BILANCIO SOCIALE 2011

Abitcoop

ABITCOOP
COOPERATIVA DI ABITAZIONE
DELLA PROVINCIA DI MODENA
Società Cooperativa

Data di costituzione: 29 novembre 1976

Codice fiscale, Partita IVA, Registro imprese
di Modena: 00671780369

Albo Soc. Coop.ve – Sez. Coop. a mutualità prevalente
Cat. Coop. Edilizie di Abitazione: A103849

Albo Naz. Coop.ve di Abitazione presso il Ministero
dello Sviluppo Economico: 08/036/023/88

REA CCIAA Modena: 176.000

Adesione Lega Naz. Coop.ve: 10360649

Progetto grafico e impaginazione: ADA
Stampa: Nuovagrafica – Carpi (MO)

Giugno 2012

SOMMARIO

1. Missione 7

2. Struttura aziendale 15

3. Soci 23

4. Qualità e certificazione 29

5. Solidità patrimoniale 35

6. Bisogni e gradimento dei soci 43

PRESENTAZIONE

Insieme alla presentazione del Bilancio consuntivo dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2011, il Bilancio sociale costituisce un'utile integrazione, fondamentale per far comprendere come Abitcoop ha perseguito la sua mission, nel corso del **35° esercizio** della sua attività e nei quattro precedenti.

Il documento è, dunque, uno strumento che aiuta i soci, ma anche i nostri interlocutori, a cogliere e misurare con quale coerenza la struttura organizzativa e gestionale della cooperativa è riuscita a realizzare i suoi obiettivi che consistono nella ricerca di una risposta puntuale e adeguata ai bisogni dei soci di un moderno 'abitare', capace di coniugare insieme: qualità urbana, comfort domestico, costi contenuti e salvaguardia dell'ambiente.

Esso ci fa comprendere come Abitcoop si è mossa nella declinazione dei principi che stanno alla base del suo essere cooperativa, ovvero di come si siano perseguite la finalità intergenerazionale del suo modo di essere impresa e l'esaltazione di valori come mutualità e solidarietà, che rappresentano il suo tratto distintivo. Senza questi riferimenti valoriali il nostro agire quotidiano sarebbe poca cosa, si ridurrebbe ad un'azione puramente economica e mercantile. Esattamente ciò che non vogliamo; esattamente ciò che gli oltre 18.000 cittadini aderenti ad Abitcoop non vogliono.

1.
MISSIONE

ART. 2 DELLO STATUTO SOCIALE

La cooperativa è retta e disciplinata dai principi della mutualità, senza fini di speculazione privata, nè di lucro.
Essa ha lo scopo di soddisfare i bisogni abitativi, immediati e futuri, dei propri soci, a condizioni economiche, qualitative e di garanzia possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato.
In particolare la cooperativa si propone di fare acquisire ai propri soci la proprietà di immobili residenziali, e, in via strumentale od accessoria, la loro disponibilità, anche al fine di favorirne successivamente l'acquisizione in proprietà.
La cooperativa, che ha per scopo di consentire ai soci l'acquisizione della casa di abitazione, si propone anche di migliorare la condizione abitativa dei soci nel tempo, con nuove soluzioni abitative adeguate al variare delle esigenze dimensionali, tipologiche e di localizzazione, senza quindi esaurire il rapporto societario con la prima assegnazione.
La Cooperativa, nell'ambito dei principi della mutualità fra i soci, anche intergenerazionale, si propone il suo sviluppo e il suo rafforzamento, anche patrimoniale, nonché lo sviluppo, il rafforzamento e l'unità del movimento cooperativo e la diffusione fra i soci dei principi di mutualità e solidarietà.
...omissis...

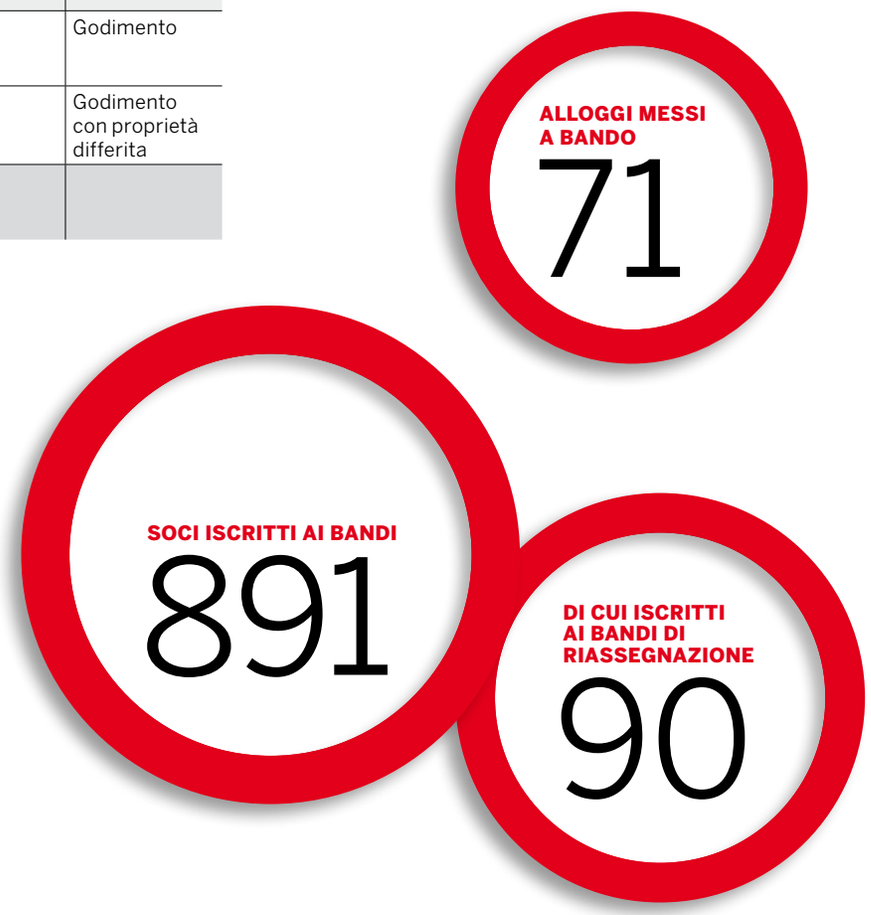
ATTIVITÀ SVOLTA

EDIFICAZIONE ALLOGGI Ultimo quinquennio

DESCRIZIONE	ALLOGGI INIZIATI					ALLOGGI CONSEGNATI					ALLOGGI ROGITATI E CONSEGNATI IN GODIMENTO				
	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009	2010	2011
totale	**222**	**133**	**108**	**49**	**46**	**96**	**113**	**179**	**162**	**112**	**152**	**105**	**169**	**194**	**147**
di cui in proprietà	184	101	68	42	44	49	109	143	115	64	105	101	133	147	99
di cui in godimento	38	32	40	7	2	47	4	36	47	48	47	4	36	47	48
cessazione godimento	0	0	0	0	0	–27	–9	–14	–20	–6	–26	–9	–15	–20	–6
di cui in proprietà a non soci								2	4	0	3	14	2	15	0
RIEPILOGO ATTIVITÀ CON I SOCI															
totali								**177**	**158**	**112**	**149**	**91**	**167**	**179**	**147**
di cui in proprietà								141	111	64	102	87	131	132	99
consegne in godimento								36	47	48	47	4	36	47	48

APERTURA BANDI 2011

LOCALITÀ	INIZIATIVA		NUMERO ALLOGGI	NOTE
Nonantola	Comparto Prati C20 - Lotto B	Lotto H	1	Godimento
Nonantola	Comparto Prati C20 - Lotto B	Lotto B	9	Proprietà libera
Carpi	Fossoli, Parco Remesina	Lotto 19	6	Proprietà libera
Carpi	Residenziale Canalvecchio	Lotto 20	8	Proprietà libera
Castelfranco Emilia	Via Solimei Lotto C		4	Proprietà libera
Modena	Residenziale Via De Andrè	Edifici 1 e 2	13	Proprietà libera
Modena	Residenziale Comparto Pubblico Z.E. n.2080 - area 03 F.lli Rosselli		8	Proprietà convenzionata
Modena	Residenziale Comparto Pubblico Z.E. n.50 - area 13 Ghiaroni Lotto 3 e Lotto 14	Lotto 3 e Lotto 4	22	Proprietà convenzionata
Provincia di Modena	Riassegnazione di alloggi in godimento temporaneo			Godimento
Provincia di Modena	Riassegnazione di alloggi in godimento con proprietà differita			Godimento con proprietà differita
Totale alloggi			71	



BANDI DI PROSSIMA EMANAZIONE NEL 2012

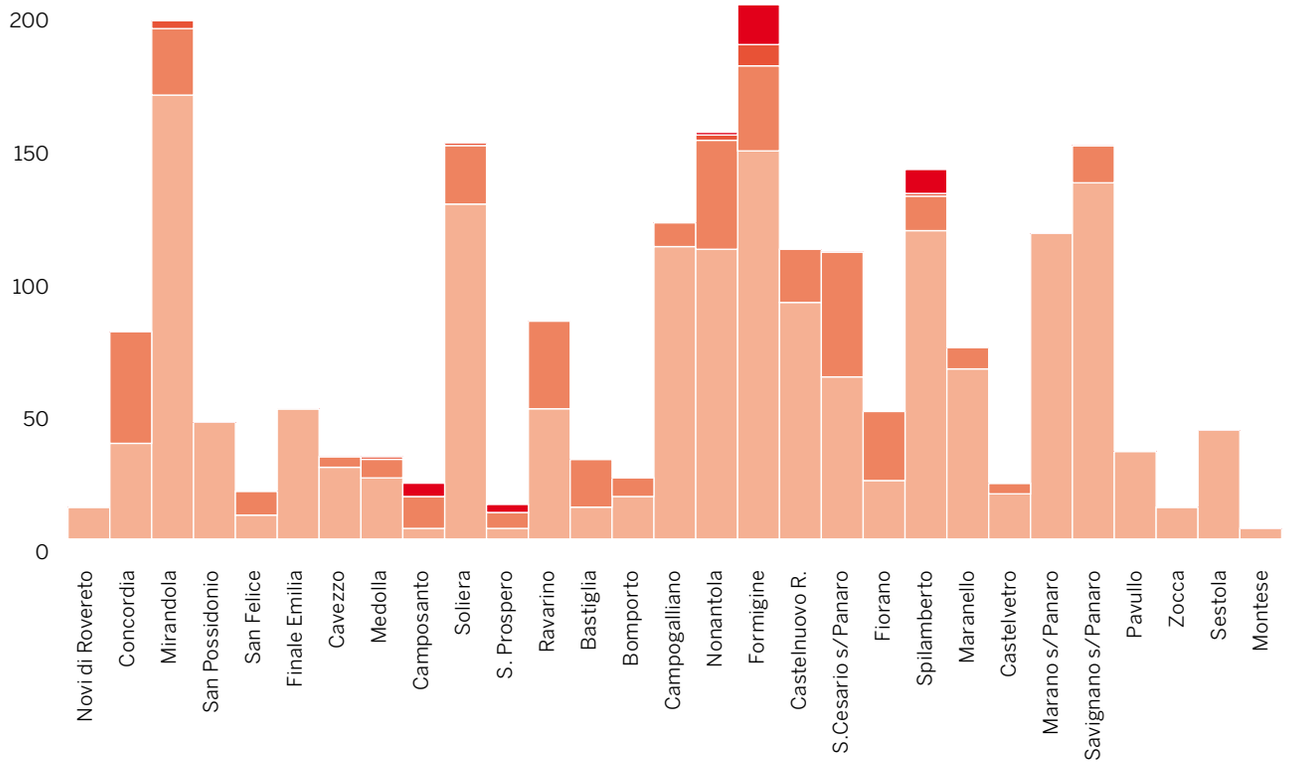
LOCALITÀ	INIZIATIVA		NUMERO ALLOGGI	SOGGETTO ATTUATORE	DESTINAZIONE
Campogalliano	PEEP Panzano		12 alloggi	Abitcoop	Proprietà convenzionata e godimento
Fiorano	via Alfieri Boccaccio	Lotto B	5 alloggi	Abitcoop	Proprietà libera
Medolla	via Perugia		7 alloggi	Abitcoop	Proprietà convenzionata
Modena	Ex Mercato Bestiame	Lotto 15	22 alloggi	Insula srl	Reperimento d'utenza proprietà libera
Modena	Residenziale Baroni	Lotto 2	16 alloggi	Abitcoop	Proprietà libera
Spilamberto	PEEP La Vanga	Lotto 1	12 alloggi	Abitcoop	Proprietà convenzionata
Vignola	Zona Bettolino		2 alloggi	Abitcoop	Godimento temporaneo area convenzionata
Carpi	via Marx	Lotto B	12 alloggi	UNIECO	Reperimento d'utenza proprietà e godimento con riscatto per giovani coppie - area libera
Modena	via Rosselli		6 alloggi	Abitcoop	Godimento temporaneo area convenzionata
Provincia di Modena	Riassegnazione di alloggi in godimento temporaneo				Godimento temporaneo
Provincia di Modena	Riassegnazione di alloggi in godimento con proprietà differita				Godimento con proprietà differita

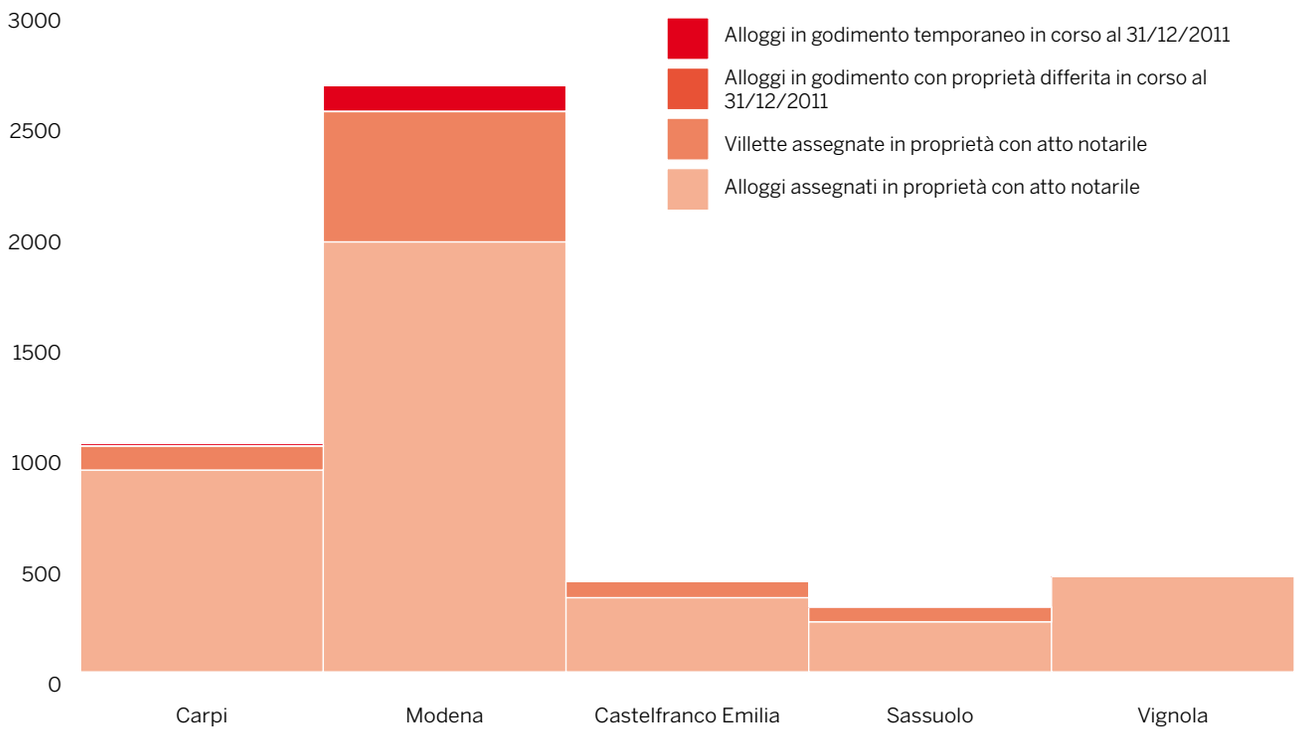
TOTALE ALLOGGI
94

REALIZZAZIONI AL 31 DICEMBRE 2011

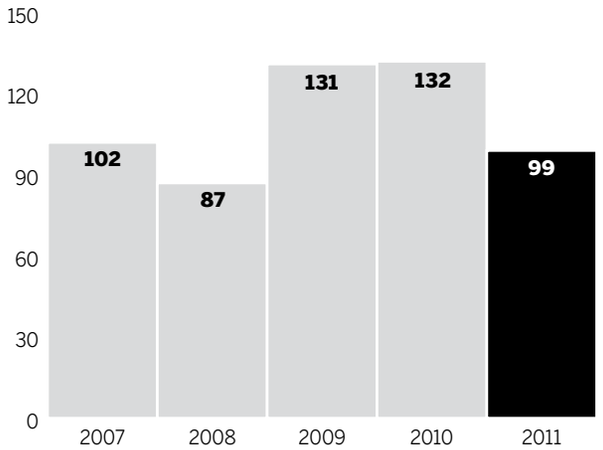
	ALLOGGI ASSEGNATI IN PROPRIETÀ CON ATTO NOTARILE	VILLETTE ASSEGNATE IN PROPRIETÀ CON ATTO NOTARILE	ALLOGGI IN GODIMENTO CON PROPRIETÀ DIFFERITA AL 31/12/2011	ALLOGGI IN GODIMENTO TEMPORANEO AL 31/12/2011	TOTALE AL 31/12/2011
Novi di Rovereto	12	0	0	0	12
Concordia	36	42	0	0	78
Mirandola	167	25	3	0	195
Carpi	911	109	1	10	1.031
San Possidonio	44	0	0	0	44
San Felice	9	9	0	0	18
Finale Emilia	49	0	0	0	49
Cavezzo	27	4	0	0	31
Medolla	23	7	1	0	31
Camposanto	4	12	0	5	21
Soliera	126	22	1	0	149
S. Prospero	4	6	0	3	13
Ravarino	49	33	0	0	82
Bastiglia	12	18	0	0	30
Bomporto	16	7	0	0	23
Campogalliano	110	9	0	0	119
Nonantola	109	41	2	1	153
Modena	1941	588	2	115	2.646
Castelfranco Emilia	335	73	0	2	410
Formigine	146	32	8	15	201
Sassuolo	226	66	0	0	292
Castelnuovo R.	89	20	0	0	109
S. Cesario s/Panaro	61	47	0	0	108
Fiorano	22	26	0	0	48
Spilamberto	116	13	1	9	139
Maranello	64	8	0	0	72
Castelvetro	17	4	0	0	21
Vignola	430	0	0	0	430
Marano s/Panaro	115	0	0	0	115
Savignano s/Panaro	134	14	0	0	148
Pavullo	33	0	0	0	33
Zocca	12	0	0	0	12
Sestola	41	0	0	0	41
Montese	4	0	0	0	4
Totale	**5.494***	**1.235**	**19**	**160**	**6.908**

* Il totale degli alloggi comprende quelli già assegnati inizialmente in godimento e trasferiti poi in proprietà ai soci.

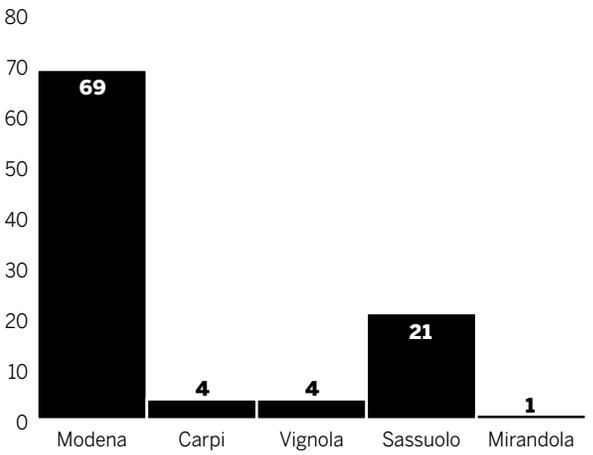

200
150
100
50
0
Novi di Rovereto
Concordia
Mirandola
San Possidonio
San Felice
Finale Emilia
Cavezzo
Medolla
Camposanto
Soliera
S. Prospero
Ravarino
Bastiglia
Bomporto
Campogalliano
Nonantola
Formigine
Castelnuovo R.
S.Cesario s/Panaro
Fiorano
Spilamberto
Maranello
Castelvetro
Marano s/Panaro
Savignano s/Panaro
Pavullo
Zocca
Sestola
Montese


3000
2500
2000
1500
1000
500
0
Alloggi in godimento temporaneo in corso al 31/12/2011
Alloggi in godimento con proprietà differita in corso al 31/12/2011
Villette assegnate in proprietà con atto notarile
Alloggi assegnati in proprietà con atto notarile
Carpi
Modena
Castelfranco Emilia
Sassuolo
Vignola

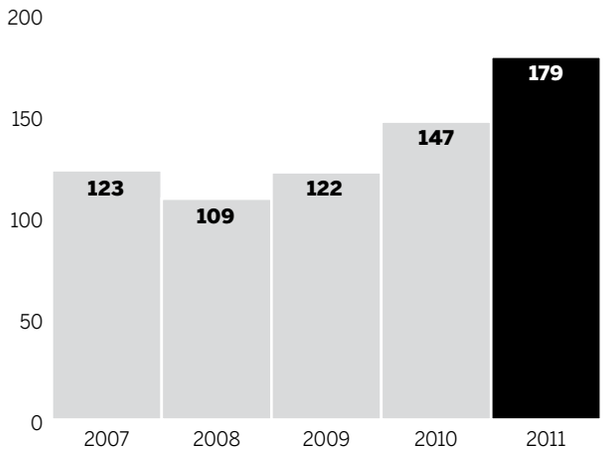
ALLOGGI ROGITATI A SOCI



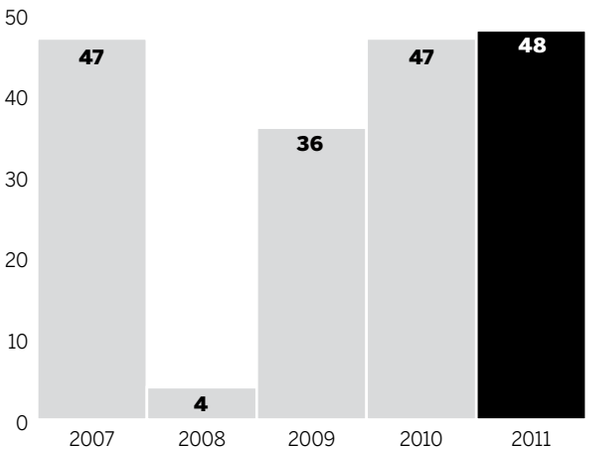
ALLOGGI ROGITATI A SOCI PER ZONE
2011



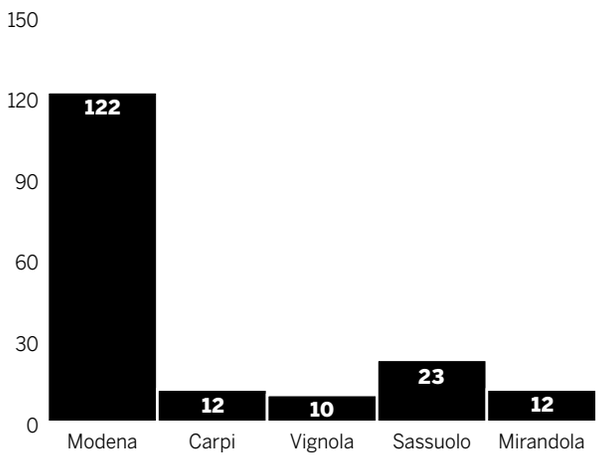
ALLOGGI IN GODIMENTO ALLA FINE DI OGNI ANNO



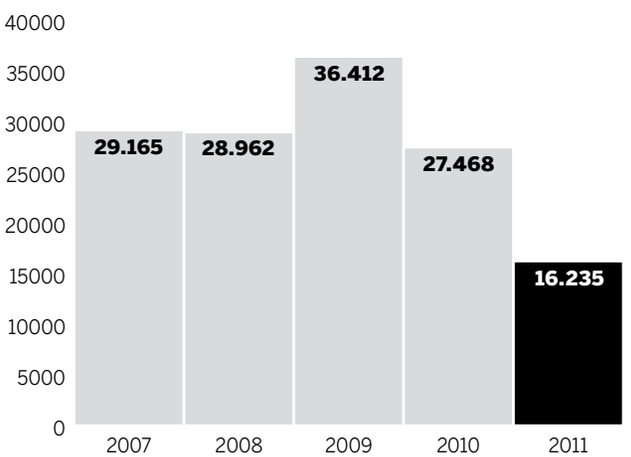
ALLOGGI IN GODIMENTO CONSEGNATI



ALLOGGI IN GODIMENTO PER ZONE
SITUAZIONE AL 31 DICEMBRE 2011



VALORE DELLA PRODUZIONE €/1.000



ANZIANITÀ DEI SOCI ASSEGNATARI IN PROPRIETÀ

ALLOGGI E VILLETTE 2007	ALLOGGI E VILLETTE 2008	ALLOGGI E VILLETTE 2009	ALLOGGI E VILLETTE 2010	ALLOGGI E VILLETTE 2011	ANNO DI ISCRIZIONE A SOCIO
0	0	1	3	2	1977
3	0	1	2	3	1978
1	2	0	1	1	1979
0	1	1	3	1	1980
1	2	1	0	1	1981
0	0	1	1	3	1982
1	0	0	0	1	1983
0	0	0	0	0	1984
0	0	1	0	0	1985
0	0	0	0	1	1986
0	0	0	1	3	1987
2	0	1	1	2	1988
1	3	1	1	2	1989
7	2	1	4	4	1990
5	1	1	0	4	1991
1	4	2	1	5	1992
1	0	1	3	1	1993
1	3	0	4	2	1994
3	8	1	4	5	1995
4	4	2	2	4	1996
6	3	2	2	3	1997
10	2	2	1	5	1998
9	3	2	4	8	1999
6	3	8	4	1	2000
3	2	3	4	2	2001
5	4	13	19	0	2002
1	4	13	18	1	2003
12	6	13	8	4	2004
18	12	18	6	2	2005
1	12	21	8	2	2006
0	6	9	7	6	2007
0	0	6	3	8	2008
0	0	5	11	4	2009
0	0	0	6	2	2010
0	0	0	0	6	2011
102	**87**	**131**	**132**	**99**	

IL SOSTEGNO DI ABITCOOP A FAVORE DEL SOCIALE

Come negli anni precedenti sono state numerose le iniziative sociali promosse. Ma in occasione della ricorrenza dei 35 anni dalla costituzione (29 novembre 1976) il Consiglio di Amministrazione ha deliberato interventi più importanti del solito. Abbiamo continuato in alcune azioni intraprese da tempo e siamo ancora una volta intervenuti a sostegno dei 4 senegalesi adottati fin dal 2003 in collaborazione con l'Associazione Assieme. Fra le principali azioni segnaliamo che l'impegno è rivolto soprattutto alla salute.

L'atto più rilevante della trascorsa gestione, tuttavia, è avvenuto il 29 novembre scorso con la consegna di quattro incubatrici quale nostro sostegno al Policlinico di Modena. La Cooperativa inoltre è Azienda Partner della Fondazione Umberto Veronesi.

Segnaliamo inoltre l'erogazione di contributi a: A.I.S.M. (Associazione Italiana Sclerosi Multipla), Emergency, Federconsumatori, Insieme si può, ANPI, ANFFAS, UISP, Centro Studi Solierese, ANICI e altri.

Altri impegni sono stati presi nell'ambito del settore della cultura come la sponsorizzazione della Biblioteca Ragazzi e ludoteca 2011 di Carpi, del concorso fra le scuole 'il peso delle idee' organizzato dal Museo della Bilancia di Campogalliano, oltre al contributo all'ITIS Vinci di Carpi per le selezioni di zona e la partecipazione ai campionati internazionali di giochi matematici.

Nel corso del 2011, nell'ottica mutualistica della Cooperativa, abbiamo anche erogato contributi a soci assegnatari in godimento in difficoltà a pagare i canoni per sopravvenute particolari condizioni come da apposito bando.

La Cooperativa ha un particolare riguardo alla collettività anche nelle inserzioni pubblicitarie che nel 2011 sono state effettuate soprattutto in periodici e pubblicazioni di comuni, di enti associativi, emittenti e giornali locali e in occasione di feste popolari.

Siamo impegnati in progetti di tipo solidaristico, e a questo proposito vogliamo ricordare la nostra adesione alla Cooperativa Badabene che si occupa di assistenza familiare, e in particolare di attività nell'ambito del baby setting.

2.
STRUTTURA AZIENDALE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
ART. 28 - STATUTO SOCIALE

Il Consiglio di Amministrazione si compone di quindici Consiglieri.
I Consiglieri sono eletti dalla Assemblea fra i Soci iscritti nel libro soci da almeno novanta giorni, che siano in regola con i versamenti dovuti, a qualsiasi titolo, alla cooperativa e che siano in possesso della necessaria capacità di agire.
I Consiglieri rimangono in carica tre esercizi sociali e il Consiglio di Amministrazione viene rinnovato annualmente per 1/3 un terzo dei suoi componenti. I Consiglieri devono essere sostituiti in base all'anzianità di nomina. Le procedure ed i criteri di nomina degli amministratori sono stabiliti da apposito regolamento interno, approvato ai sensi dell'art. 17 del presente statuto.
I consiglieri scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio sociale del loro mandato. La cessazione per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui i consiglieri in scadenza di mandato sono stati sostituiti dai nuovi nominati.
Decade di diritto dalla carica il Consigliere che perda il requisito di socio, nonché i consiglieri che perdono i requisiti di legge.
I consiglieri sono sempre rieleggibili, fatte salve nuove e diverse disposizioni di legge al riguardo.
Spetta alla Assemblea determinare gli eventuali compensi dovuti ai consiglieri per la loro attività collegiale che, in mancanza, è gratuita; è fatto comunque salvo il rimborso delle spese vive sostenute nella esecuzione del loro incarico. Gli amministratori sono dispensati dal prestare cauzione.

ART. 32 - STATUTO SOCIALE

Il Consiglio di Amministrazione, in conformità alla legge, è investito di tutti i poteri per la gestione, ordinaria e straordinaria, della Cooperativa, della quale ha l'esclusiva competenza e responsabilità, salvo quelli che sono espressamente riservati alla assemblea.
Il Consiglio di Amministrazione, oltre alle attribuzioni previste dalla legge, deve provvedere, fra l'altro ed a titolo puramente esemplificativo, a:

a) eleggere Presidente e Vice Presidente, quando non vi abbia già provveduto l'assemblea;
b) redigere i bilanci consuntivi e le relative relazioni;
c) convocare le assemblee dei soci e curare l'esecuzione delle deliberazioni adottate;
d) predisporre i regolamenti interni da sottoporre alla approvazione dell'Assemblea;
e) compiere tutte le operazioni, deliberare su tutti gli atti, le convenzioni e i contratti, di ogni genere, ed assumere tutte le obbligazioni necessarie o utili per il conseguimento dello scopo mutualistico e l'attuazione dell'oggetto sociale o, comunque, inerenti le attività e la gestione sociale;
f) dare l'adesione della Cooperativa ad organismi ed istituzioni che abbiano per fine l'incremento e lo sviluppo della cooperazione;
g) deliberare l'assunzione di partecipazioni, la costituzione di società di capitali e di enti e la partecipazione ad associazioni temporanee d'impresa o ad accordi di programma;
h) deliberare l'ammissione, il recesso, e la esclusione dei soci;
i) determinare, previo parere del Collegio Sindacale, la remunerazione ed il rimborso spese spettanti agli amministratori investiti di particolari incarichi sociali;
l) assumere e licenziare il personale dipendente della Società, fissandone le mansioni e le retribuzioni;
m) conferire nei limiti di legge procure per determinati atti o per determinate categorie di atti, ferme le facoltà attribuite al Presidente del Consiglio di

Amministrazione dal successivo art. 33; nominare eventuali Direttori fissandone le mansioni, le responsabilità e le retribuzioni; conferire deleghe al personale dipendente della società definendone il contenuto ed i limiti dei poteri connessi;

n) provvedere, ai sensi dell'art. 2386 del Codice Civile, alla sostituzione dei suoi componenti che venissero a mancare nel corso del mandato;

o) verificare il generale andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione;

p) rilasciare e richiedere garanzie, contrarre mutui, nonché richiedere finanziamenti e, in sostanza, compiere tutti gli atti e le operazioni di ordinaria e di straordinaria amministrazione, anche se non menzionati nei punti precedenti, fatta eccezione soltanto per quelli che, per disposizione di legge o del presente Statuto, siano riservati alla assemblea.

È conferito agli amministratori il potere di deliberare gli adeguamenti dello statuto sociale a nuove disposizioni normative, nel rispetto delle modalità di legge.

PRESIDENTE
ART. 33 - STATUTO SOCIALE

Al Presidente del Consiglio di Amministrazione è attribuita la firma sociale e la rappresentanza generale e legale della Cooperativa di fronte ai terzi ed in giudizio.
Al Presidente del Consiglio di Amministrazione competono i poteri e gli adempimenti previsti dalla legge e dal presente statuto.
Sulla base delle decisioni e degli indirizzi del consiglio di amministrazione, il Presidente stipula i contratti e gli atti di ogni genere della società. Lo stesso Presidente è autorizzato a riscuotere, da pubbliche amministrazioni e da privati, pagamenti di ogni natura e a qualsiasi titolo, rilasciandone liberatoria quietanza.
Egli ha facoltà di nominare e revocare avvocati e procuratori nelle liti attive e passive riguardanti la società, davanti a qualsiasi autorità giudiziaria.
Previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, egli può delegare i propri poteri, in tutto o in parte ma nei limiti di legge, al Vice Presidente o a uno o più membri del Consiglio di Amministrazione, nonché, con speciale procura per determinati atti o per determinate categorie di atti, a dipendenti della società.
In caso di assenza o di impedimento del Presidente, tutte le mansioni di sua competenza spettano al Vice Presidente.
La firma del Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione fa piena prova di fronte a chiunque dell'assenza o dell'impedimento del Presidente.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE AL 31/12/2011

Lauro Lugli Presidente	Presidente
Gabriele Focherini	Vice Presidente
Gianni Fantuzzi	Responsabile zona soci di Carpi
Loris Morini	Responsabile zona soci di Sassuolo
Renzo Corni	Responsabile zona soci di Vignola
Celeste Caruso	
Stefano Esposito	
Rachele Facchini	
Aldino Ferrari	
Massimo Mantovani	
Paola Piccinini	
Erminio Romano	
Marco Rossi	
Simone Scagliarini	
Laura Severi	

COLLEGIO SINDACALE

Remo Zuccoli	Presidente
Cesira Bulgarelli	Effettivo
Ernesto Cappi	Effettivo
Giuliana Bertoni	Supplente
Vincenzo Imbeni	Supplente

INCARICATO DELLA CERTIFICAZIONE DEL BILANCIO E DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI

HERMES S. p. A. - Bologna

COMMISSIONE ELETTORALE

Gibellini Piergiovanni	Presidente
Malagola Meris	
Marchi Vilson	

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Al Consiglio di Amministrazione spetta la gestione della Cooperativa. È eletto dall'Assemblea dei soci ed è attualmente composto di 15 membri (nel passato il numero dei consiglieri è stato anche inferiore) che vengono rinnovati annualmente per 1/3 in occasione dell'assemblea che approva il bilancio dell'esercizio. Pertanto il mandato di ogni consigliere è di tre esercizi. Nel corso del 2011 il Consiglio si è riunito 21 volte. La presenza dei consiglieri è stata mediamente del 77%. Componenti del collegio sindacale (organo di controllo) hanno partecipato a tutte le sedute, escluso una. Alle riunioni hanno spesso partecipato componenti della Direzione della Cooperativa, rappresentanti delle strutture sindacali associative cui la cooperativa aderisce ed alcuni invitati. Nella storia della cooperativa, dalla costituzione avvenuta il 29.11.1976 al 31.12.2011, le persone che hanno assunto la carica di consigliere sono state 63 delle quali 7 donne (4 in carica al 31.12.2011) e 56 uomini (11 in carica al 31.12.2011). Durante i 35 anni di vita della cooperativa vi è stata la nomina di circa 1,8 nuovi consiglieri all'anno e la durata media di permanenza in carica ininterrotta è stata di circa 7 anni e 8 mesi mentre per i consiglieri in scadenza all'assemblea 2012 l'anzianità media di carica è di 5 anni e 3 mesi. Tenendo conto che il mandato è normalmente di 3 anni, mediamente ogni consigliere è rimasto in carica 2,6 mandati (1,75 per quelli in scadenza), pur con casi estremi di durata in carica di pochi mesi o di molti anni. Negli ultimi 20 anni le persone che hanno assunto la carica di consigliere sono state 34 delle quali 7 donne (4 in carica al 31.12.2011) e 27 uomini (11 in carica al 31.12.2011). Negli ultimi 10 anni i consiglieri di nuova nomina sono stati 16 (4 donne e 12 uomini).

DEMOCRAZIA COOPERATIVA

La vita della Cooperativa è regolata da 4 strumenti fondamentali che disciplinano il rapporto tra i soci e la struttura nel perseguimento della mutualità interna:

- STATUTO SOCIALE
- REGOLAMENTO PER IL RINNOVO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
- REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE (ALLOGGI)
- REGOLAMENTO PER IL PRESTITO SOCIALE.

L'assemblea dei soci del 19 novembre 2011 ha modificato il regolamento di assegnazione con una generale riformulazione che lo rende più completo. La modifica principale, che recepisce sollecitazioni di tanti soci, riguarda la formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata ove si prevede che non ha la priorità chi ha già ottenuto in assegnazione o acquistato la proprietà o la nuda proprietà, anche in quota parte, di un alloggio oggetto di intervento di edilizia convenzionata, situato nel comune ove è localizzata l'iniziativa oggetto di bando.
La Cooperativa dal 5 dicembre 2007 si è dotata di un apposito 'Regolamento per il Rinnovo del Consiglio di Amministrazione' che disciplina l'accesso dei soci alle cariche sociali, inaugurando una stagione di rinnovamento nel Consiglio di Amministrazione della Cooperativa basato soprattutto su autocandidature dei soci. Partendo dalle autocandidature e dai consiglieri in scadenza di mandato una Commissione Elettorale (eletta dall'assemblea dei soci) procede alla formazione di una lista (alla quale potrebbero aggiungersi liste proposte da soci) da sottoporre all'assemblea. La commissione è attualmente presieduta da Pier Giovanni Gibellini, affiancato da Meris Malagola e Vilson Marchi.

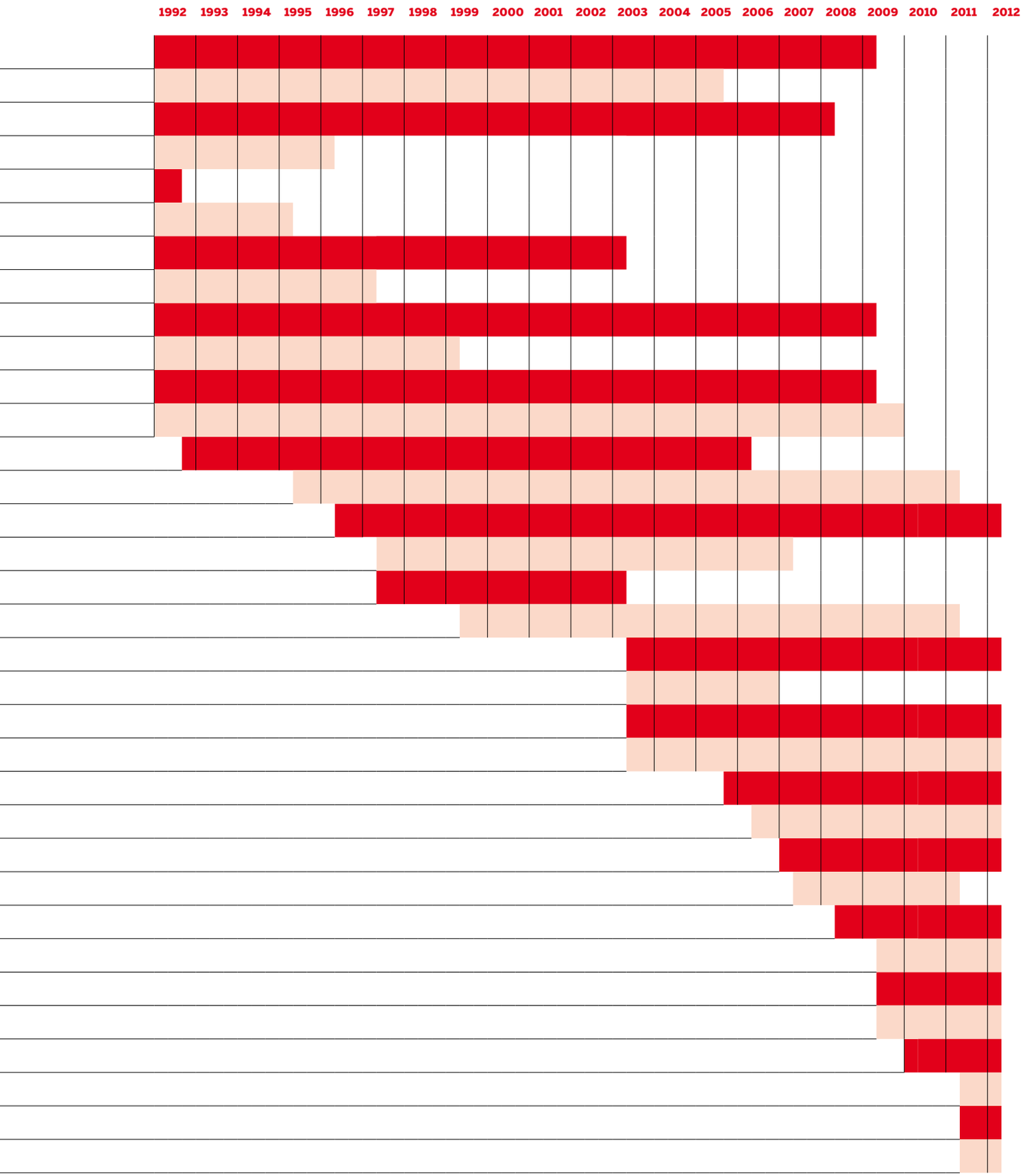
STRUTTURA ORGANIZZATIVA

I compiti affidati dai soci alla cooperativa, e cioè l'individuazione delle necessità abitative, l'acquisizione delle aree sia pubbliche che private, la loro urbanizzazione, le operazioni connesse alla loro realizzazione, la prenotazione degli alloggi, personalizzazione e consegna e tutte le procedure che questi momenti comportano sono perseguiti attraverso organismi di coordinamento dell'attività sulla base dei piani approvati dal Consiglio di Amministrazione:

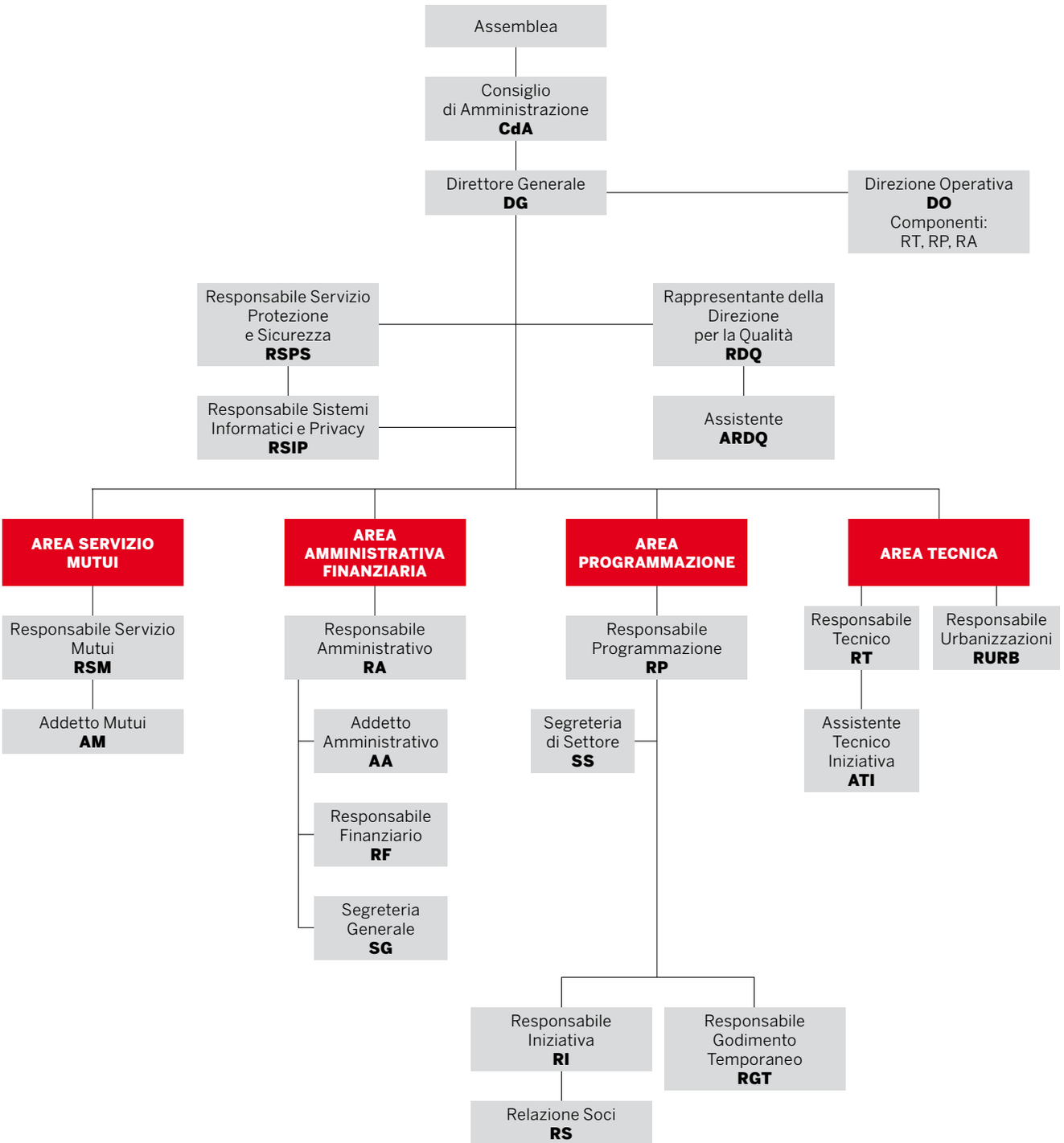
- direzione generale che è composta dal direttore generale e dai vari responsabili di settore;
- settore relazioni coi soci e promozione iniziative che ha il compito di promuovere i programmi edilizi, di ricercare le aree e di partecipare ai bandi pubblici, nonché di tenere costantemente il rapporto coi soci garantendo che ricevano informazioni complete ed esaurienti per procedere alla prenotazione degli alloggi. Coordina il responsabile degli alloggi assegnati in godimento che mantiene i rapporti con gli inquilini e gli amministratori condominiali;
- settore tecnico col compito di coordinare e supervisionare l'attività di progettazione e direzione dei lavori selezionando professionisti e ditte esterne affidabili e che garantiscano gli standard qualitativi richiesti dai soci, nonché di curare eventuali personalizzazioni degli alloggi, la loro consegna e l'approntamento di manuali d'uso;
- settore amministrativo-finanziario e segreteria generale col compito di affiancare i soci e gli altri settori in tutte le operazioni di ricerca finanziamenti, gestione incassi e pagamenti, provvedendo al coordinamento delle operazioni di stipula mutui, di rogito ed alla tenuta dei conti, alla gestione del prestito da soci ad alla redazione dei bilanci.

CONSIGLIERI DI ABITCOOP IN CARICA NEGLI ULTIMI 20 ANNI

Cognome	Nome	Data 1ª nomina	Data cessazione
Morandi	Pietro	29/11/1976	07/05/2009
Marchi	Vilson	26/11/1979	19/10/2005
Malavasi	Remo	20/07/1982	06/05/2008
Neri	Wainer	20/07/1982	30/04/1996
Carletti	Mauro	20/07/1982	20/07/1992
Fregni	Renzo	20/07/1982	22/03/1995
Reggiani	Francesco	13/05/1983	29/04/2003
Zaniboni	Roberto	13/05/1983	30/04/1997
Manicardi	Azzurro	23/04/1987	07/05/2009
Natali	Giovanni	23/04/1987	23/04/1999
Zerbinati	Carlo	23/04/1987	07/05/2009
Corradi	Zoe	03/05/1991	20/01/2010
Malagola	Meris	20/07/1992	27/04/2006
Ascari	Valter	22/03/1995	07/05/2011
Corni	Renzo	30/04/1996	–
Amadei	Nevio	30/04/1997	14/03/2007
Frazzoli	Valter	30/04/1997	29/04/2003
Monari	Alves	23/04/1999	07/05/2011
Mantovani	Massimo	29/04/2003	–
Prampolini	Andrea	29/04/2003	08/11/2006
Rossi	Marco	29/04/2003	–
Focherini	Gabriele	29/04/2003	–
Lugli	Lauro	19/10/2005	–
Piccinini	Paola	27/04/2006	–
Scagliarini	Simone	08/11/2006	–
Barotto	Severo	14/03/2007	07/05/2011
Ferrari	Aldino	06/05/2008	–
Facchini	Rachele	07/05/2009	–
Morini	Loris	07/05/2009	–
Esposito	Stefano	07/05/2009	–
Fantuzzi	Gianni	20/01/2010	–
Caruso	Celeste	07/05/2011	–
Romano	Erminio	07/05/2011	–
Severi	Laura	07/05/2011	–


1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012

STRUTTURA AZIENDALE



LAVORATORI DIPENDENTI

	2007	2008	2009	2010	2011
NUMERO MEDIO NEL CORSO DELL'ANNO	22	24	23	23	23
DIPENDENTI AL 31.12	23	25	23	23	23
DIVISIONE PER SESSO					
uomini	14	13	13	13	13
donne	9	12	10	10	10
DIVISIONE PER ETÀ AL 30.6					
fino a 30 anni	3	5	3	3	1
da 31 a 40	1	2	4	4	6
da 41 a 50	9	7	6	5	5
oltre 50	10	11	10	11	11
ETÀ MEDIA	46	44	45	46	47
DIVISIONE PER TITOLO DI STUDIO					
elementari	0	0	0	0	0
licenza media	5	5	3	3	3
diploma	15	15	15	15	15
laurea	3	5	5	5	5
DIVISIONE PER TIPO DI CONTRATTO					
tempo pieno tempo indeterminato	22	22	21	21	22
part-time tempo intederminato	0	0	0	0	1
tempo pieno a termine	0	2	2	2	0

FORMAZIONE

Abitcoop persegue la formazione e l'aggiornamento del personale in vari modi:

- per i nuovi assunti con affiancamenti interni;
- per tutti con riunioni periodiche interne; corsi interni e partecipazione a giornate di studio e corsi esterni; disponibilità di pubblicazioni, banche dati e circolari dell'associazione di categoria, eccetera.

Nel corso dell'ultimo quadriennio il personale, ognuno per le sue competenze, ha partecipato a varie iniziative interne ed esterne di formazione ed aggiornamento. Si segnalano in particolare: corso KLIMAHOUSE sul contenimento energetico degli edifici che ha consentito ai tecnici e responsabili di settore di ottenere uno specifico attestato; formazione su software CasaClima®; corso per nuove generazioni nella cooperazione; giornate esterne di studio su novità fiscali e legislative di interesse della cooperativa, sul costruire sano e su efficienza energetica dei fabbricati; corsi interni su PRIVACY, utilizzo software quali excell, autocad ed outlook; giornate di aggiornamento su mutui e fidejussioni, su sicurezza del lavoro, su privacy, su web, reti e sicurezza, ed altri incontri vari.

Nel periodo 2010-2011 è stata effettuata una formazione generalizzata di 48 ore su elementi di governance, bilancio, lavoro di gruppo e gestione riunioni che ha coinvolto, a secondo delle varie lezioni, tutti i lavoratori. Nel 2011 tre tecnici di Abitcoop hanno frequentato un corso di formazione di 120 ore presso l'Agenzia CasaClima® di Bolzano per ottenere l'attestato di Consulente CasaClima®. Dal 2011 un tecnico sta partecipando al corso MIC alta direzione aziendale.

3.
SOCI

I SOCI

Possono diventare soci di Abitcoop tutti coloro che abbiano esigenza di acquisire un alloggio (attualmente Abitcoop edifica solo nella provincia di Modena).
Chi desidera diventare socio compila una domanda contenente anche le proprie esigenze o preferenze sull'alloggio sia per la tipologia, sia per la localizzazione, sia per la assegnazione in proprietà o in godimento temporaneo.

TOTALE SOCI ISCRITTI AL 31/12/2011

18.403

ZONA DI MIRANDOLA

305
1,66%

ZONA DI CARPI

2.397
13,03%

ZONA DI MODENA

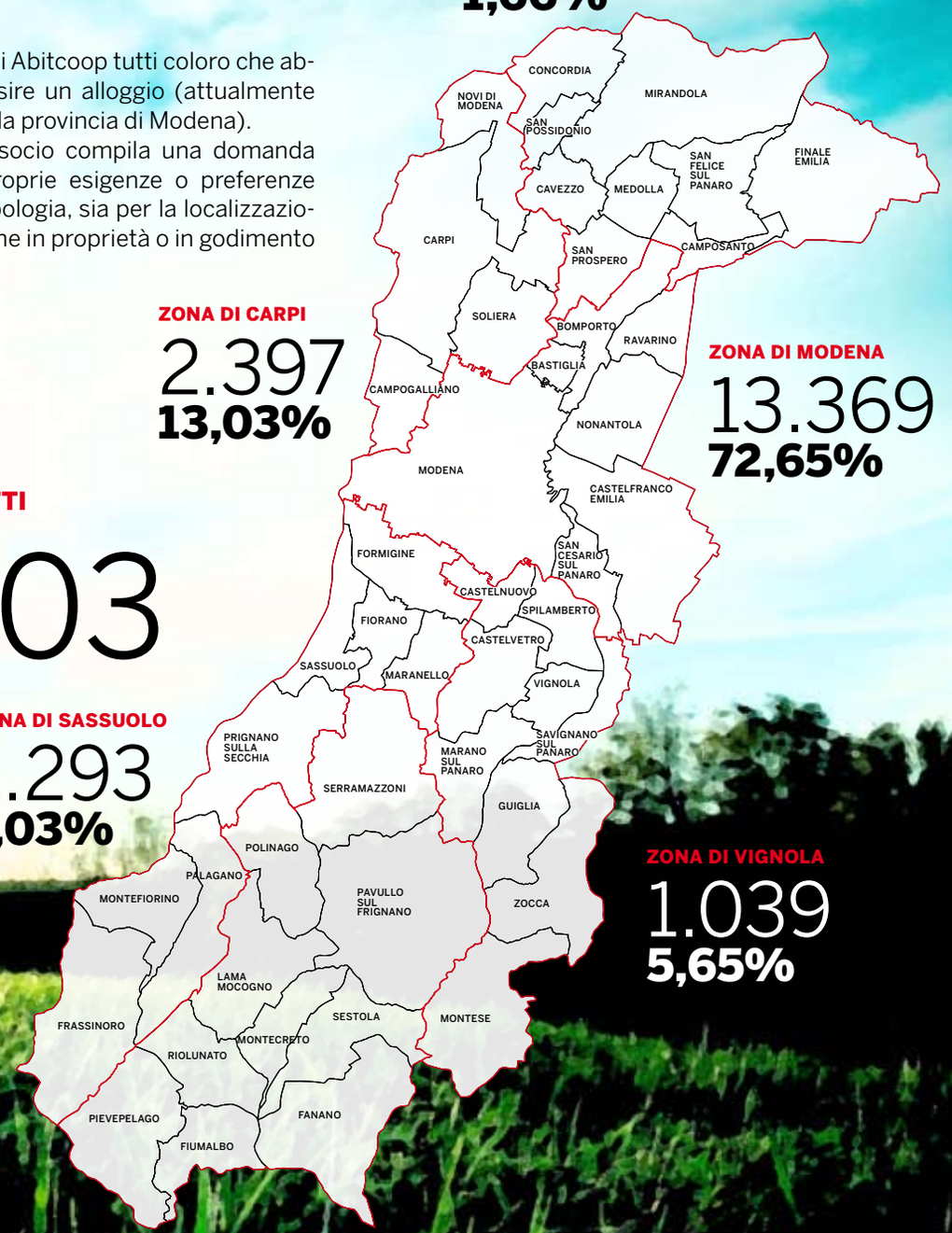
13.369
72,65%

ZONA DI SASSUOLO

1.293
7,03%

ZONA DI VIGNOLA

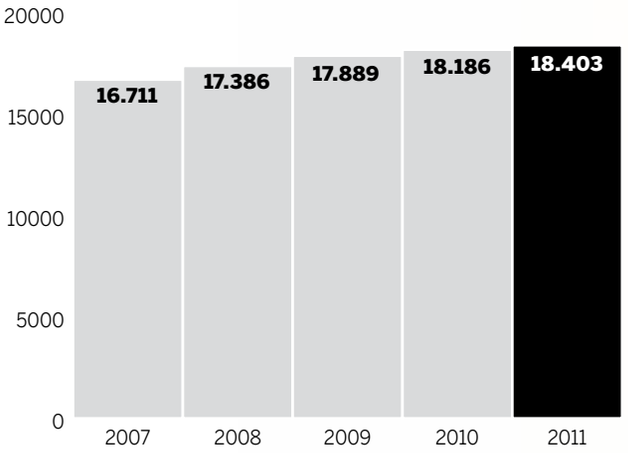
1.039
5,65%



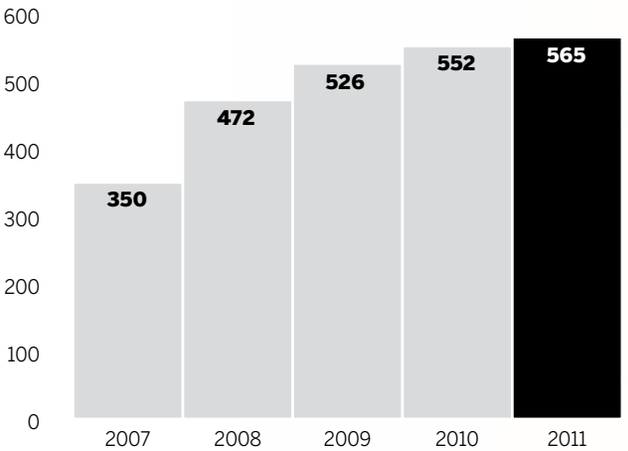
I soci al 31/12/2011 erano 18.403 di cui 7.803 donne e 10.600 maschi. I nuovi soci sono stati 363 mentre i soci cessati sono stati 146. Sulla base delle schede compilate al momento dell'ammissione la prevalenza dei soci della cooperativa è costituito da lavoratori dipendenti, ovvero da impiegati (5.054), da operai (3.133) o da dipendenti con altre qualifiche (3.314). Ad essi, vanno aggiunti 1.104 pensionati, 1.034 studenti e 307 casalinghe. Seguono 1.315 imprenditori e 796 lavoratori autonomi I soci ammessi dal 2007 al 2011 confermano sostanzialmente la stessa composizione, pur con un tendenziale aumento di dipendenti, studenti e persone in attesa di occupazione.

Sono in ulteriore aumento i soci di origine straniera che cercano, tramite la cooperativa, una sistemazione idonea e civile che favorisca una maggiore integrazione nel nostro tessuto sociale locale. La loro presenza nella nostra base sociale al 31.12.2011 era di 565 soci con un evidente trend in crescita (anche se in rallentamento) che coinvolge principalmente le etnie ghanese (152), albanese (48), rumena (47), marocchina (35), moldava (35) e ucraina (29).

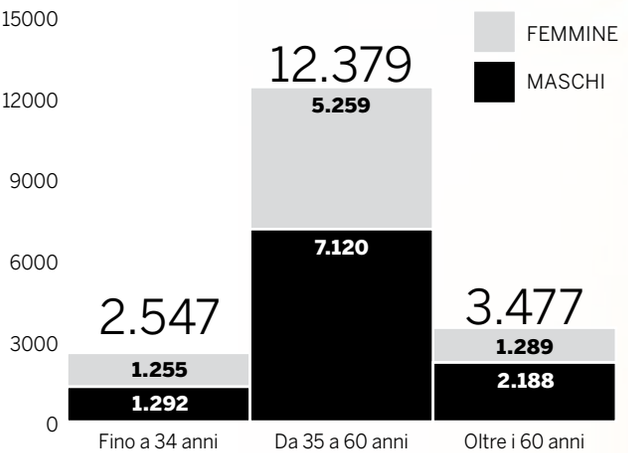
SITUAZIONE SOCI AL 31/12



SOCI DI ORIGINE STRANIERA



ANALISI SOCI PER FASCE DI ETÀ E SESSO



SOCI MASCHI
AL 31/12/2011
10.600
57,60%
SOCI FEMMINE
AL 31/12/2011
7.803
42,40%

SCOMPOSIZIONE SOCIALE BASE ABITCOOP AL 31/12/2011

I dati sono riferiti esclusivamente ai questionari completi delle informazioni richieste

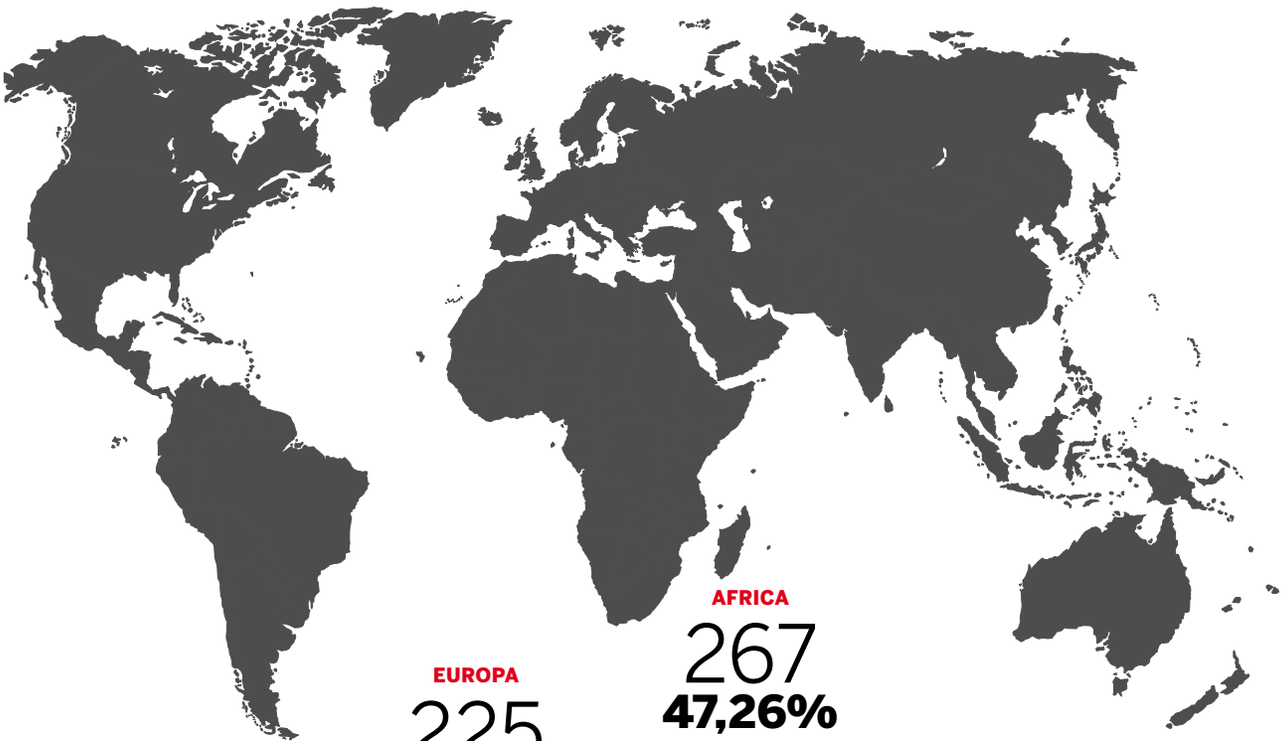
DIPENDENTI
11.501
71,36%

AUTONOMI LIBERI PROFESSIONISTI
2.111
13,10%

NON OCCUPATI
1.401
8,69%

PENSIONATI
1.104
6,85%

SUDDIVISIONE GEOGRAFICA DEI SOCI STRANIERI AL 31/12/2011



SUD AMERICA AMERICA
11
1,95%

EUROPA
225
39,82%

AFRICA
267
47,26%

ASIA OCEANIA
62
10,97%

GLI STRUMENTI INFORMATIVI

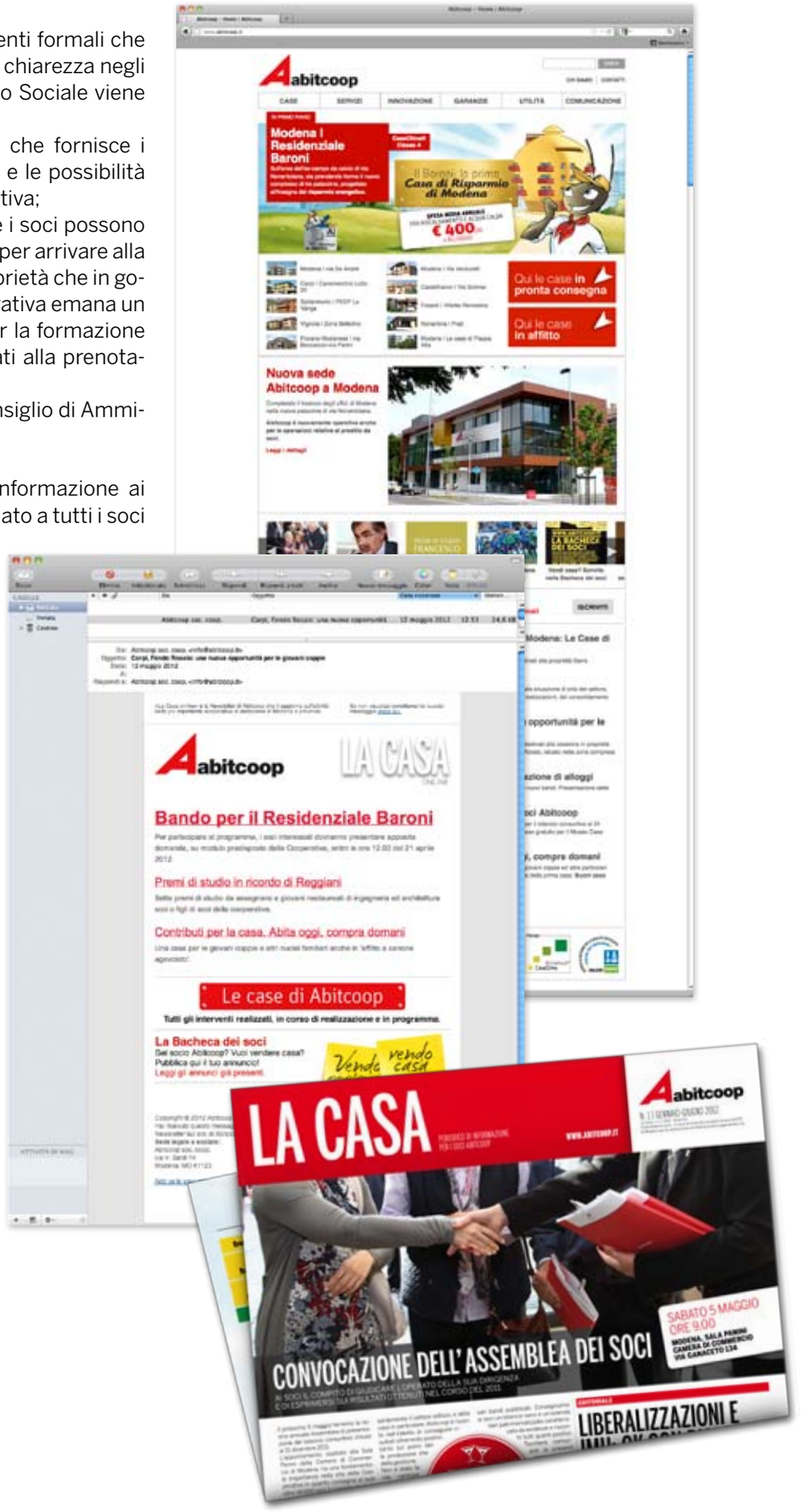
La Cooperativa fornisce tutti gli strumenti formali che consentono la più ampia trasparenza e chiarezza negli atti e nelle procedure. Oltre allo Statuto Sociale viene consegnato ai soci:

- il manuale *La casa in Cooperativa*, che fornisce i primi elementi per capire i vantaggi e le possibilità offerte dall'essere soci nella cooperativa;
- il Regolamento di Assegnazione, che i soci possono utilizzare per individuare le modalità per arrivare alla prenotazione dell'alloggio, sia in proprietà che in godimento. Per ogni iniziativa la cooperativa emana un bando, strumento indispensabile per la formazione delle graduatorie fra i soci interessati alla prenotazione degli alloggi;
- il Regolamento per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione;
- il Regolamento Prestiti da soci.

Abitcoop garantisce poi la costante informazione ai soci attraverso il periodico *La Casa*, inviato a tutti i soci almeno 2 volte all'anno, che riporta notizie sulla cooperativa e, con un inserto specifico, illustra gli interventi residenziali in corso e quelli in programma.

Dispone inoltre del sito internet **www.abitcoop.it** attraverso il quale il socio può reperire notizie e documenti ed anche iscriversi alla **newsletter**, per ricevere informazioni relative ai bandi e all'attività della cooperativa.

In determinate occasioni o quando ritenuto necessario la cooperativa informa i soci, o gruppi di soci, anche con altri strumenti quali lettere, spot televisivi, comunicati alla stampa locale, volantinaggio e simili.



COINVOLGIMENTO DEI SOCI

La partecipazione viene incoraggiata e sollecitata non solo perché rende più efficace la nostra azione sul territorio e consente di definire meglio la programmazione delle attività sulla base di suggerimenti e sollecitazioni dei soci, ma soprattutto perché rende più proficui e collaborativi i rapporti tra i soci e la struttura, evitando che s'ingenerino incomprensioni.
Nel corso del 2011 si è tenuta l'annuale assemblea di bilancio, un'assemblea per la modifica del regolamento di assegnazione e numerose riunioni con una grande partecipazione dei soci. Sono stati 46 gli incontri collettivi promossi dai responsabili relazioni soci, dalla struttura tecnica e dal settore amministrativo-finanziario per affrontare i temi dell'assegnazione per i programmi in partenza, per seguire l'andamento dei lavori in corso, per definire le personalizzazioni richieste sugli alloggi, per concordare le caratteristiche e procedure dei mutui proposti, per definire la costituzione dei condominii, nonché per esaminare i vari aspetti finanziari ed amministrativi fino al rogito notarile.
Il responsabile del godimento temporaneo ha preso parte a 19 assemblee di condominii dove la cooperativa detiene la proprietà di alloggi assegnati in uso ai soci.
A queste attività si aggiungono il continuo contatto individuale che avviene presso la sede e gli uffici territoriali nonché in occasione delle visite sui cantieri, le comunicazioni individuali su vari aspetti, l'informazione fatta attraverso la pubblicazione «La Casa», che viene inviata a domicilio a tutti i soci per 2 o 3 volte l'anno, la presenza a Feste popolari di Modena nonché il continuo aggiornamento in Internet del portale di Abitcoop che negli ultimi anni rileva mediamente oltre 3.000 visite mensili.

4.
QUALITÀ E CERTIFICAZIONE

I FORNITORI

La selezione delle imprese costruttrici e dei progettisti, cui vengono affidati i progetti e i lavori di costruzione delle iniziative di Abitcoop, avviene attraverso la valutazione dell'esperienza maturata nel settore dell'edilizia abitativa e nelle soluzioni innovative per il contenimento energetico, del radicamento sul territorio provinciale, della competitività rapportata al livello qualitativo, della solidità patrimoniale, della disponibilità finanziaria, della disponibilità ad operare in rete e della serietà nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro.

ELENCO DEI PRINCIPALI FORNITORI 2011

IMPRESE

C.D.C. Modena
C.M.B. Carpi
Coop. Muratori e Manovali di Soliera
Cooperativa di San Possidonio
Cooperativa Muratori di S. Felice s/P
C.E.T. - Cooperativa Edilterrazzieri Modena
Giovanelli Impianti Savignano s/P
ITI Impianti Modena
BATEA soc. coop.
Consorzio Cooperative Costruzioni

COORDINATORI PER LA SICUREZZA IN CORSO D'OPERA

Ing. Ivano Biacchi
Ing. Moreno Fornaciari
Ing. Sandro Menozzi
Arch. Gaetano Venturelli
Ing. Moreno Pedretti

PROGETTISTI

Arch. Franco Lipparini
Arch. Andrea Sola
Andria Soc. Coop
Ing. Ansaloni Eugenio
Arch. Caterina Boldrini
Arch. Casarini Mario
Arch. Nillo Galanti
Arch. Ezio Righi
Arch. Gaetano Venturelli
Italprogetti srl di Modena
Studio termotecnico Gibertini e Macchioni
Studio termotecnico Ing. Ronchetti
Studio termotecnico Fontanazzi & Verrucchi

CORRISPETTIVI RICONOSCIUTI A FORNITORI (VALORI IN €)

DESCRIZIONE	2007	2008	2009	2010	2011
Appalti, professionali e servizi per edificazione iniziative	20.072.578	22.557.941	20.497.134	13.950.455	8.502.700
Costi di manutenzione	5.801	9.815	15.194	11.855	14.338
Totale servizi diretti di produzione	**20.078.379**	**22.567.756**	**20.512.328**	**13.962.310**	**8.517.038**
Occupazione indotta (stima)	402	434	387	263	161
Occupazione diretta	22	24	23	23	23
Totale occupazione generata nel settore	**424**	**458**	**410**	**286**	**184**

L'occupazione indotta è stata stimata ipotizzando che per ogni 50.000 Euro per il 2007, 52.000 per il 2008, 53.000 per il 2009, il 2010 e il 2011 di appalti e incarichi conferiti si crea lavoro nel settore edile per una persona per un anno. Oltre quanto sopra l'attività di Abitcoop crea occupazione nei fornitori per i costi di struttura.

ATTIVITÀ PER L'INNOVAZIONE

Con anticipo rispetto alle altre organizzazioni e anche rispetto alle normative, Abitcoop ha avvertito l'esigenza di affrontare il tema della introduzione di soluzioni innovative nella realizzazione degli alloggi, che oggi più che mai si gioca anche sulle questioni ambientali, sul rispetto e l'uso razionale delle risorse. Per Abitcoop si tratta di una nuova frontiera di intervento e di impegno specifico che guarda più che mai anche agli aspetti gestionali nell'uso del bene casa. La convinzione di procedere nella direzione del risparmio energetico ci ha imposto con determinazione di riflettere sul futuro e, nello scenario della certificazione a noi conosciuto, di appoggiarci al migliore percorso di qualità che garantisse un approccio serio, rigoroso e fattibile.

Questo percorso è stato trovato nella normativa adottata dall'Agenzia CasaClima® di Bolzano.

È nata in questo modo una collaborazione per noi indispensabile, produttiva sul piano dell'evoluzione tecnologica del nostro prodotto e che proietta decisamente la nostra Cooperativa, e speriamo non solo essa considerato l'interesse che questa iniziativa ha suscitato anche all'esterno, verso orizzonti davvero innovativi.

Da questa collaborazione, che ha portato in maggio 2008 all'inaugurazione delle palazzine di via Benassi a Modena, le prime certificate in Emilia-Romagna col bollino CasaClima® Classe B, ovvero con risparmi che possono arrivare fino al 50 per cento dei consumi, è scaturita l'organizzazione da parte di Abitcoop di corsi sul risparmio energetico, tenutisi a Modena.

Aperti anche a progettisti e tecnici esterni si sono svolti nel 2008 e nel 2011 e sono stati tenuti da tecnici consulenti di CasaClima® di Bolzano, per trasmettere ai partecipanti le conoscenze da loro acquisite in materia costruttiva e conoscere i severi requisiti richiesti dalla normativa per la certificazione CasaClima® introdotta con successo nel capoluogo altoatesino.

La Cooperativa ha ottenuto nel gennaio 2009 il riconoscimento di Partner CasaClima® per «l'elevata competenza tecnica e un costante impegno in una gestione di tipo sostenibile». Con orgoglio Abitcoop scrive per prima il proprio nome nell'albo delle imprese certificate a livello regionale.

L' Abitcoop a fine 2011 ha ottenuto 18 certificati CasaClima® su altrettanti edifici, mentre sono undici gli edifici in corso di costruzione in attesa di certificazione CasaClima®.

È stato realizzato un monitoraggio per un anno termico, dal quale sono emersi ottimi risultati sul contenimento dei consumi, di due edifici certificati CasaClima® edificati da Abitcoop: l'edificio di via Benassi a Modena e l'edificio di via Berti a Montale. Entrambi i monitoraggi sono scaricabili gratuitamente dal sito di Abitcoop.

Abitcoop dal 6 settembre 2010 è iscritta nel «Registro delle cooperative per l'abitare sostenibile» istituito da Legacoop Abitanti. Nel corso del 2011 Abitcoop è stata tra i soci fondatori dell'*Associazione Network CasaClima® Emilia Romagna* che ha la sua sede presso i locali della Cooperativa e ha quale Vicepresidente il sig. Colombini Claudio, responsabile della promozione delle iniziative di Abitcoop.

KlimaHaus®
CasaClima

KlimaHaus-ZERTIFIKAT
Geprüfte Qualität für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen
Qualità controllata per l'edilizia sostenibile ed efficienza energetica
CERTIFICATO CasaClima

Nach sorgfältiger Überprüfung erteilt die KlimaHaus Agentur an
Dopo un esame accurato l'Agenzia CasaClima rilascia alla

Coop. ABITCOOP
I-41100 Modena (MO), Via Santi, 14

die Auszeichnung / il titolo di

Zertifizierter KlimaHaus Partner
Partner certificato CasaClima

Zertifikat / Certificato: Nr. 0069 / 1
Erstausstellung: / Data del rilascio: 02.01.2009
Gültig bis: / Valido fino al: 02.01.2011

Bozen / Bolzano, 02.01.2008

KlimaHaus Agentur GmbH / Agenzia CasaClima srl

Norbert Lantschner
Geschäftsführer / Direttore

ZERTIFIZIERT
KlimaHaus
CasaClima
CERTIFICATO

legacoop ABITANTI

ABITARE QUALITÀ

REGISTRO DELLE COOPERATIVE PER L'ABITARE SOSTENIBILE

NUMERO DEL CERTIFICATO
017

LEGACOOP ABITANTI
VALUTATO IL PERCORSO
INTRAPRESO DA
COOPERATIVA ABITCOOP MODENA
MIRATO A REALIZZARE INTERVENTI EDILIZI
ISPIRATI AI CRITERI
DELL' EDILIZIA SOSTENIBILE
SECONDO I PRINCIPI CONTENUTI
NEL "CODICE CONCORDATO
PER UN ABITARE SOSTENIBILE"
CERTIFICA CHE LA

COOPERATIVA ABITCOOP MODENA
Via Santi, 14
città MODENA
ALBO SOCIETÀ COOPERATIVE N. A 103849
È ISCRITTA NEL REGISTRO
DELLE COOPERATIVE
PER L'ABITARE SOSTENIBILE

DATA E LUOGO
6 SETTEMBRE 2010, ROMA

DATA PRIMA EMISSIONE
6 SETTEMBRE 2010, ROMA

LEGACOOP ABITANTI
LUCIANO CAFFINI
PRESIDENTE

CERTIFICATO CASACLIMA® AGENZIA CASACLIMA® DI BOLZANO ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA REGIONE EMILIA ROMAGNA: DIFFERENZE

Per le nuove abitazioni i nostri soci saranno spesso in possesso di entrambi questi certificati (o almeno uno di essi). È doveroso spiegare per brevi punti cosa dicono e quali sono le differenze.

1. Certificato CasaClima®

È un certificato di qualità. Non è obbligatorio, fuori della provincia di Bolzano. Viene rilasciato dall'Agenzia CasaClima® di Bolzano dopo aver valutato, con apposito programma, i calcoli delle dispersioni e dei guadagni energetici dell'involucro, e aver effettuato **sopraluoghi e controlli in cantiere** con personale estraneo alla progettazione ed alla costruzione.

Certifica la qualità dell'intero involucro edilizio **dell'immobile**, calcolando la dispersione termica in un anno termico, riferita al mq calpestabile ed alla zona climatica specifica; a partire dalla Classe B, oltre al certificato viene rilasciata la targhetta CasaClima® da apporre al fabbricato. Dalle verifiche effettuate si tratta di un metodo normalmente 'conservativo', cioè con risultati reali 'normalmente' migliori di quelli teorici.

2. Attestato di Certificazione Energetica
Dal 1° gennaio 2009 è obbligatorio, a seguito di una legge regionale, nel territorio dell'Emilia Romagna. Nelle altre regioni valgono le leggi locali, ove presenti, o la legge nazionale. Tali leggi possono avere tempistiche e parametri diversi regione per regione. Viene rilasciata da un tecnico accreditato presso la Regione Emilia-Romagna e che non ha partecipato alla progettazione e realizzazione dell'edificio. Il tecnico incaricato è libero di avvalersi di tutte le informazioni che ritiene utili, normalmente i calcoli iniziali del termotecnico, la dichiarazione del direttore dei lavori, foto, testimonianze, ecc.; normalmente non fa sopraluoghi durante la costruzione, anche se previsti. Certifica mediante appositi programmi che devono essere approvati dal CTI (Comitato Termotecnico Italiano) – attualmente ancora in corso – i consumi di Energia Primaria, **appartamento per appartamento**, riferita al mq calpestabile ed alla zona climatica specifica.

Le differenze dunque che si evidenziano con il precedente certificato sono tre: la prima è che quello della Regione E.R. dà un certificato specifico ad ogni appartamento, che può essere diverso da quello dell'edificio e/o da quello del vicino a causa dell'orientamento dei muri (a sud, nord, ecc.) e delle superfici del proprio involucro; la seconda è che quello della Regione E.R. prevede un consumo energetico dovuto sia alla dispersione dell'involucro, sia all'efficienza dell'impianto e sia al consumo di acqua calda sanitaria e quindi necessariamente diverso da quello calcolato dal certificato CasaClima®; la terza è che non esiste in Emilia Romagna un testo di certificazione ma è lasciato alla buona volontà dei singoli progettisti con risultati assai dubbi. Non abbiamo, per adesso, dati di ritorno per dare un giudizio sul certificato E.R. Si ricorda che le certificazioni fatte in maniera corretta sono eseguite con metodi scientifici, partendo dalle condizioni climatiche locali, come tabellate, e dalle temperature interne di progetto. La variazione di tali dati, e quindi soprattutto il comportamento degli utenti, comporterà risultati anche notevolmente diversi.

SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO

Dopo un'esperienza quasi decennale sul sistema di gestione qualità secondo la UNI EN ISO 9001_2008 la cooperativa ha vissuto e superato positivamente la verifica dell'ente di certificazione DNV, anche nel 2012. I requisiti di qualità della cooperativa applicati e verificati si concentrano prevalentemente su aspetti tecnici, amministrativi/finanziari, di rapporto con enti esterni inerenti i servizi offerti ai soci. Tali aspetti richiedono continui approfondimenti ai nostri operatori e requisiti di competenza, aggiornamento normativo, etica e professionalità ai nostri fornitori. La competenza deve essere dimostrata da parte di chi:

- Formula i bandi che meglio rispondono alle esigenze dei soci (bandi per assegnazione alloggi in proprietà, bandi per assegnazione alloggi in godimento temporaneo etc) e segue la realizzazione degli interventi edificatori: si tratta della struttura della cooperativa;
- Progetta i nostri interventi. Disponiamo di professionisti dotati di forti abilità e spirito innovativo;
- Costruisce le unità abitative: le imprese a cui affidiamo gli appalti che sono tenute ad adempiere alle normative sulle costruzioni e di sicurezza, devono disporre di idonee attrezzature di cantiere, devono mettere a disposizione risorse umane formate, devono garantire la corretta esecuzione delle opere;
- Ricerca finanziamenti a favore dei soci richiedenti mutui: si tratta della struttura della cooperativa. Gli istituti di credito che lavorano con la cooperativa offrono convenzioni a tassi e condizioni più favorevoli rispetto a quelli di mercato.

Il nostro scopo di certificazione:
«Progettazione ed erogazione di servizi finalizzati all'acquisizione di aree edificabili e fabbricati ad uso civile abitativo, alla gestione organizzativa ed amministrativa dei contratti di appalto con le imprese costruttrici, all'assistenza nella personalizzazione degli alloggi di proprietà ed assegnazione a favore di soci in proprietà o godimento temporaneo. Assistenza ai soci per la ricerca di finanziamenti per l'acquisto di alloggi e aggiornamento informativa».
A distanza di anni questo non solo è rimasto invariato, consentendo ai soci di usufruire in maniera forte e puntuale di tutti questi servizi, ma ha offerto alla Cooperativa un'opportunità di crescita organizzativa e culturale e di confronto costruttivo con le istituzioni, con i fornitori, con il territorio, con la collettività.

5.
SOLIDITÀ PATRIMONIALE

BILANCIO 2011

Di seguito si riporta, in modo estremamente sintetico, il Bilancio 2011 raffrontato con quello del 2010.
Per ragioni di più semplice lettura alcune voci sono state accorpate e/o scorporate rispetto agli schemi previsti dal Codice Civile. Lo Stato Patrimoniale è stato riclassificato in ottica finanziaria.

STATO PATRIMONIALE	2011	2010
ATTIVO		
Depositi c/c e valori in cassa	10.977.494	5.831.445
Liquidità immediata	**10.977.494**	**5.831.445**
Crediti verso Soci e Clienti	337.893	348.598
Titoli obbligazionari (non vincolati)	5.300.454	7.382.261
Depositi e fondi comuni	11.854.613	15.979.616
Caparre, crediti c/o erario e verso altri	503.941	206.017
Ratei e risconti attivi	120.804	101.293
Liquidità differita	**18.117.705**	**24.017.785**
Rimanenze (terreni, alloggi finiti e in costruzione per soci, acconti su acq. aree) al netto acconti ricevuti	23.405.547	29.512.687
Somme realizzabili	**23.405.547**	**29.512.687**
Beni strumentali al netto ammortamenti ed acconti (sede, mobili, hardware...)	3.157.388	1.625.321
Immobilizzi finanziari al netto svalutazioni (partecipazioni e crediti a lungo)	848.878	814.305
Rimanenze alloggi finiti destinati al godimento temporaneo, al netto acconti ricevuti	25.411.279	19.858.658
Immobilizzazioni	**29.417.545**	**22.298.284**
Totale attivo	**81.918.291**	**81.660.201**

STATO PATRIMONIALE	2011	2010
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		
Debiti verso banche per mutui c/o Soci su iniz.	1.182.036	2.461.400
Debiti verso fornitori	5.135.405	6.031.707
Debiti per tributi e verso istituti previdenziali	203.304	235.797
Debiti verso altri (oneri conc., ecc.)	955.144	1.184.929
Ratei e risconti passivi	287.177	261.261
Passività correnti	**7.763.066**	**10.175.094**
Debiti per prestiti da Soci	22.900.006	23.066.952
Finanziamenti da Soci	**22.900.006**	**23.066.952**
Fondi oneri rischi	500.000	450.000
T.F.R. dipendenti	582.208	519.486
Debiti a medio (depositi cauzionali)	514.830	432.368
Passività a lungo	**1.597.038**	**1.401.854**
Capitale Sociale	953.067	941.756
Riserva legale indivisibile (e arrotond. €)	45.958.502	42.206.484
Residuo esercizio	2.746.612	3.868.061
Patrimonio Netto	**49.658.181**	**47.016.301**
Totale passivo + Patrimonio	**81.918.291**	**81.660.201**

CONTO ECONOMICO	2011	2010
RICAVI E PROVENTI		
Assegnazioni alloggi in proprietà a Soci	22.911.660	24.316.571
Cessioni aree e fabbricati	211.380	3.226.682
Decremento/Incremento alloggi in costruzione e in godimento	–8.062.789	–1.151.791
Totale attività edificazione	**15.060.251**	**26.391.462**
Canoni per alloggi assegnati in godimento a Soci	914.666	718.473
Altri ricavi e proventi	259.740	358.468
Valore della produzione	**16.234.657**	**27.468.403**
COSTI		
Terreni e appalti, ecc...	–9.842.289	–19.673.911
Progettazione, D.L. e servizi	–1.051.232	–1.156.545
Ammortamenti e noli	–176.459	–132.163
Personale dipendente	–1.761.082	–1.789.440
Fidejuss. a garanzia vers. dei Soci	–27.768	–45.342
Contributo fondo solidarietà acquirenti alloggi	–24.647	–31.069
Oneri diversi (spese uff., inform. Soci, rischi...)	–498.139	–520.007
ICI, tributi locali, bolli, registro	–176.393	–197.390
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	445.159	457.191
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	–223	220
Residuo prima imposte	3.121.584	4.379.947
Imposte dirette	–374.972	–511.886
Residuo Netto	**2.746.612**	**3.868.061**

DESTINAZIONE DELL'UTILE 2011

Per quanto concerne il residuo netto, l'Assemblea dei soci del 5/5/2012 ha deliberato di destinarlo come segue:

- € 82.399,00
  a Coopfond S.p.A., Fondo per la promozione e lo sviluppo del movimento cooperativo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11 della Legge 59/92;
- € 2.664.212,75
  alla riserva legale indivisibile fra i soci, sia durante la vita della cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dalla Legge.

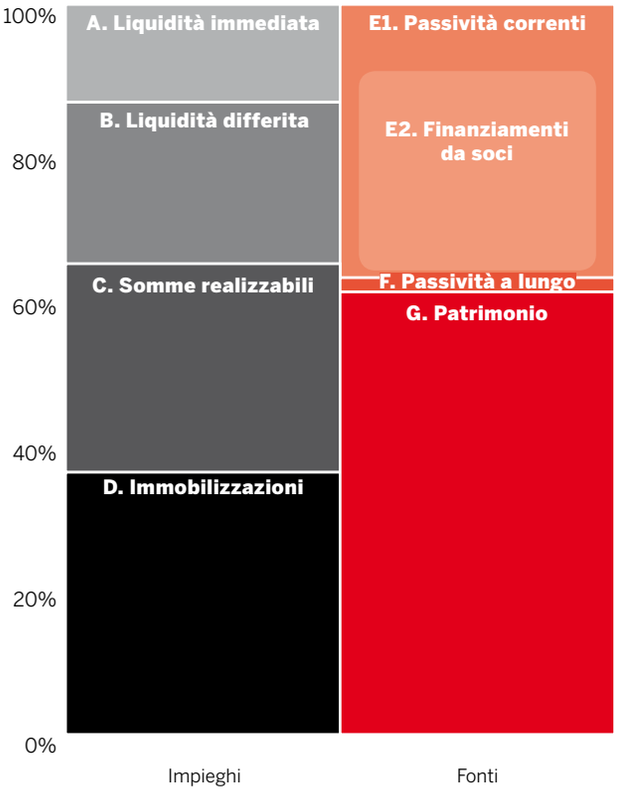
STATO PATRIMONIALE AL 31/12/2011

Il grafico (istogramma) riprodotto nella pagina accanto vuole dare un'immediata percezione visiva della situazione patrimoniale della cooperativa al 31 dicembre 2011, riportata numericamente nella pagina precedente.

La sua visione consente di comprendere (per i due esercizi e quindi le variazioni intervenute):

- la **solidità patrimoniale**, cioè la capacità di una società di impiegare le risorse finanziarie, richieste sia dalla gestione corrente sia dagli investimenti duraturi, senza ricorrere all'indebitamento verso terzi. In pratica la capacità di programmare il futuro senza i condizionamenti del dover rimborsare risorse richieste a terzi. Il patrimonio a disposizione della cooperativa (area G) copre oltre il 50% di tutte le risorse necessarie all'attività della cooperativa.
- l'**equilibrio finanziario**, cioè la capacità di far fronte ai debiti quando scadono.
  Per pagare i debiti a breve e cioè quelli che scadono contrattualmente entro 12 mesi (aree E), la Cooperativa ha a disposizione le liquidità immediate costituite da denaro in cassa e in c/c (area A), le liquidità differite costituite sia da i crediti da incassare entro 12 mesi sia da titoli non immobilizzati e quindi prontamente liquidabili (area B), e le somme realizzabili mediante la cessione di beni disponibili, cioè i terreni e gli alloggi finiti o in costruzione (area C). Fra i debiti correnti (aree E) sono stati indicati anche i finanziamenti dei soci, in quanto non soggetti ad alcun vincolo temporale, ma se si considera che tali finanziamenti sono di importo stabile da vari anni si può rilevare che le risorse liquide sono sufficienti per il pagamento dei debiti correnti a breve verso terzi.
  Il patrimonio proprio (area G) e le passività (debiti) a lungo (area F) servono per gli impieghi in immobilizzazioni (area D) che sono risorse che per la loro natura (alloggi finiti destinati al godimento per alcuni anni, uffici della cooperativa, mobili ed attrezzature, partecipazioni in società funzionali all'attività della cooperativa) non sono trasformabili in denaro in tempi brevi. Come si può rilevare il patrimonio è attualmente superiore agli immobilizzi effettuati e costituisce la risorsa per la adeguata copertura degli immobilizzi già programmati (nuovi alloggi destinati al godimento temporaneo, nuova sede sociale).

STRUTTURA STATO PATRIMONIALE 2011



IL PATRIMONIO A TUTELA DEI SOCI DI ABITCOOP

Quando si inizia il percorso 'casa' si verificano tante cose. Non sempre si guarda il bilancio dell'impresa da cui si acquisterà la proprietà per verificarne la **solidità patrimoniale** (risorse proprie adeguate a garantire l'attività e lo sviluppo, quindi la continuità imprenditoriale) e **l'equilibrio finanziario** (solvibilità, cioè capacità di far fronte in tempi adeguati ai propri debiti).
Un'impresa solida dà più garanzie di sopravvivenza nel tempo. Ciò è importante poiché può capitare di aver bisogno di chi ha costruito anche dopo anni. Ma c'è un aspetto ancora più importante!

Rischio di perdere sia i soldi che la casa

Gli acquirenti che versano **acconti o caparre** per alloggi prima del rogito notarile di acquisto rischiano di perderli, in tutto o in parte, in caso di **fallimento** dell'impresa venditrice (incapacità della stessa di pagare i suoi debiti). Per tutelarsi gli acquirenti di immobili da costruire devono chiedere l'applicazione della normativa (purtroppo largamente disattesa) che prevede l'obbligo della consegna al promittente acquirente di fidejussioni da parte del costruttore. Ma tale garanzia vale solo fino al momento del rogito dell'alloggio.
In caso di **fallimento** di un'impresa che ha già ceduto (rogitato) alloggi, il curatore (l'incaricato dal Tribunale a gestire il fallimento) normalmente domanda al Tribunale che vengano dichiarati **inefficaci i rogiti** di cessione degli alloggi, in pratica **si rischia di perdere la proprietà dell'alloggio**.
Tale richiesta può essere presentata solo per i rogiti che siano stati stipulati:
- nell'anno precedente il fallimento: quando la cessione è stata fatta sottoprezzo (inferiore al 75% del valore normale)
- nei 6 mesi precedenti il fallimento: se si può dimostrare che l'acquirente era a conoscenza dello stato di insolvenza del cedente

Ciò significa che **chi ha acquistato un immobile può ritenersi definitivamente proprietario solo se nei dodici mesi successivi al rogito l'impresa cedente non viene dichiarata fallita** o non è assoggettata a procedure concorsuali. Non dovrebbero essere revocabili i rogiti a giusto prezzo di abitazioni principali.
Per tutelarsi da questi rischi è necessario rivolgersi ad imprese e società (anche la cooperativa è una società) che siano **adeguatamente patrimonializzate e solvibili** (quindi non dovrebbero rischiare di fallire) e si comportino **correttamente**.

Le tutele dei soci di Abitcoop:

- garanzia dei versamenti dei soci, fino al momento del rogito, con **fidejussione di terzi**;
- **rogito e fatturazione del 100%** dell'importo pagato dal socio per l'assegnazione dell'alloggio;
- **patrimonio indivisibile della cooperativa** di importo consistente, superiore al valore della produzione di un esercizio;
- **liquidità e disponibilità della cooperativa** sufficienti a far fronte ai suoi debiti oltre a **numerosi alloggi di proprietà della cooperativa (assegnati in godimento a soci) completamente pagati e liberi da finanziamenti ed ipoteche**;
- **certificazione del proprio bilancio** da società autorizzate a tale attività;

È bene anche sapere che in una società o impresa non cooperativa le riserve, per la parte che eccedono un limite minimo pari al 20% del capitale sociale, sono generalmente distribuibili fra i soci in qualsiasi momento per cui il patrimonio dell'ultimo bilancio potrebbe poi ridursi per delibere assembleari. In cooperative come Abitcoop, invece, **le riserve sono sempre indivisibili fra i soci e restano nella società a tutela dei creditori e dei soci** assegnatari di ieri, di oggi e di domani (cosiddetta intergenerazionalità cooperativa).

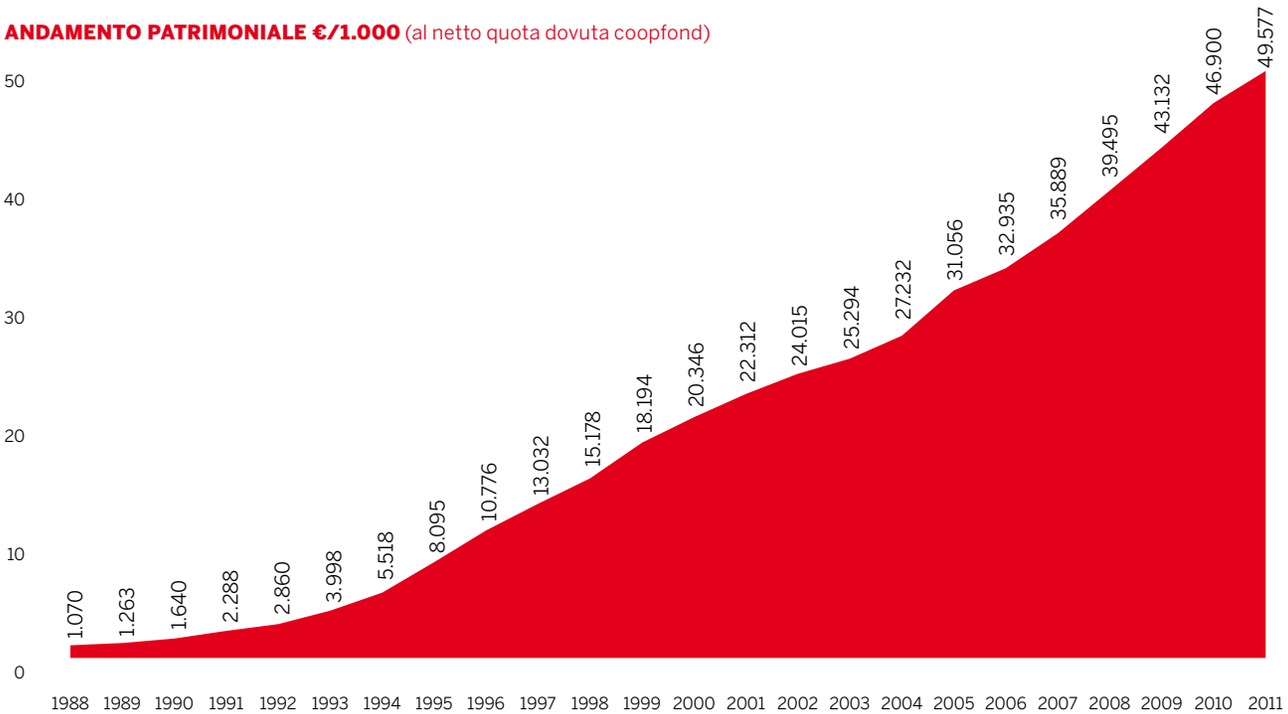
FIDEJUSSIONI RILASCIATE A GARANZIA VERSAMENTI DEI SOCI IN CONTO PRENOTAZIONE ALLOGGI

	2007	2008	2009	2010	2011	TOTALI
NUMERO FIDEJUSSIONI RILASCIATE						
Fidejussioni in corso al 01/01 di ogni anno	37	172	252	197	118	
Fideiussioni emesse nell'anno	138	106	61	40	22	367
Fideiussioni svincolate per rinuncia	–3	–6	–7	–6	–4	–26
Fideiussioni svincolate per stipula rogito		–20	–109	–113	–84	–326
TOTALE fidejussioni n corso al 31/12	172	252	197	118	52	
FIDEJUSSIONI RILASCIATE (importo in €)						
Fidejussioni in corso al 01/01 di ogni anno	5.800.061	21.122.678	31.737.273	26.062.217	18.179.905	
Fideiussioni emesse nell'anno	15.864.153	13.980.086	8.931.615	6.577.790	5.100.131	50.453.775
Fideiussioni svincolate per rinuncia	–541.536	–725.049	–571.752	–811.872	–655.785	–3.305.994
Fideiussioni svincolate per stipula rogito	-	–2.640.442	–14.034.919	–13.648.230	–14.501.699	–44.825.290
TOTALE fidejussioni n corso al 31/12	21.122.678	31.737.273	26.062.217	18.179.905	8.122.552	
Importo medio fidejuss. emesse nell'anno €	114.958	131.888	146.420	164.445	231.824	
Importo medio fidejuss. aperte a fine anno €	122.806	125.942	132.296	154.067	156.203	

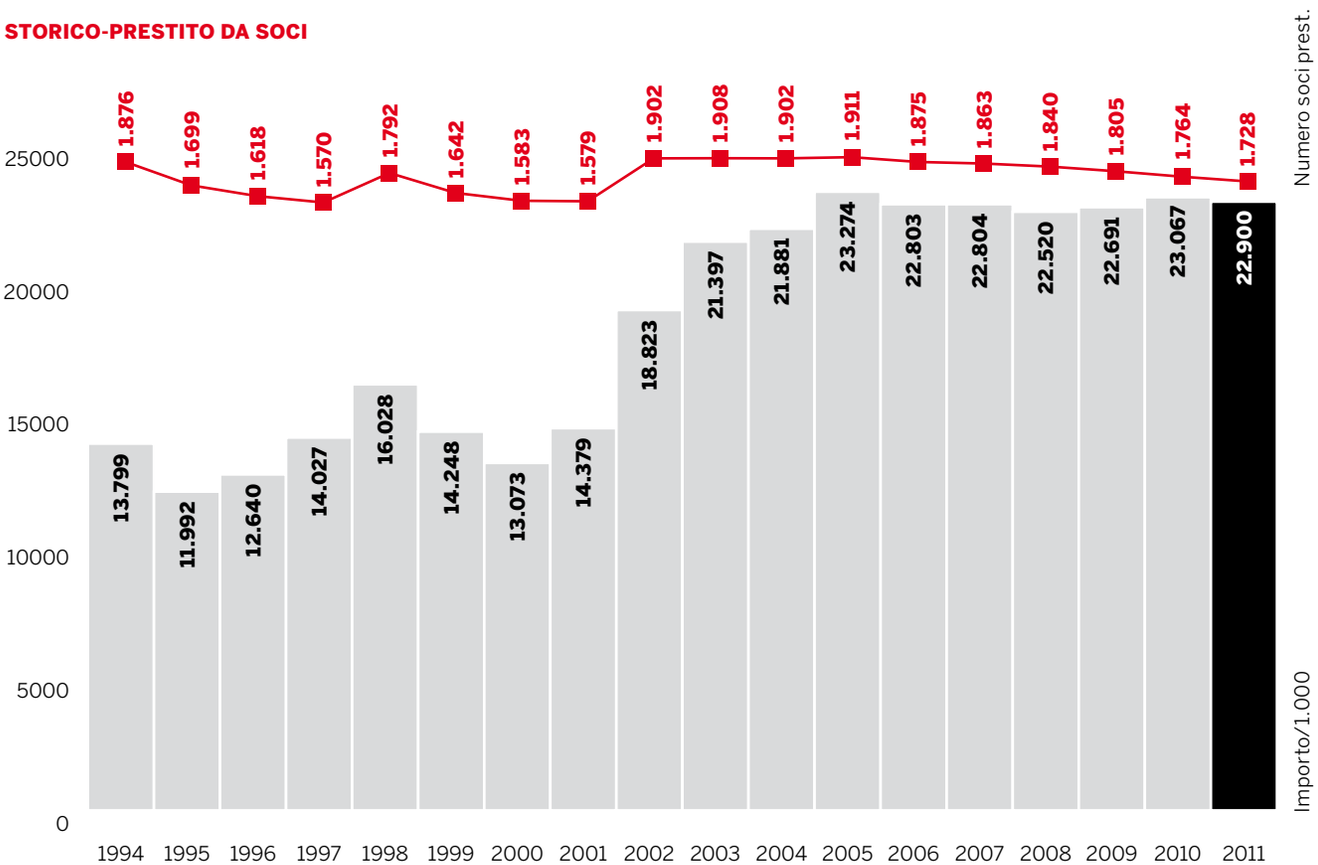
CONTRIBUTI VERSATI AL FONDO SOLIDARIETÀ PER ACQUIRENTI DA IMPRESE IN CRISI

	2007	2008	2009	2010	2011	TOTALI
Contributo fondo solidarietà €	76.251	69.900	44.658	31.069	24.647	246.525
Rimborso contributo fondo solidarietà per rinunce €	–711	–3.438	–500			–4.650
TOTALE contributo fondo solidarietà €	75.539	66.462	44.158	31.069	24.647	241.875

ANDAMENTO PATRIMONIALE €/1.000 (al netto quota dovuta coopfond)



STORICO-PRESTITO DA SOCI



La raccolta del prestito dai soci è disciplinata da apposito regolamento interno.

MUTUALITÀ ESTERNA: CONTRIBUZIONE AL FONDO MUTUALISTICO NAZIONALE

La legge 59 del 31 gennaio 1992 ha introdotto i cosiddetti Fondi Mutualistici alimentati in particolare dal 3% degli utili annuali delle cooperative.
La missione di tali fondi è quella di promuovere e finanziare nuove cooperative o nuove imprese a controllo cooperativo o iniziative di sviluppo della cooperazione.
Si tratta in sostanza di una mutualità esterna, nel senso che ogni cooperativa versa una parte dei suoi residui a questo fondo per sostenere lo sviluppo di altre cooperative sulla base di progetti che vengono esaminati dalla struttura del fondo.

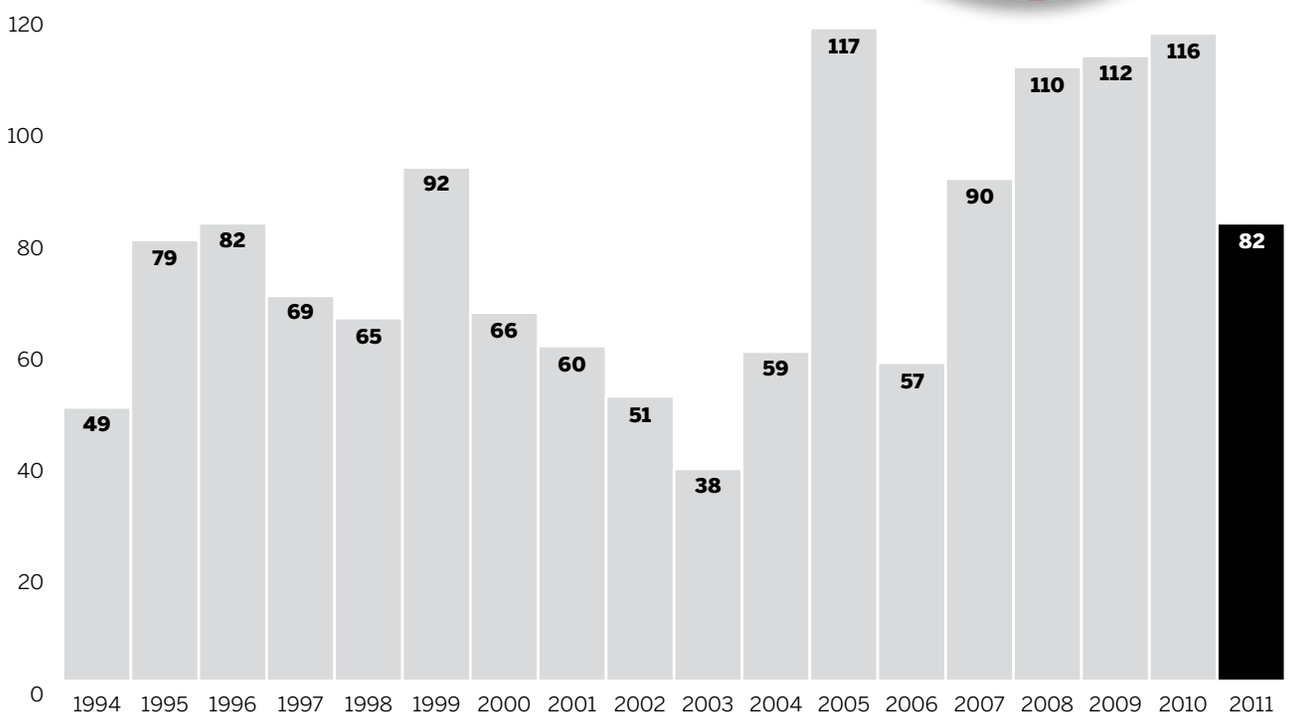
Abitcoop, sulla base della normativa vigente, versa il 3% dei propri utili a Coopfond che ha già effettuato interventi di avvio o sviluppo di cooperative anche a Modena.
ABITCOOP non ha mai usufruito dell'attività di Coopfond ma valuta periodicamente l'opportunità di presentare una richiesta di intervento a sostegno degli impegni programmati e per quelli futuri.
Si riporta la distinta degli importi (in migliaia di Euro) di contributi che ABITCOOP ha destinato al fondo negli ultimi anni. Il totale dei versamenti, compreso il contributo sulla base del bilancio 2011, ammonterà complessivamente ad 1,444 milioni di Euro!

TOTALE DEI VERSAMENTI DAL 1992

1,444

milioni di Euro

UTILI ABITCOOP VERSATI A COOPFOND (IN MIGLIAIA DI €)



SEGNALI DI CAMBIAMENTO NELLE POSSIBILITÀ ED ESIGENZE DEI SOCI

Il settore delle costruzioni sta vivendo una crisi molto pesante, con una brusca frenata nella realizzazione di case. I numeri raccontano un quadro sconfortante: a Modena da gennaio 2008 a dicembre 2011 hanno cessato l'attività 602 imprese edili (–34 per cento) e hanno perso il lavoro 2.450 dipendenti (–31.5 per cento) che salgono a oltre 4.000 se si considerano i settori collegati.

Di questa situazione generale ne risentono anche le cooperative di abitazione i cui soci sono in maggior difficoltà (incertezza di reddito futuro, accresciute difficoltà di molte famiglie nel produrre risparmi e stretta creditizia) ad iniziare il percorso per acquisire un alloggio, bisogno che fra i soci di Abitcoop resta ancora elevato.

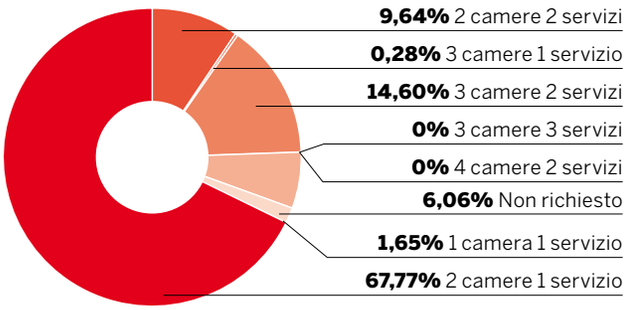
Di seguito vengono riportati alcuni dati rilevati in Abitcoop che danno il 'senso' della situazione in atto che condizionerà l'attività ed i risultati gestionali dei prossimi anni. Si tratta di dati che per la loro esatta comprensione necessiterebbero di una maggior informazione ed un'approfondita analisi che non sono oggetto del presente documento. Si segnalano, fra l'altro: il graduale calo delle ammissioni di nuovi soci (comunque sempre superiori alle capacità edificatorie della cooperativa), il calo dell'avvio di nuove iniziative (conseguente anche alla mancanza di aree peep in comune di Modena, le iniziative maggiormente richieste dai soci), l'incremento delle rinunce (prima della consegna) di alloggi di cui i soci avevano già richiesto l'assegnazione. Situazione quest'ultima che nel passato era del tutto sporadica e viene ora motivata dai soci rinuncianti soprattutto per sopravvenuti problemi di reddito o di accessibilità a finanziamenti. L'incremento delle rinunce di alloggi in godimento già consegnati è legato anche all'aumento del parco alloggi della cooperativa mentre, per quanto riguarda le rinunce di alloggi prenotati per la proprietà, occorre rapportarle al rilevante calo di avvio di iniziative.

	2007	2008	2009	2010	2011
Soci ammessi	**969**	**826**	**648**	**485**	**363**
Rinunce di richieste di prenotazioni di alloggi in proprietà	5	8	6	6	3
Rinunce di richieste di prenotazioni di alloggi in godimento	0	2	5	2	4
Rinunce di alloggi in godimento con proprietà differita già consegnati	1	0	1	0	1
Rinunce di alloggi in godimento già consegnati	3	4	9	4	7
Totale rinunce	**9**	**14**	**21**	**12**	**15**
Alloggi di cui è iniziata la costruzione	222	133	108	49	46
Alloggi messi a bando	241	195	81	85	71
Soci iscritti ai bandi	1.487	1.298	1.568	546	891
di cui: ai bandi riassegnazione alloggi godimento	0	0	–238	–87	–90
Soci iscritti ai bandi di assegnazione	**1.487**	**1.298**	**1.330**	**459**	**801**
N. soci iscritti per alloggio	**6**	**7**	**16**	**5**	**11**
Importo medio mutuo per socio mutuatario	**€ 100.847**	**€ 115.979**	**€ 102.911**	**€ 117.421**	**€ 124.412**

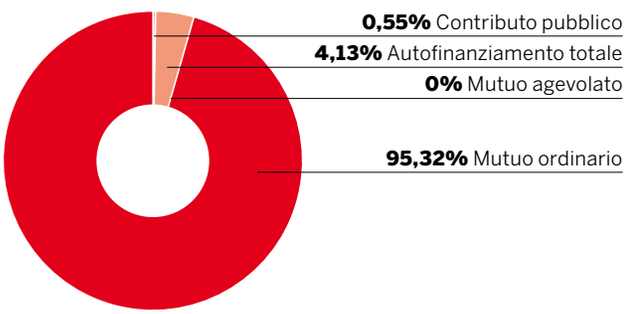
6.
BISOGNI E GRADIMENTO DEI SOCI

IL BISOGNO ESPRESSO DAI SOCI AL MOMENTO DELL'ADESIONE

ESIGENZE SOCI ISCRITTI NEL 2011 IN MERITO A CAMERE E SERVIZI

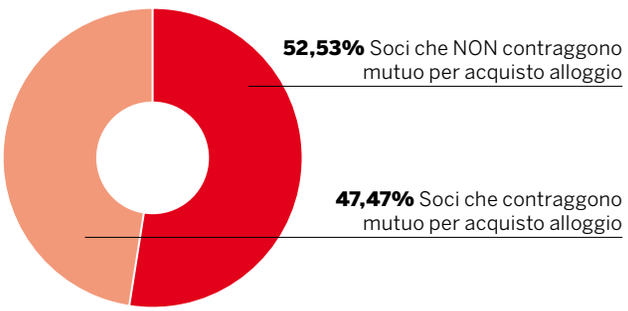


ESIGENZE FINANZIARIE ESPRESSE DAI SOCI ISCRITTI NEL 2011

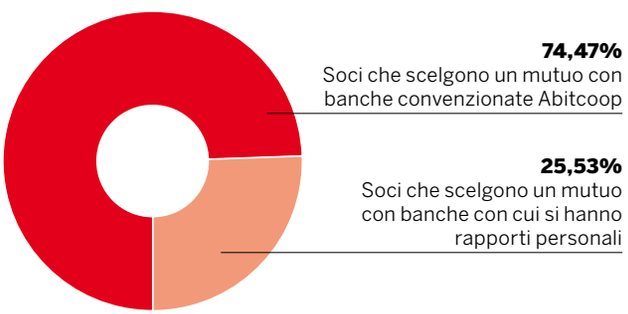


IL BISOGNO FINANZIARIO ESPRESSO DAI SOCI ASSEGNATARI

NECESSITÀ FINANZIARIE DEI SOCI ASSEGNATARI IN PROPRIETÀ PER GLI ALLOGGI IN CONSEGNA NEL 2011



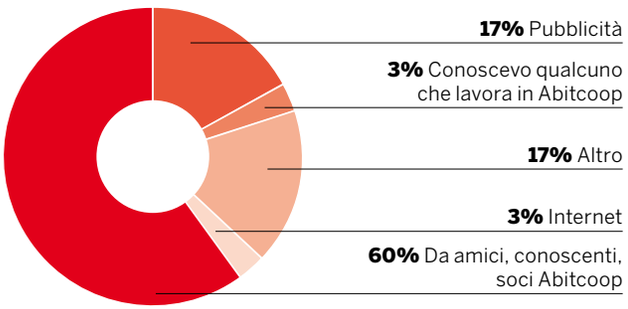
% DI SOCI CHE SCELGONO DI ACQUISTARE L'ALLOGGIO CON MUTUO CONVENZIONATO ABITCOOP O NON CONVENZIONATO ABITCOOP 2011



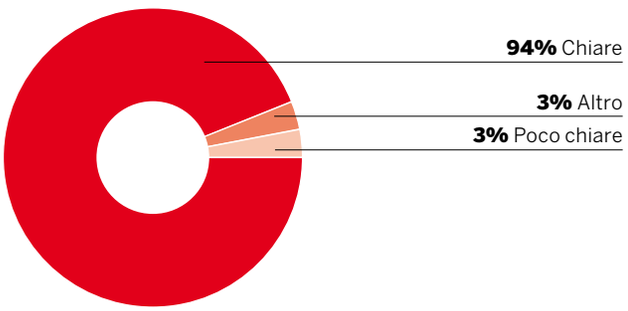
RILEVAMENTO DEL GRADO DI SODDISFAZIONE DEI SOCI NEL 2011

Nel corso del 2011 sono stati presi in esame 8 interventi. Sono stati inviati 46 questionari, 39 dei quali (pari al 84,78%) ritornati.

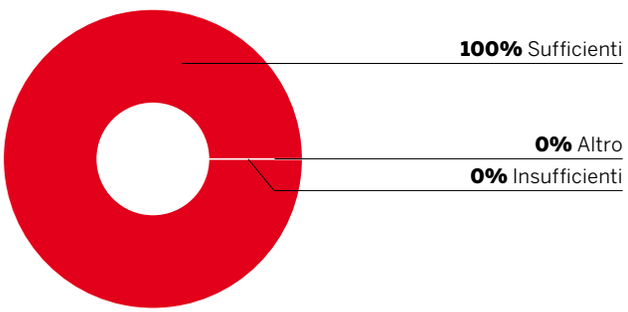
COME SEI VENUTO A CONOSCENZA DI ABITCOOP?



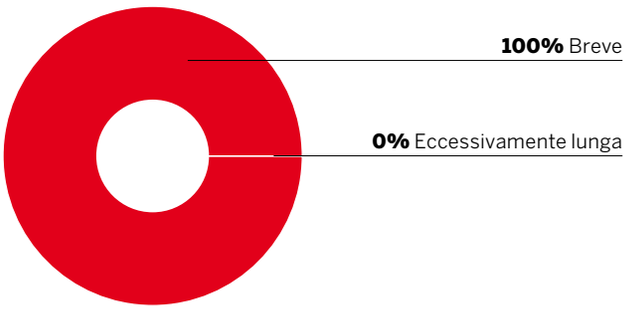
LE INFORMAZIONI SULLA COOPERATIVA FORNITE DALL'UFFICIO RELAZIONE CON I SOCI TI SONO PARSE:



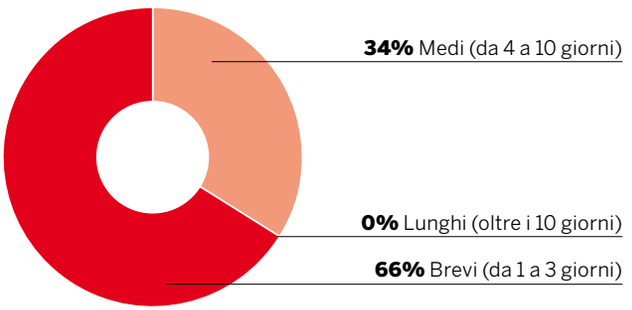
I GIORNI DI RICEVIMENTO SONO:



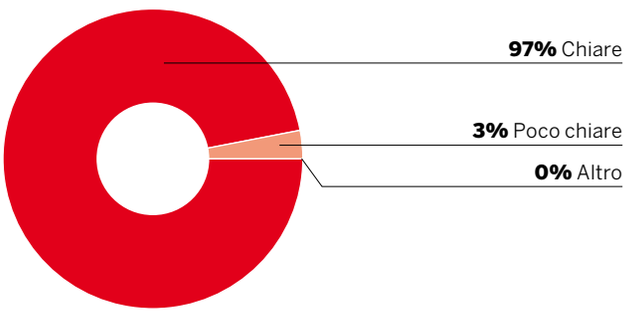
L'ATTESA PER ESSERE RICEVUTO È STATA:



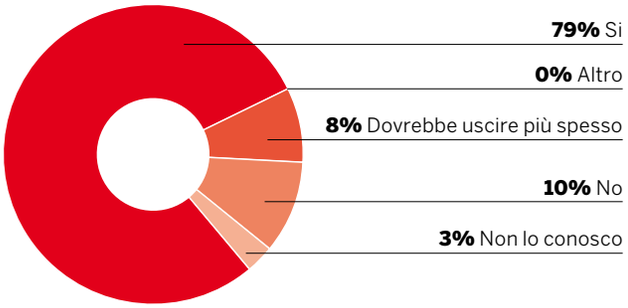
L'EVENTUALE APPUNTAMENTO DA TE RICHIESTO È STATO FISSATO IN TEMPI:



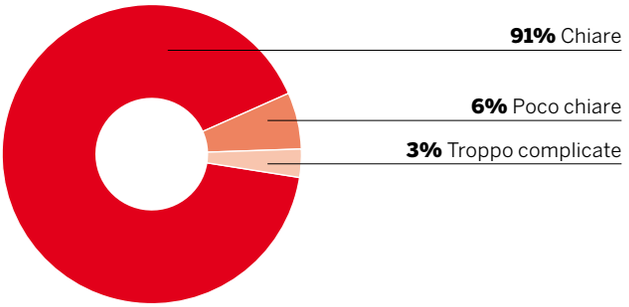
LE INFORMAZIONI SULLE INIZIATIVE TI SONO PARSE:



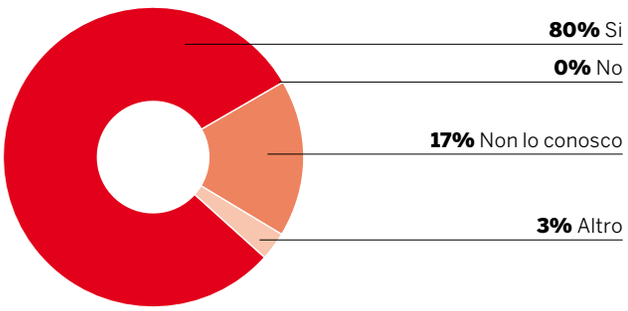
RITIENI CHE IL GIORNALE DI ABITCOOP 'LA CASA' SIA UN BUON VEICOLO DI INFORMAZIONE?



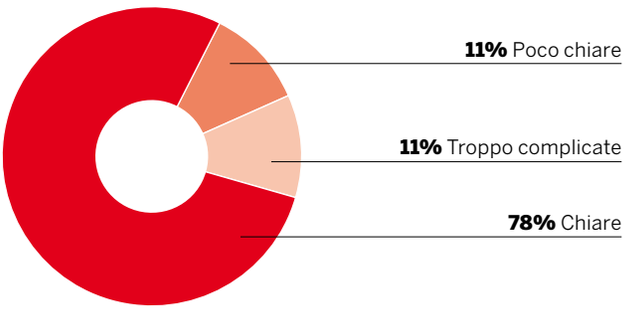
LE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA PRENOTAZIONE/ ASSEGNAZIONE TI SONO SEMBRATE:



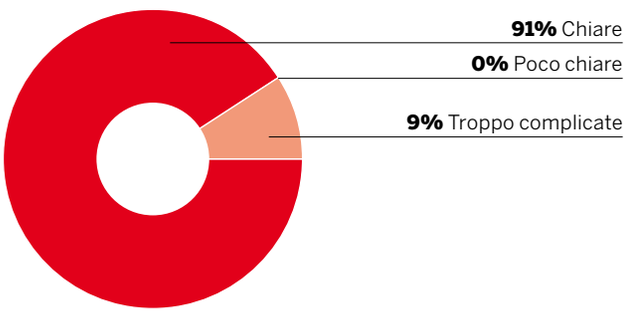
RITIENI CHE IL SITO INTERNET WWW.ABITCOOP.IT SIA UN BUON VEICOLO DI INFORMAZIONE?



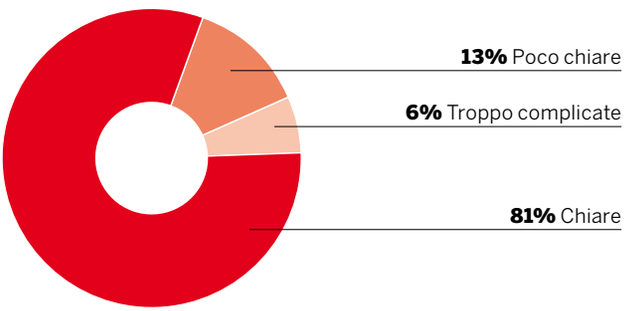
LE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE TI SONO SEMBRATE:



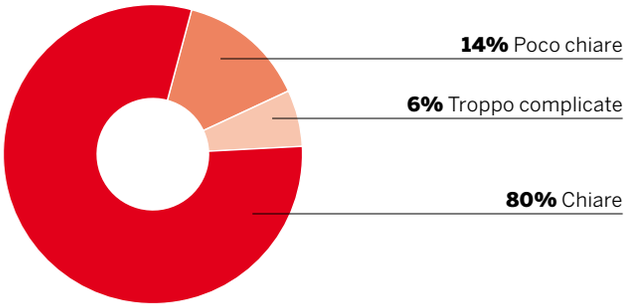
LE INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ISCRIZIONE AL BANDO TI SONO SEMBRATE:



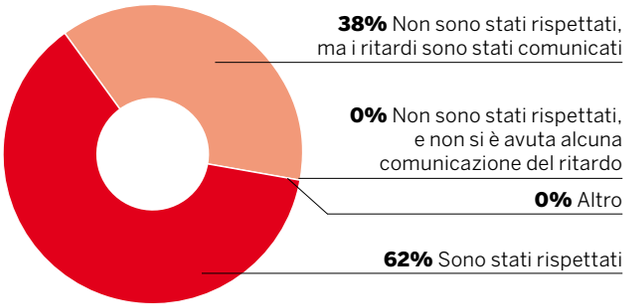
LE INFORMAZIONI RELATIVE AL MUTUO TI SONO SEMBRATE:



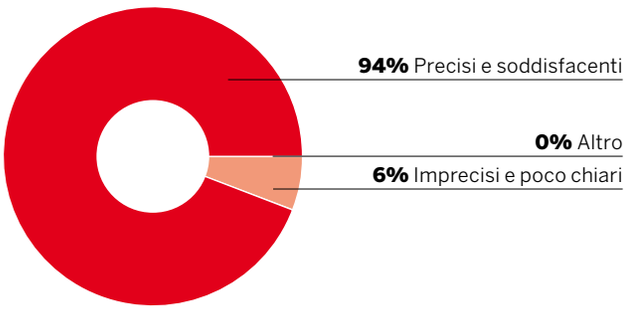
LE INFORMAZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI AMMINISTRATIVI/FISCALI TI SONO SEMBRATE:



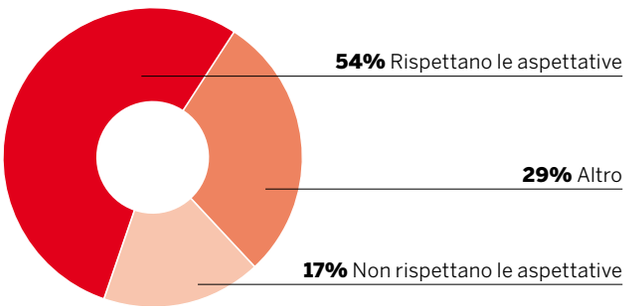
I TEMPI PREVISTI PER LA CONSEGNA DELL'ALLOGGIO SONO:



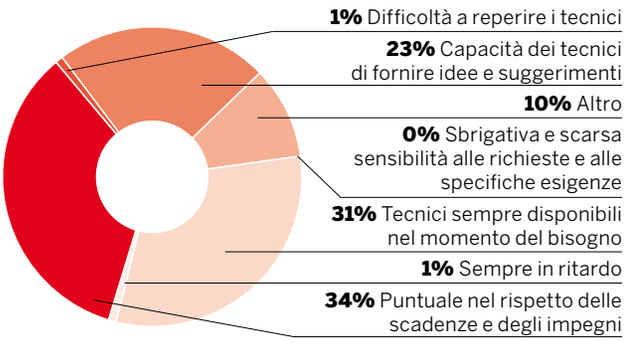
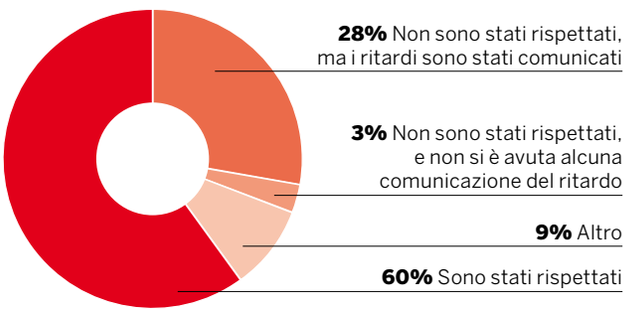
COME HAI TROVATO GLI ELABORATI TECNICI ALLEGATI AI DOCUMENTI DI ASSEGNAZIONE?



LE ATTIVITÀ DI RIPRISTINO DI DIFETTOSITÀ EFFETTUATE DOPO LA CONSEGNA TI SONO SEMBRATE A LIVELLO DI RISULTATO CHE:



LA GESTIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE TI È SEMBRATA:



LE ATTIVITÀ DI RIPRISTINO DI DIFETTOSITÀ EFFETTUATE DOPO LA CONSEGNA TI SONO SEMBRATE A LIVELLO DI TEMPI CHE: