

Aprile 2020

Nota 11 – Le cooperative di abitazione

L'obiettivo di questa nota è quello di effettuare una mappatura delle cooperative di abitazione italiane.

Vengono utilizzate le seguenti fonti: l'Albo delle cooperative italiane, la banca dati Aida-Bureau Van Dijk, che raccoglie tutti i bilanci delle imprese italiane, e la banca dati Area Studi Legacoop.

Oltre al dato complessivo nazionale viene altresì fornita anche la consistenza della cooperazione di abitazione aderente a Legacoop.

Come indicato nella Tabella 1, le cooperative italiane di abitazione iscritte nell'Albo sono 8.486, di cui 842 cooperative sono aderenti a Legacoop (9,9%).

I dati riportati riflettono la ripartizione territoriale del numero delle cooperative di abitazione. Poco più della metà delle cooperative di abitazione è presente nel sud del Paese, isole comprese, ma occorre precisare che questa distribuzione non riflette il reale apporto in termini di unità produttive.

Infatti, come vedremo nelle tabelle successive (5-6), in termini di produzione e patrimonializzazione la quota più rilevante di imprese è concentrata nella parte Nord del Paese.

Delle 8.486 cooperative di abitazione iscritte all'Albo sono presenti in Aida Bureau Van Dijk il 95% delle imprese (8.077 cooperative, v. tab. 2).

Per le cooperative Legacoop, la differenza tra le due fonti è minima, trattandosi solamente di due imprese, mentre è più accentuata per le cooperative non aderenti (407 cooperative).

Circa il 73% delle cooperative presenti in Banca dati Aida, 5.908 imprese, sono società attive, mentre la restante parte sono cooperative entrate in procedura. La percentuale delle imprese attive è più elevata per le imprese aderenti a Legacoop (80,8% contro il 72,3% delle non aderenti).

Tab.1: Totale cooperative di abitazione non aderenti e aderenti a Legacoop

Regione/Area	Cooperative di abitazione non Legacoop		Cooperative di abitazione Legacoop			Totale
	N.	%	N.	%	Inc. %	N.
Valle d'Aosta	5	0,1	-	-	-	5
Piemonte	159	2,1	20	2,4	112	179
Liguria	101	1,3	30	3,6	22,9	131
Lombardia	800	10,5	132	15,7	14,2	932
Nord Ovest	1.065	13,9	182	21,6	14,6	1.247
Trentino - Alto Adige	120	1,6	36	4,3	23,1	156
Veneto	207	2,7	5	0,6	2,4	212
Friuli Venezia Giulia	5	0,1	1	0,1	16,7	6
Emilia Romagna	242	3,2	37	4,4	13,3	279
Nord Est	574	7,5	79	9,4	12,1	653
Toscana	434	5,7	40	4,8	8,4	474
Umbria	40	0,5	4	0,5	9,1	44
Marche	130	1,7	6	0,7	4,4	136
Lazio	1.557	20,4	85	10,1	5,2	1.642
Centro	2.161	28,3	135	16,0	5,9	2.296
Abruzzo	101	1,3	18	2,1	15,1	119
Molise	24	0,3	3	0,4	11,1	27
Campania	1.020	13,3	71	8,4	6,5	1.091
Basilicata	122	1,6	12	1,4	9,0	134
Calabria	117	1,5	26	3,1	18,2	143
Puglia	1.097	14,4	69	8,2	5,9	1.166
Sud	2.481	32,5	199	23,6	7,4	2.680
Sardegna	118	1,5	41	4,9	25,8	159
Sicilia	1.245	16,3	206	24,5	14,2	1.451
Isole	1.363	17,8	247	29,3	15,3	1.610
Totale	7.644	100,0	842	100,0	9,9	8.486

Fonte: Albo delle società cooperative, banca dati Area Studi Legacoop

Tab. 2: Cooperative di abitazione presenti nell'Albo e in Aida per stato giuridico

Stato giuridico	Cooperative di abitazione non Legacoop		Cooperative di abitazione Legacoop		Totale
	N.	%	N.	%	N.
Attiva	5.229	72,3	679	80,8	5.908
Cessata	9	0,1	-	-	9
Fallita	146	2,0	5	0,6	151
In liquidazione	1.853	25,6	156	18,6	2.009
Totale	7.237	100,0	840	100,0	8.077

Fonte: Albo delle società cooperative, AIDA-Bureau Van Dijk e banca dati Area Studi Legacoop

Scendendo ad un livello di analisi più approfondito, delle 8.077 cooperative di abitazione presenti in Aida, 4.349 imprese (il 54%) hanno presentato il bilancio nel 2018 (Tab. 3).

Di queste risultano attive 3.682 imprese, di cui 567 cooperative aderenti a Legacoop.

La differenza tra le 8.077 cooperative presenti in Aida e le 4.349 cooperative con bilancio 2018 è dovuta in parte a imprese non più attive che non hanno redatto il bilancio (1.502 imprese).

Ci sono tuttavia oltre 2.000 cooperative di abitazione che risultano con stato giuridico attivo ma che non hanno depositato il bilancio 2018, e per molte l'ultimo deposito di bilancio risale a diversi anni antecedenti al 2018.

Questo fenomeno interessa prevalentemente le cooperative non aderenti a Legacoop. Infatti per le non aderenti solamente il 59% delle attive ha presentato il bilancio per il 2018 (3.115 cooperative), mentre per le aderenti a Legacoop tale percentuale sale all'84% (567 cooperative).

Tab. 3: Cooperative di abitazione presenti nell'Albo e in Aida per stato giuridico con bilancio 2018

Stato giuridico	Cooperative di abitazione non Legacoop		Cooperative di abitazione Legacoop		Totale
	N.	%	N.	%	N.
Attiva	3.115	84,2	567	87,4	3.682
Cessata (In liquidazione)	1	0,0	-	-	1
Fallita	4	0,1	1	0,2	5
In liquidazione	580	15,7	81	12,5	661
Totale	3.700	100,0	649	100,0	4.349

Fonte: Albo delle società cooperative, AIDA-Bureau Van Dijk e banca dati Area Studi Legacoop

Nella tabella seguente sono riportati per le cooperative di abitazione attive con bilancio 2018 i principali indicatori di bilancio, con la distinzione tra aderenti a Legacoop e non.

Complessivamente come risulta dalla tabella 4, le 3.682 cooperative di abitazione attive realizzano un fatturato complessivo di 932 milioni di €, con una perdita complessiva di 88 milioni. Il patrimonio netto ammonta ad oltre 2,8 miliardi di € e il prestito sociale 1,3 miliardi di €.

Tab. 4: Cooperative di abitazione presenti nell'Albo e in Aida attive: principali indicatori

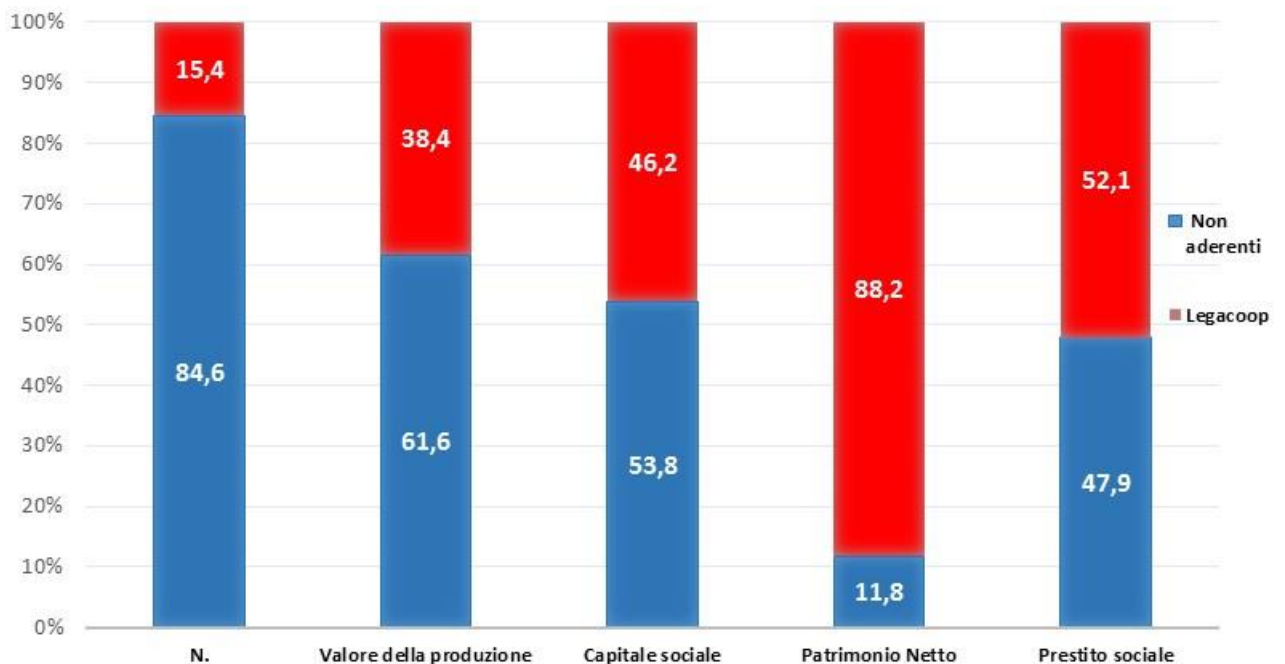
	Cooperative di abitazione non Legacoop	Cooperative di abitazione Legacoop	Totale
N.	3.115	567	3.682
Valore della produzione	574.295.586	358.047.235	932.342.821
Utile/Perdita di esercizio	-56.469.753	-32.358.314	-88.828.067
Capitale sociale	35.172.199	30.167.757	65.339.956
Patrimonio Netto	335.770.270	2.501.230.400	2.837.000.670
Prestito sociale	619.470.153	674.331.917	1.293.802.070

Fonte: Albo delle società cooperative, AIDA-Bureau Van Dijk e banca dati Area Studi Legacoop

Come indicato nel grafico seguente risulta evidente l'incidenza delle cooperative Legacoop rispetto al totale delle imprese, soprattutto in termini patrimoniali. A fronte di una numerosità di poco superiore al 15%, le cooperative Legacoop rappresentano rispetto al totale:

- Il 38,4% della produzione;
- Il 46,2% del capitale sociale;
- L'88,2% del patrimonio netto;
- Il 52,1% della raccolta del prestito sociale.

Grafico 1: cooperative di abitazione attive con bilancio 2018: incidenza % aderenti Legacoop



Nelle tabelle seguenti (5-6) è riportata la distribuzione territoriale del valore della produzione e del patrimonio netto delle cooperative di abitazione attive e con bilancio 2018.

Come già anticipato precedentemente, la ripartizione delle imprese in termini di produzione e di patrimonializzazione è opposta a quanto registrato in termini di distribuzione del numero delle imprese complessivo proveniente dall'Albo delle cooperative (Tab.1).

Nell'area Nord Ovest del Paese si realizza infatti oltre il 41% della produzione complessiva, grazie all'apporto soprattutto della Lombardia (34%).

A seguire l'area Nord Est del Paese, mentre nel Sud e nelle Isole, in cui sono presenti secondo l'Albo delle cooperative oltre il 50% delle strutture, si realizza il 23% della produzione complessiva.

Le cooperative aderenti a Legacoop riflettono nella ripartizione per valore della produzione la distribuzione del totale cooperative di abitazione.

Nelle due regioni Lombardia ed Emilia Romagna si realizza quasi il 60% del fatturato complessivo. Rispetto alle cooperative non aderenti, il peso in termini produttivi delle cooperative Legacoop è maggiore nell'area Nord Est del Paese, ma minore nel Centro.

Per quanto riguarda la patrimonializzazione delle imprese, sia aderenti a Legacoop che non, la differenza all'interno delle aree geografiche diventa ancora più accentuata.

Infatti nell'area Nord ovest del Paese sono concentrate le cooperative che raccolgono il 67% della patrimonializzazione complessiva mentre un ulteriore 31% è distribuito tra le cooperative del Nord Est.

Considerando il Nord complessivamente (Nord Ovest e Nord Est) si registrano di conseguenza le cooperative di abitazione più patrimonializzate, con il 98% del patrimonio netto complessivo.

Tab.5: Valore della produzione delle cooperative di abitazione attive (2018)

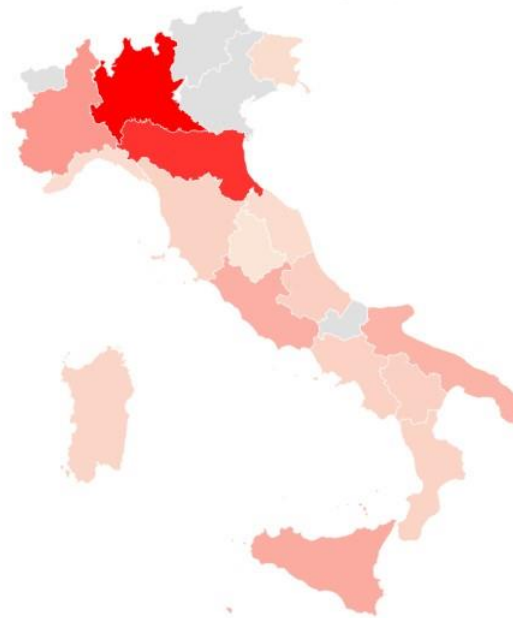
Regione/Area	Cooperative di abitazione non Legacoop		Cooperative di abitazione Legacoop		Totale
	Vp	%	Vp	%	Vp
Valle d'Aosta	67.757	0,01	-	-	67.757
Piemonte	21.300.307	3,7	36.711.436	10,3	58.011.743
Liguria	5.449.349	0,9	525.577	0,1	5.974.926
Lombardia	203.956.024	35,5	117.470.586	32,8	321.426.610
Nord Ovest	230.773.437	40,2	154.707.599	43,2	385.481.036
Trentino-Alto Adige	48.344.615	8,4	10.544.247	2,9	58.888.862
Veneto	19.015.163	3,3	-	-	19.015.163
Friuli-Venezia Giulia	22.272	0,0	18.524	0,0	40.796
Emilia-Romagna	27.786.276	4,8	90.334.774	25,2	118.121.050
Nord Est	95.168.326	16,5	100.897.545	28,2	196.065.871
Toscana	24.679.558	4,3	5.346.814	1,5	30.026.372
Umbria	849.235	0,1	-4.249.606	-1,2	-3.400.371
Marche	7.340.054	1,3	467.873	0,1	7.807.927
Lazio	78.316.298	13,6	24.373.014	6,8	102.689.312
Centro	111.185.145	19,4	25.938.095	7,2	137.123.240
Abruzzo	2.172.162	0,4	7.323.142	2,0	9.495.304
Molise	219.688	0,0	-	-	219.688
Campania	44.712.707	7,8	6.056.850	1,7	50.769.557
Basilicata	7.858.836	1,4	6.497.372	1,8	14.356.208
Calabria	3.038.922	0,5	4.978.036	1,4	8.016.958
Puglia	45.098.823	7,9	21.656.206	6,0	66.755.029
Sud	103.101.138	18,0	46.511.606	13,0	149.612.744
Sardegna	1.114.606	0,2	3.560.950	1,0	4.675.556
Sicilia	32.952.934	5,7	26.431.440	7,4	59.384.374
Isole	34.067.540	5,9	29.992.390	8,4	64.059.930
Totale	574.295.586	100,0	358.047.235	100,0	932.342.821

Fonte: Albo delle società cooperative, AIDA-Bureau Van Dijk e banca dati Area Studi Legacoop

Distribuzione del valore della produzione delle cooperative di abitazione non aderenti a Legacoop



Distribuzione del valore della produzione delle cooperative di abitazione aderenti a Legacoop



Tab. 6: Patrimonio netto delle cooperative di abitazione attive (2018)

Regione/Area	Cooperative di abitazione non Legacoop		Cooperative di abitazione Legacoop		Totale
	PN	%	PN	%	PN
Valle d'Aosta	-209.495	-0,06	-	-	-209.495
Piemonte	35.440.463	10,6	484.180.012	19,4	519.620.475
Liguria	3.019.842	0,9	-83.003.742	-3,3	-79.983.900
Lombardia	203.286.877	60,5	1.284.118.014	51,3	1.487.404.891
Nord Ovest	241.537.687	71,9	1.685.294.284	67,4	1.926.831.971
Trentino-Alto Adige	1.213.996	0,4	51.687	0,0	1.265.683
Veneto	10.712.747	3,2	-	-	10.712.747
Friuli-Venezia Giulia	4.204	0,0	61.765	0,0	65.969
Emilia-Romagna	54.291.322	16,2	765.204.702	30,6	819.496.024
Nord Est	66.222.269	19,7	765.318.154	30,6	831.540.423
Toscana	-34.861.978	-10,4	334.837	0,0	-34.527.141
Umbria	449.729	0,1	-6.565.593	-0,3	-6.115.864
Marche	1.171.278	0,3	526.743	0,0	1.698.021
Lazio	29.963.411	8,9	23.449.779	0,9	53.413.190
Centro	-3.277.560	-1,0	17.745.766	0,7	14.468.206
Abruzzo	-2.599.089	-0,8	886.746	0,0	-1.712.343
Molise	112.049	0,0	-	-	112.049
Campania	15.156.862	4,5	19.326.648	0,8	34.483.510
Basilicata	758.038	0,2	1.030.551	0,0	1.788.589
Calabria	1.173.167	0,3	5.303.331	0,2	6.476.498
Puglia	7.628.544	2,3	2.345.212	0,1	9.973.756
Sud	22.229.571	6,6	28.892.488	1,2	51.122.059
Sardegna	1.397.780	0,4	1.617.782	0,1	3.015.562
Sicilia	7.660.523	2,3	2.361.926	0,1	10.022.449
Isole	9.058.303	2,7	3.979.708	0,2	13.038.011
Totale	335.770.270	100,0	2.501.230.400	100,0	2.837.000.670

Fonte: Albo delle società cooperative, AIDA-Bureau Van Dijk e banca dati Area Studi Legacoop

Distribuzione del patrimonio netto delle cooperative di abitazione non aderenti a Legacoop



Distribuzione del patrimonio netto delle cooperative di abitazione aderenti a Legacoop

