



**Regione Autonoma
Trentino-Alto Adige/Südtirol**

**Region Autonoma
Trentin-Südtirol**

**Autonome Region
Trentino-Südtirol**

Commissione regionale
per gli enti cooperativi

Regionalkommission
für die genossenschaftlichen Körperschaften

Gentile Signor
KOMPATSCHER ARNO
Presidente della Regione autonoma
Trentino-Alto Adige/Südtirol

Oggetto: Proposta di modifica dell'art. 49, comma 2, della legge regionale 9 luglio 2008, n. 5, recante "Disciplina della vigilanza sugli enti cooperativi" – Espressione del parere reso dalla Commissione regionale per gli enti cooperativi.

Con la presente, La informo che la *Commissione regionale per gli enti cooperativi*, istituita ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 9 luglio 2008, n. 5, riunitasi in data 13 ottobre u.s., in modalità di videoconferenza e con la partecipazione dei componenti qui di seguito riportati:

- dott.ssa Loretta Zanon – *Presidente*
in rappresentanza della Regione autonoma Trentino-Alto Adige/Südtirol;
- signor Paolo Franceschi – *componente effettivo*
in rappresentanza della Regione autonoma Trentino-Alto Adige/Südtirol;
- dott. Luca Comper – *componente effettivo*
in rappresentanza della Provincia autonoma di Trento;
- dott. Roberto Dalbosco – *componente effettivo*
in rappresentanza della Provincia autonoma di Trento;
- della dott.ssa Vittorina Fellin – *componente supplente*
in rappresentanza della Provincia autonoma di Trento;
- dott.ssa Manuela Paulmichl – *componente effettivo*
in rappresentanza della Provincia autonoma di Bolzano;
- dott. Fabrizio Ferrari – *componente effettivo*
in rappresentanza della Provincia autonoma di Bolzano;
- dott.ssa Ingrid Joris – *componente effettivo*
in rappresentanza della Federazione Trentina della *Cooperazione* di Trento;
- dott. Stefano Maines – *componente effettivo*
in rappresentanza della Federazione Trentina della *Cooperazione* di Trento;
- dott. Christian Tanner – *componente effettivo*
in rappresentanza della Federazione Cooperative Alto Adige–Raiffeisenverband di Bolzano;
- dott.ssa Monica Devilli – *componente effettivo*
in rappresentanza della *Cooperazione Autonoma Dolomiti* di Bolzano;
- dott. Alex Baldo – *componente supplente*
in rappresentanza della Coopbund Alto Adige-Südtirol di Bolzano,



ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera a) della citata legge regionale n. 5 del 2008,

ha espresso all'unanimità

parere positivo

sull'allegata proposta di modifica dell'articolo 49, comma 2, della legge regionale 9 luglio 2008, n. 5, recante "*Disciplina della vigilanza sugli enti cooperativi*" e successive modificazioni.

L'occasione è gradita per porgere i più cordiali saluti.

LA PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE
REGIONALE PER GLI ENTI COOPERATIVI

Loretta Zanon

firmata digitalmente

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (D.Lgs. 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. 39/93).

Allegati: c.s.

**RELAZIONE
AL DISEGNO DI LEGGE**

**LEGGE REGIONALE COLLEGATA ALLA
LEGGE REGIONALE DI STABILITÀ 2026**

L'articolo 49 della legge regionale 9 luglio 2008, n. 5 "Disciplina della vigilanza sugli enti cooperativi" stabilisce i requisiti per l'iscrizione delle cooperative nel registro degli enti cooperativi della rispettiva provincia.

In particolare, il comma 2 dell'articolo 49 disciplina le società cooperative edilizie di abitazione, stabilendo che tali cooperative devono perseguire lo scopo di realizzare un programma di edilizia residenziale e che, anche qualora intendano beneficiare delle agevolazioni previste in materia di edilizia abitativa, devono avere almeno tre soci, ognuno dei quali destinatario di un'unità abitativa indipendente.

La norma regionale così formulata sembra limitare pertanto – sul piano soggettivo – alle sole persone fisiche la possibilità di far parte della compagine sociale delle cooperative edilizie di abitazione.

L'articolo 49, comma 2, della legge regionale n. 5 del 2008 sembra precludere inoltre alle stesse cooperative edilizie la possibilità di svolgere – neppure in via residuale, accessoria o strumentale rispetto all'attività principale – attività o servizi, anche di interesse collettivo, secondo principi di mutualità cooperativa e senza fini di speculazione privata, in favore di soci, loro familiari o soggetti terzi.

Resta in tal modo esclusa la possibilità di costituire cooperative edilizie che vedano, accanto ai "soci-persone fisiche", la partecipazione di altre cooperative o consorzi / federazioni di cooperative, o di fondazioni o altri enti di promozione sociale.

BEGLEITBERICHT

**REGIONALES BEGLEITGESETZ ZUM
STABILITÄTSGESETZ 2026
DER REGION**

Durch Art. 49 des Regionalgesetzes vom 9. Juli 2008, Nr. 5 „Regelung der Aufsicht über die genossenschaftlichen Körperschaften“ werden die Voraussetzungen für die Eintragung der Genossenschaften im jeweiligen Landesregister der genossenschaftlichen Körperschaften festgelegt.

Durch Art. 49 Abs. 2 werden die Wohnbaugenossenschaften geregelt, und zwar müssen diese den Zweck der Verwirklichung eines Wohnungsbauvorhabens verfolgen und – sofern sie beabsichtigen, die Vergünstigungen auf dem Sachgebiet des Wohnungsbaus in Anspruch zu nehmen – mindestens drei Mitglieder haben, die Empfänger von voneinander unabhängigen Wohneinheiten sind.

Laut dieser Formulierung scheinen demnach ausschließlich natürliche Personen als Rechtssubjekt auf, das Mitglied einer Wohnbaugenossenschaft werden kann.

Darüber hinaus scheint es laut Art. 49 Abs. 2 des Regionalgesetzes Nr. 5/2008 für Wohnbaugenossenschaften auch unzulässig, zusätzliche oder instrumentale Tätigkeiten oder Dienstleistungen auch im gemeinschaftlichen Interesse, die nach den Grundsätzen der genossenschaftlichen Gegenseitigkeit und ohne Zwecke der Privatspekulation zugunsten der Mitglieder, ihrer Familienangehörigen sowie Dritter erbracht werden, ergänzend zur Haupttätigkeit zu erbringen.

Demnach besteht keine Möglichkeit, Wohnbaugenossenschaften zu gründen, an denen sich neben den Mitgliedern / natürlichen Personen auch andere Genossenschaften oder Konsortien/Genossenschaftsverbände, Stiftungen oder andere Körperschaften zur

Förderung des Gemeinwesens beteiligen.

Risulta altresì impossibile sperimentare sul territorio regionale forme innovative di cooperazione edilizia, ad esempio affiancando all'attività caratteristica costituita dalla realizzazione e assegnazione ai soci di alloggi di edilizia agevolata, ulteriori finalità accessorie.

Forme innovative – e per certi versi sperimentali – che invece non sono mancate negli ultimi anni nel resto d'Italia, a partire da qualche regione limitrofa alla nostra, grazie alle modifiche introdotte nel 2022 alla legge 31 gennaio 1992, n. 59 (Nuove norme in materia di società cooperative): il decreto legge 1 marzo 2022, n. 17 (convertito, con modificazioni, dalla legge 27 aprile 2022, n. 34), ha introdotto un nuovo comma 1-*bis* all'articolo 13 (Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi) della legge n. 59 del 1992.

Tale modifica ha ampliato significativamente l'operatività delle cooperative edilizie ed ha consentito già in questi primi anni di applicazione di realizzare nuove forme di intervento nel settore dell'edilizia agevolata e sociale e di consentire lo svolgimento di attività accessorie e strumentali a favore non solo dei soci, ma anche dei loro familiari e di soggetti terzi. A questo proposito, si ricorda che, ai sensi dell'articolo 2520, comma 2, c.c., "la legge può prevedere la costituzione di cooperative destinate a procurare beni o servizi a soggetti appartenenti a particolari categorie anche di non soci". È stata quindi riconosciuta a livello nazionale la legittimità della c.d. mutualità esterna, che si riscontra ogni qualvolta i destinatari dell'attività sociale non siano i soci, bensì i soggetti terzi. Ferma restando la mutualità interna (c.d. gestione di servizio a favore dei soci), la disciplina nazionale prevede ora espressamente la possibilità che le cooperative edilizie di abitazione possano svolgere altresì attività di mutualità esterna in favore di soggetti terzi non soci, ma pur sempre in misura strumentale e accessoria – quindi non prevalente – rispetto all'oggetto sociale

Ferner ist es unmöglich, im Gebiet der Region innovative Formen von Wohnbaugenossenschaften zu erproben, die beispielsweise neben ihrer charakteristischen Tätigkeit des Baus und der Zuteilung von geförderten Wohnungen an ihre Mitglieder weitere zusätzliche Zwecke verfolgen.

Solche innovativen Formen – in gewisser Weise Erprobungen – wurden hingegen in den vergangenen Jahren dank der 2022 eingeführten Änderungen zum Gesetz vom 31. Jänner 1992, Nr. 59 (Neue Bestimmungen in Sachen Genossenschaften) im restlichen Staatsgebiet, insbesondere in einigen unserer Nachbarregionen bereits angewandt. Durch das Gesetzesdekret vom 1. März 2022, Nr. 17 – umgewandelt mit Änderungen durch das Gesetz vom 27. April 2022, Nr. 34 – wurde nämlich im Art. 13 (Nationales Register der Wohnbaugenossenschaften und deren Konsortien) des Gesetzes Nr. 59/1992 der neue Abs. 1-*bis* eingeführt.

Durch diese Novelle wurde der Tätigkeitsbereich der Wohnbaugenossenschaften deutlich ausgeweitet und es konnten bereits in den ersten Jahren ihrer Umsetzung neue Betätigungsformen im Bereich des geförderten und des sozialen Wohnbaus verwirklicht sowie zusätzliche und instrumentale Tätigkeiten zugunsten der Mitglieder, aber auch ihrer Familienangehörigen sowie Dritter erbracht werden. Diesbezüglich sei darauf verwiesen, dass der Art. 2520 Abs. 2 ZGB Nachstehendes besagt: „Das Gesetz kann die Gründung von Genossenschaften vorsehen, die dazu bestimmt sind, Personen, die besonderen Gruppen angehören, auch wenn sie nicht Gesellschafter sind, mit Gütern oder Dienstleistungen zu versorgen.“ Demnach wurde auf gesamtstaatlicher Ebene die Rechtmäßigkeit des sog. externen Förderauftrags bestätigt, d. h. wenn sich die Tätigkeit der Genossenschaft nicht an die Mitglieder, sondern an Dritte richtet. Unbeschadet des internen Förderauftrags (sog. Dienstleistung zugunsten der Mitglieder) sieht die staatliche Regelung nun ausdrücklich die Möglichkeit vor, dass Wohnbaugenossenschaften Tätigkeiten im Sinne des externen Förderauftrags zugunsten von Dritten, die

principale e “senza fini di speculazione privata”.

La modifica all'articolo 49 della legge regionale n. 5 del 2008 qui proposta è diretta quindi a rimuovere gli attuali ostacoli sul piano ordinamentale alla costituzione di modelli innovativi di società cooperative edilizie di abitazione, di competenza della Regione.

Saranno poi le Province autonome a riempire di contenuti la nuova e più ampia cornice ordinamentale regionale, favorendo iniziative di cooperazione edilizia anche di carattere innovativo – ad esempio nel campo del risanamento e riutilizzo di patrimonio edilizio pubblico – coinvolgendo, in qualità di soci, altre cooperative edilizie (secondo lo schema “cooperativa-madre” “cooperativa-figlia”), consorzi e federazioni provinciali delle cooperative, fondazioni (anche) bancarie, enti ed istituzioni di promozione sociale, vuoi in qualità di soci-finanziatori, vuoi in un ruolo di accompagnamento e trasferimento alle nuove cooperative edilizie di un patrimonio di esperienze e conoscenze maturate nel campo dell'edilizia sociale.

L'aggiornamento della definizione legislativa regionale di società cooperativa edilizia di abitazione, ferma restando la natura mutualistica, la riconducibilità all'attività caratteristica – che rimarrà la realizzazione e assegnazione ai soci di alloggi in proprietà, godimento o locazione – ed esclusa ogni finalità di speculazione privata, metterà le cooperative edilizie di abitazione nelle condizioni di dare un contributo alla soluzione dell'attuale “emergenza –casa”.

Non certamente da sole, ma potendo contare sulle risorse di competenza, esperienza e solidità finanziaria delle diverse realtà che potranno essere direttamente coinvolte nella propria,

keine Mitglieder sind, ausführen können, die jedoch im Verhältnis zum Hauptgesellschaftszweck eine instrumentale und zusätzliche – also keine überwiegende – Rolle spielen und keine Zwecke der Privatspekulation verfolgen.

Die hiermit vorgeschlagene Änderung des Art. 49 des Regionalgesetzes Nr. 5/2008 zielt darauf ab, die Hindernisse für die Errichtung innovativer Modelle von Wohnbaugenossenschaften zu beseitigen, die in den unter die Zuständigkeit der Region fallenden Ordnungsbestimmungen bestehen.

Später werden die Autonomen Provinzen diesen neuen und weitreichenderen rechtlichen Rahmen der Region inhaltlich ausgestalten, indem innovative Modelle von Wohnbaugenossenschaften – beispielsweise im Bereich der Sanierung und Wiederverwendung von öffentlichem Gebäudebestand – gefördert werden, an denen sich andere Wohnbaugenossenschaften (nach dem Modell „Muttergenossenschaft“ und „Tochtergenossenschaft“), Konsortien und Genossenschaftsverbände auf Landesebene, Stiftungen (auch Bankenstiftungen), Körperschaften und Einrichtungen zur Förderung des Gemeinwesens als Mitglieder beteiligen und entweder als Kapitalgeber oder in einer begleitenden Rolle wirken und den neuen Wohnbaugenossenschaften ihre langjährige Erfahrung und das Wissen im Bereich des sozialen Wohnbaus übertragen.

Die Überarbeitung der Begriffsbestimmung von Wohnbaugenossenschaft im Regionalgesetz unter gleichzeitiger Beibehaltung ihres genossenschaftlichen Charakters und ihrer Zuordnung zur charakteristischen Tätigkeit, die weiterhin der Bau und die Zuteilung von Wohnungen an die Mitglieder in Eigentum, Nutzung oder Miete ohne Zwecke der Privatspekulation sein wird, soll den Wohnbaugenossenschaften ermöglichen, einen Beitrag zur Lösung der aktuellen „Wohnungsnot“ zu leisten.

Dies sollen sie sicherlich nicht allein tun, sondern indem sie auf die Kompetenzen, Erfahrungen und die finanzielle Solidität der verschiedenen Einrichtungen zählen können, die direkt in ihre eigene, erweiterte

ampliata, compagine sociale.

La modifica qui proposta all'articolo 49, comma 2, della legge regionale n. 5 del 2008 non si discosta sostanzialmente dalla legge n. 59 del 1992 come da ultimo modificata dal DL n. 17 del 2022, se non per l'aspetto relativo al numero minimo di soci, che per la realtà regionale rimarrà confermato in tre, in caso di soli soci persone fisiche; in caso di compagine sociale che veda la presenza di persone fisiche e di persone giuridiche, il numero minimo di soci sarà di nove, ai sensi dell'articolo 2522 del codice civile.

Articolo XX

Modifiche alla legge regionale 9 luglio 2008, n. 5 recante "Disciplina della vigilanza sugli enti cooperativi" e successive modificazioni

1. Il comma 2 dell'articolo 49 della legge regionale 9 luglio 2008, n. 5 e successive modificazioni è sostituito dal seguente:

"2. Ai fini della presente legge si considerano società cooperative edilizie di abitazione le società cooperative costituite ai sensi degli articoli 2511 e seguenti del codice civile che hanno come scopo mutualistico e come oggetto sociale principale la realizzazione e l'assegnazione ai soci di alloggi in proprietà, in godimento ovvero in locazione, nonché, in via accessoria o strumentale, attività o servizi, anche di interesse collettivo, svolti secondo i principi della mutualità cooperativa e senza fini di speculazione privata, a favore dei soci, dei loro familiari nonché di soggetti terzi, connessi direttamente all'oggetto sociale principale e, comunque, sempre riconducibili all'attività caratteristica delle cooperative di abitazione."

Genossenschaftsstruktur eingebunden werden können.

Die hiermit vorgeschlagene Änderung des Art. 49 Abs. 2 des Regionalgesetzes Nr. 5/2008 unterscheidet sich im Wesentlichen nicht vom Gesetz Nr. 59/1992, wie es zuletzt durch das Gesetzesdekret Nr. 17/2022 novelliert wurde, außer in Bezug auf die Mindestanzahl von Mitgliedern, die aufgrund der regionalen Gegebenheiten bei drei Mitgliedern belassen wird, sofern es ausschließlich um natürliche Personen geht; sofern die Genossenschaft aus natürlichen und juristischen Personen zusammengesetzt ist, gilt gemäß Art. 2522 ZGB eine Mindestanzahl von neun Mitgliedern.

Art. XX

Änderungen zum Regionalgesetz vom 9. Juli 2008, Nr. 5 „Regelung der Aufsicht über die genossenschaftlichen Körperschaften“ i.d.g.F.

(1) Im Art. 49 des Regionalgesetzes vom 9. Juli 2008, Nr. 5 i.d.g.F. wird der Abs. 2 durch den nachstehenden ersetzt:

„2. Als Wohnbaugenossenschaften im Sinne dieses Gesetzes gelten die gemäß Art. 2511 ff. ZBG gegründeten Genossenschaften, deren Gegenseitigkeitszweck und Hauptgesellschaftszweck im Bau und in der Zuteilung von Wohnungen an die Mitglieder in Eigentum, Nutzung oder Miete sowie in zusätzlichen oder instrumentalen Tätigkeiten oder Dienstleistungen auch im gemeinschaftlichen Interesse besteht, die nach den Grundsätzen der genossenschaftlichen Gegenseitigkeit und ohne Zwecke der Privatspekulation zugunsten der Mitglieder, ihrer Familienangehörigen sowie Dritter erbracht werden, sofern diese in direktem Zusammenhang mit dem Hauptgesellschaftszweck stehen und sich in jedem Fall stets der charakteristischen Tätigkeit von Wohnbaugenossenschaften zuordnen lassen.“