooperative utilizzato per le indagini per l'Alleanza delle Cooperative Italiane. Infine, per le dinamiche economiche e patrimoniali l'analisi fa riferimento a 1.242 cooperative aderenti al 31 Dicembre 2014 di cui si dispone della serie storica completa dei bilanci relativi agli esercizi sociali 2008-2009-2010-2011-2012-2013 (elaborazioni: archivi nazionali Confcooperative, panel indagine congiunturale settore abitazione Alleanza delle Cooperative Italiane e banca dati Aida Bureau Van Dijk).*

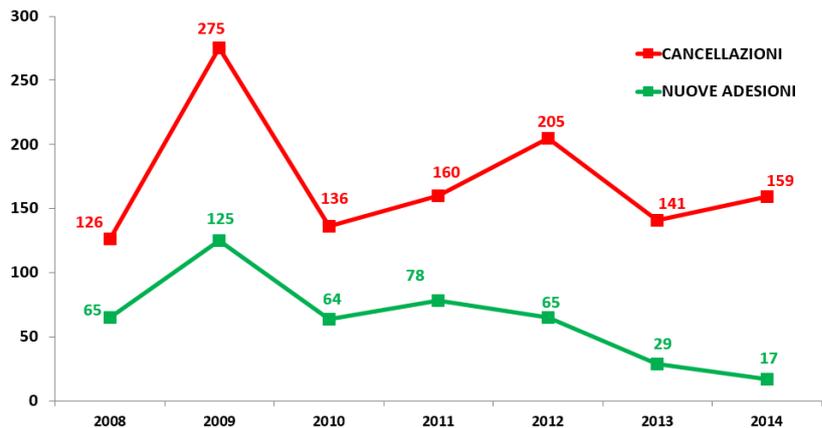
Gli enti aderenti a Federabitazione al 31 Dicembre 2014 sono 1.979, di cui 1.613 sono iscritti come attivi nell'elenco nazionale di Confcooperative¹. Il quadro territoriale è molto eterogeneo. Nel 40% delle aree provinciali/sedi territoriali di CCI le cooperative di abitazione attive sono meno di 5 (e in sette aree non ci sono cooperative attive).

GLI ENTI ADERENTI E DICHIARATI ATTIVI PER AREA TERRITORIALE
 (31 DICEMBRE 2014)



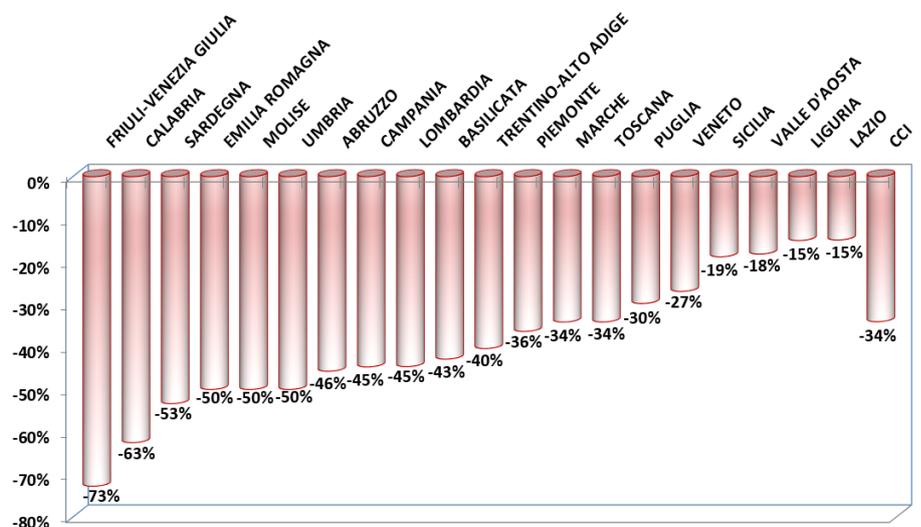
Negli anni della crisi (2008-2014) il numero di cooperative cancellate dall'elenco nazionale delle aderenti risulta sempre molto più elevato rispetto a quello delle nuove adesioni. Si registra, dopo il 2011, una accentuata decelerazione delle nuove adesioni. Nel complesso, nei sette anni presi in esame, si contano 443 nuove adesioni a fronte di 1.202 cancellazioni, con un saldo negativo cumulato pari a -759.

**LE NUOVE ADESIONI E LE CANCELLAZIONI
(SERIE STORICA 2008-2014, PROFILO DIACRONICO)**



Considerando le imprese iscritte come attive nell'elenco delle aderenti a Federabitazione-Confcooperative al 31 Dicembre 2014 si registra una diminuzione dello stock delle attive pari a -34% rispetto al 2008. In sei regioni (Friuli V.G., Calabria, Sardegna, Emilia Romagna, Molise, Umbria) lo stock di cooperative attive nel 2014 si è ridotto almeno del 50% rispetto al 2008. Nel complesso l'erosione dello stock di base associativa attiva ha riguardato, indistintamente, tutte le regioni.

LA VARIAZIONE % PER REGIONE DELLO STOCK DELLE ADERENTI DICHIARATE ATTIVE NEL 2014 RISPETTO AL 2008



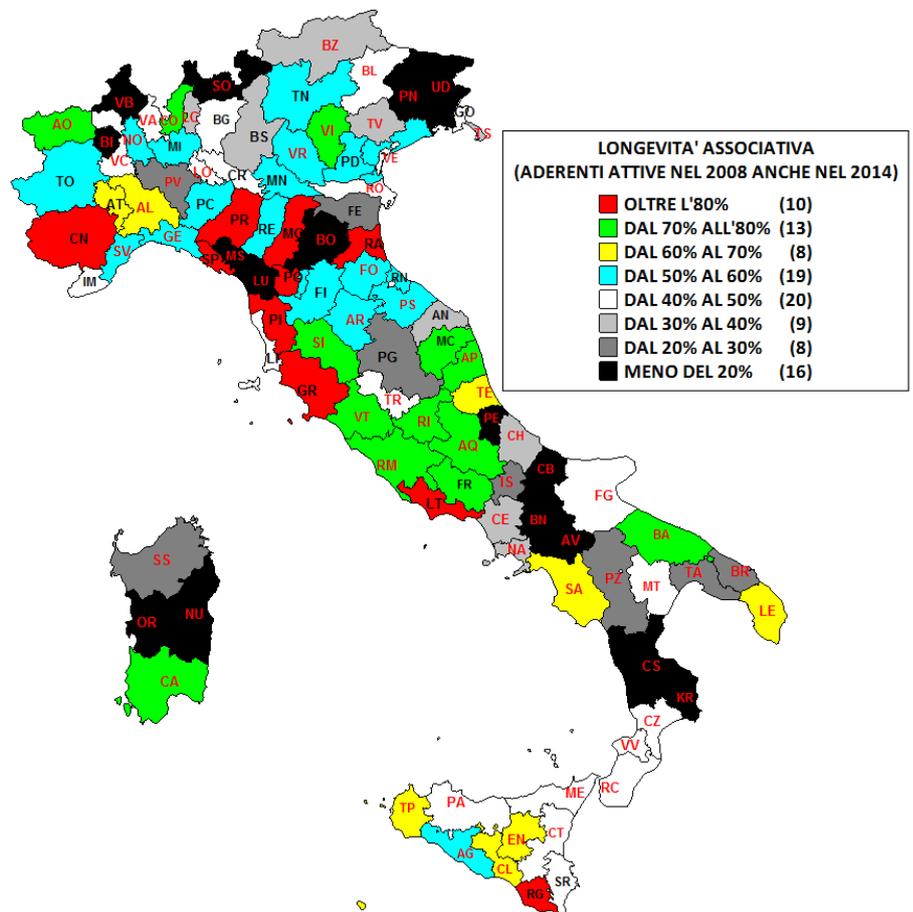
In termini di longevità della base associativa, tra le cooperative aderenti e attive nel 2008, solo il 53% risulta ancora iscritto come attivo nell'elenco nazionale delle aderenti nel 2014.

Di fatto, nel 50% delle aree provinciali (rif. divisione amministrativa a 103 province che ricalca maggiormente la dislocazione territoriale/organizzativa di Confcooperative), una cooperativa su due, tra quelle aderenti e attive nel 2008, non risulta più iscritta come attiva nell'elenco nazionale delle aderenti nel 2014. Al Nord si segnalano, tra i territori a maggiore longevità associativa, le aree di Modena, Parma, Ravenna e Cuneo.

Al Centro, si segnalano, sia per numero di cooperative sia per longevità, le aree di Grosseto e di Latina.

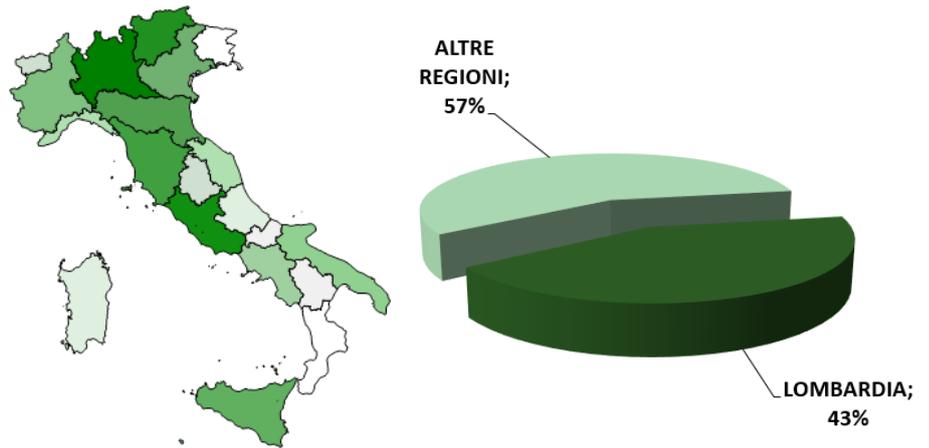
Tra i territori maggiormente interessati dal calo di cooperative attive e caratterizzati da una elevata mortalità si segnala, invece, l'area di Bologna.

LA LONGEVITÀ ASSOCIATIVA (2008-2014)



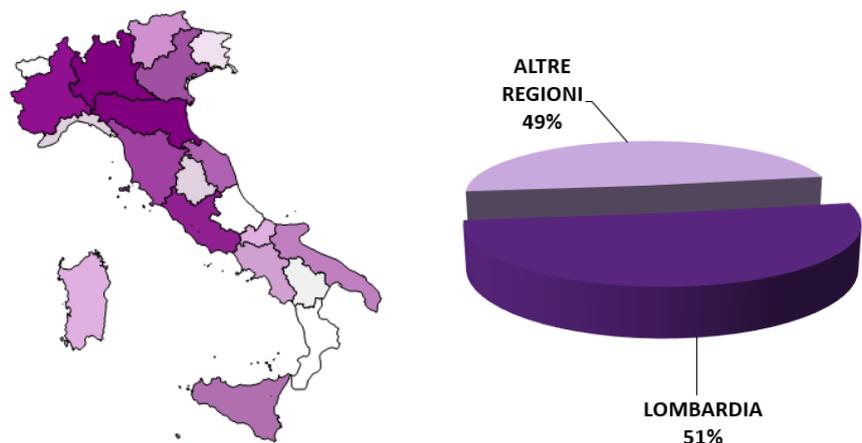
La scarsa presenza, in diverse aree del Paese, di cooperative di abitazione attive con programmi edilizi trova riflesso in una elevata concentrazione del valore della produzione (rif. ultimo bilancio disponibile cooperative aderenti e dichiarate attive al 31 Dicembre 2014) in un numero limitato di regioni. Di fatto, oltre il 61% del valore della produzione è generato in 3 regioni. E, la sola Lombardia detiene il 43% del valore della produzione aggregato realizzato dal sistema delle cooperative attive aderenti a Federabitazione.

IL TOTALE DEL VALORE DELLA PRODUZIONE DELLE COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE PER REGIONE



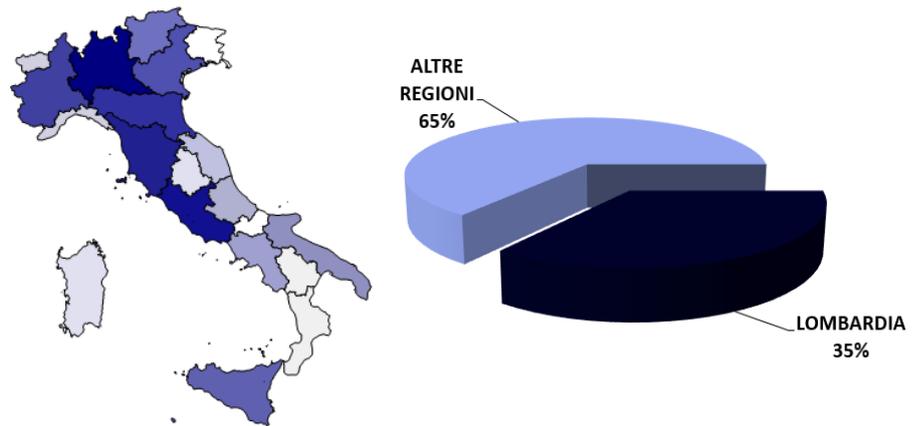
Sul fronte della patrimonializzazione i divari territoriali sono addirittura maggiori. Due regioni detengono il 77% del totale del patrimonio netto aggregato realizzato da tutte le cooperative attive aderenti. Alla Lombardia fa riferimento la maggioranza assoluta, il 51%, dell'intera patrimonializzazione generata dal Sistema Federabitazione.

IL TOTALE DEL PATRIMONIO NETTO DELLE COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE PER REGIONE



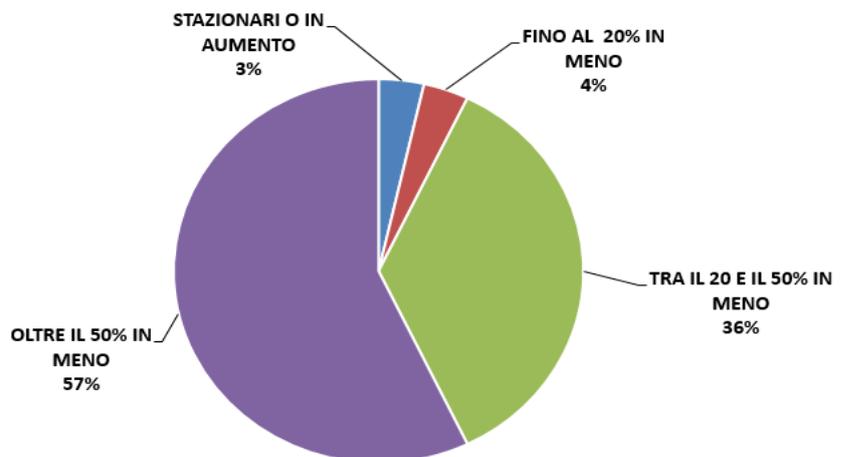
Anche per quanto riguarda il totale del capitale investito, in due regioni è concentrata la maggioranza assoluta, il 51%, dell'ammontare totale delle attività che fanno riferimento alle cooperative attive aderenti. È sempre la Lombardia la regione con la quota più alta, pari al 35%, del totale del capitale investito dalle cooperative attive aderenti. La graduatoria regionale è chiusa dal Friuli Venezia Giulia. Nel complesso nel Mezzogiorno si registra solo l'11% del totale del capitale investito dal sistema delle cooperative di Federabitazione.

IL TOTALE DEL CAPITALE INVESTITO DALLE COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE PER REGIONE



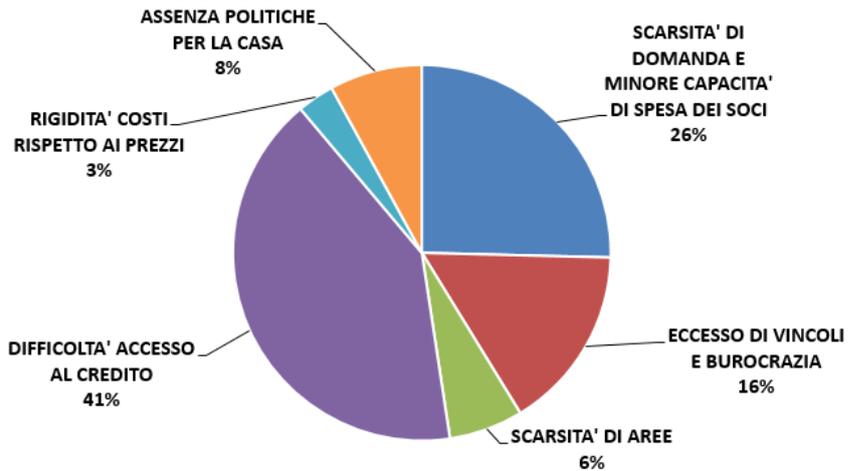
Lo squilibrio territoriale, da una parte, e l'erosione generalizzata di cooperative attive aderenti, dall'altra, si collocano in un contesto operativo in cui il 97% delle cooperative attive ha ridotto gli interventi edilizi (tradizionali) rispetto ai livelli pre-crisi. E, la maggioranza assoluta delle cooperative, il 57%, ha diminuito, di fatto, di oltre il 50% la portata dei piani edilizi rispetto ai livelli pre-crisi.

GLI INTERVENTI EDILIZI PER COOPERATIVA RISPETTO AI LIVELLI PRE-CRISI



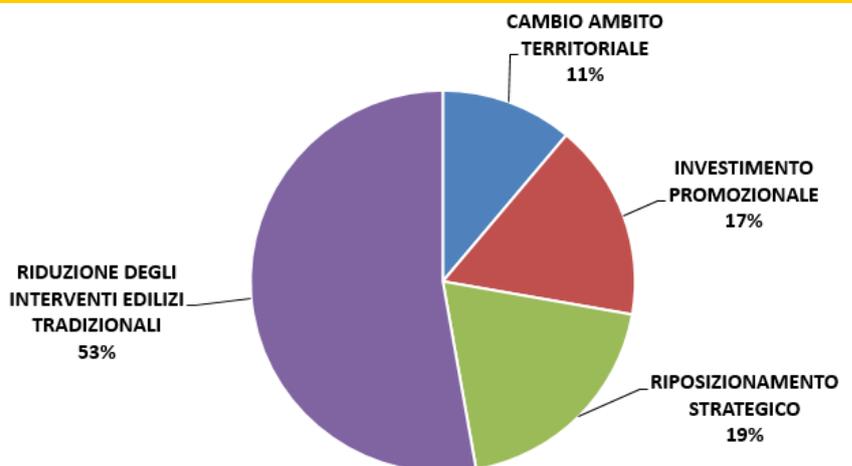
Negli anni della crisi le problematiche e le criticità più avvertite dalle cooperative aderenti sono riconducibili (in ordine di peso rispetto al totale) alle difficoltà di accesso al credito per il 41%, alla scarsità della domanda unita alla minore capacità di spesa dei soci per il 26%, all'eccesso di vincoli normativi e burocratici per il 16%, all'assenza di reali politiche per la casa per l'8%, alla scarsità (e/o ai costi eccessivi) delle aree edificabili per il 6% e alla rigidità dei costi rispetto ai prezzi per il 3%.

LE PRINCIPALI PROBLEMATICHE PER LE COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE NEGLI ANNI DELLA CRISI



Le linee evolutive della cooperazione di abitazione che fa riferimento a Federa-bitazione sono prevalentemente rivolte, per il 53% delle cooperative, ad un contenimento (ulteriore) degli interventi edilizi tradizionali. Il 19% delle cooperative è impegnato in un riposizionamento strategico (in particolare, housing sociale, servizi all'abitare, riqualificazione edilizia, fondi immobiliari, bioedilizia e affitto-riscatto...), il 17% in piani innovativi di investimento promozionale e il restante 11% in un cambiamento dell'ambito territoriale di operatività.

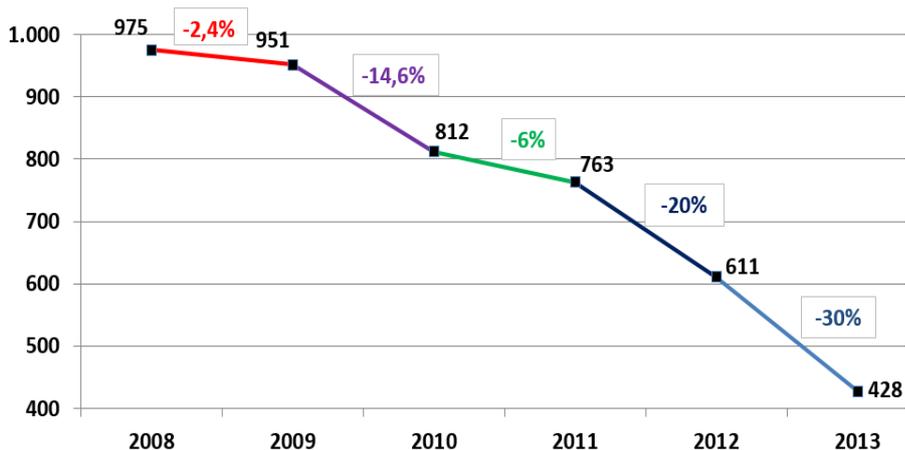
LE PRINCIPALI LINEE EVOLUTIVE DELLE COOPERATIVE ADERENTI ATTIVE



Nel complesso tra le cooperative aderenti al 31 Dicembre 2014 e attive nel periodo 2008-2013 si segnala una significativa erosione del totale del valore della produzione che, di fatto, si è più che dimezzato.

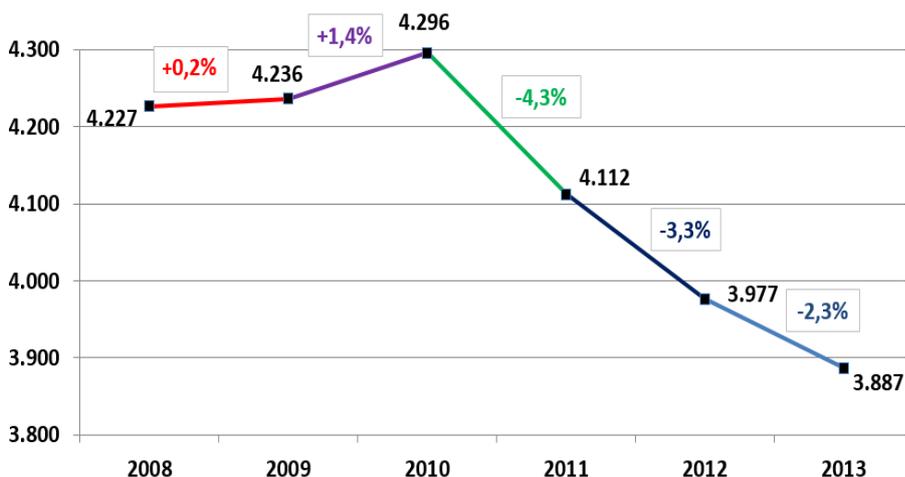
Tra il 2008 e il 2013, infatti, il totale del valore della produzione ha registrato una variazione negativa pari a -56,1% (si attestava a 975 milioni di Euro nel 2008, calava a 428 milioni nel 2013). Nell'ultimo biennio si è accentuata la caduta del valore della produzione.

**EVOLUZIONE DEL TOTALE DEL VALORE DELLA PRODUZIONE -milioni di Euro-
(SERIE STORICA 2008-2009-2010-2011-2012-2013, PROFILO DIACRONICO)**



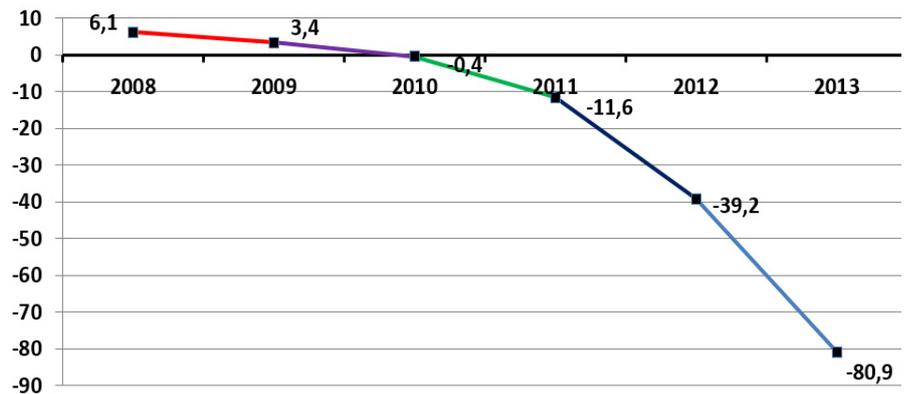
Nello stesso periodo il totale del capitale investito ha registrato una diminuzione pari al -8% (era 4,2 miliardi di Euro nel 2008 ed è sceso a meno di 3,9 miliardi di Euro nel 2013). L'erosione di capitale investito si segnala dopo il 2010. Fino a quella data, la dinamica del capitale investito aveva mantenuto il segno positivo, a fronte dell'onda lunga di investimenti avviati prima del 2008.

**EVOLUZIONE DEL TOTALE DEL CAPITALE INVESTITO -milioni di Euro-
(SERIE STORICA 2008-2009-2010-2011-2012-2013, PROFILO DIACRONICO)**



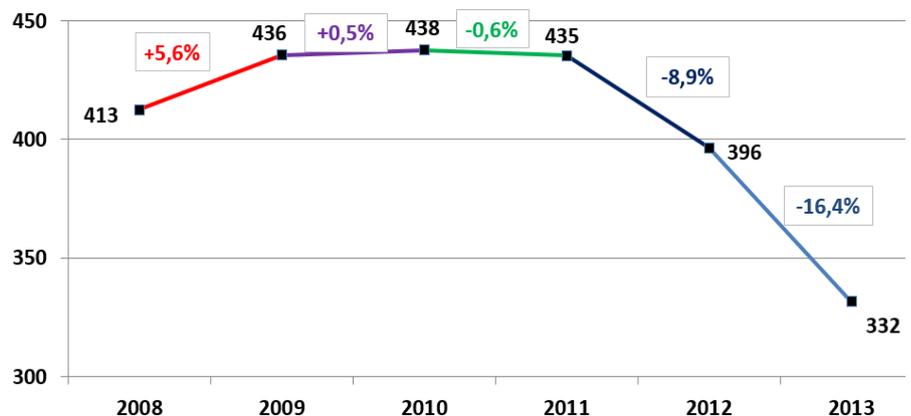
La precaria stabilità finanziaria accentuata negli anni della crisi da un incremento del numero di alloggi ultimati ma non assegnati (invenduto) trova riflesso nella progressiva caduta del risultato aggregato d'esercizio. Nel 2008 il risultato d'esercizio era pari a 6,1 milioni di Euro. Nel 2009 scende a 3,4 milioni di Euro. Nel 2010 si posiziona in territorio negativo. Nel 2011 accentua il posizionamento su valori negativi attestandosi a -11,6 milioni di Euro. Nel 2012 diminuisce a -39,2 milioni di Euro. Nel 2013 raggiunge -80,9 milioni di Euro.

**EVOLUZIONE DEL RISULTATO D'ESERCIZIO -milioni di Euro-
(SERIE STORICA 2008-2009-2010-2011-2012-2013, PROFILO DIACRONICO)**



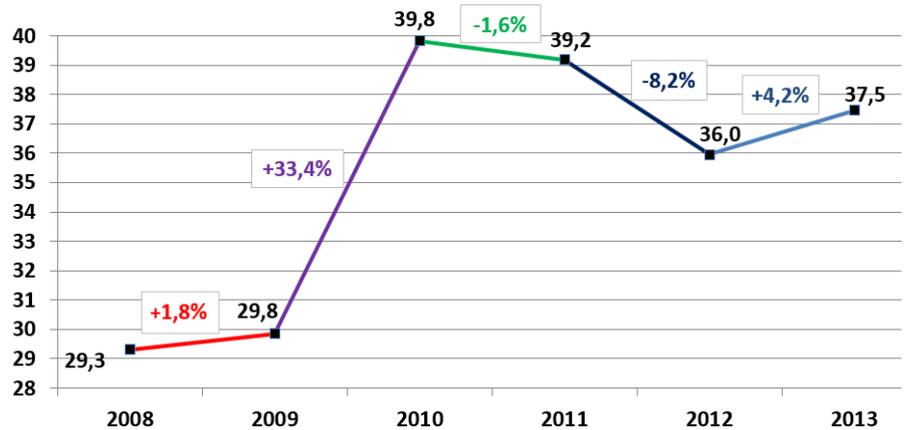
La contrazione della redditività e l'aumento dell'entità delle perdite hanno prodotto una caduta del patrimonio netto che, tra il 2008 e il 2013, fa segnare un arretramento pari al -19,6% (il patrimonio netto era pari a 413 milioni di Euro nel 2008, aveva raggiunto 438 milioni di Euro nel 2010 per poi decrescere negli esercizi successivi fino a scendere a 332 milioni di Euro nel 2013).

**EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO NETTO -milioni di Euro-
(SERIE STORICA 2008-2009-2010-2011-2012-2013, PROFILO DIACRONICO)**



Sul fronte della capitalizzazione, sebbene in uno scenario molto eterogeneo, si segnala il contributo dei soci nell'apporto di capitale in cooperativa. La crescita del capitale sociale ha contribuito a limitare l'erosione del patrimonio netto. In particolare, il capitale sociale nel periodo 2008-2013 ha fatto registrare una crescita pari a +27,8% (si attestava a 29,3 milioni di Euro nel 2008, saliva a 29,8 milioni nel 2009, balzava a 39,8 milioni nel 2010 si stabilizzava a 39,2 milioni nel 2011, scendeva a 36 milioni nel 2012 per poi risalire a 37,5 milioni nel 2013).

**EVOLUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE -milioni di Euro-
(SERIE STORICA 2008-2009-2010-2011-2012-2013, PROFILO DIACRONICO)**



Le difficoltà del contesto operativo e di mercato e la riduzione degli interventi edilizi trovano riflesso anche in un contenimento dei costi del personale e, più in generale, in un alleggerimento degli organici nei consorzi e nelle cooperative di abitazione attive negli anni della crisi. In tal senso, il totale dei costi del personale ha registrato, tra il 2008 e il 2013, una diminuzione pari al -20,6% (era pari a 15 milioni di Euro nel 2008 ed è sceso a 11,9 milioni di Euro nel 2013).

**EVOLUZIONE DEL TOTALE DEL COSTO DEL PERSONALE -milioni di Euro-
(SERIE STORICA 2008-2009-2010-2011-2012-2013, PROFILO DIACRONICO)**

