BILANCIO SOCIALE

2014

Abitcoop

ABITCOOP
COOPERATIVA DI ABITAZIONE
DELLA PROVINCIA DI MODENA
Società Cooperativa
Sede di Modena, via Nonantolana 520

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

Aprile 2015

SOMMARIO

1.
ALCUNE NOVITA' DEL PERIODO 2012-2014
pag. 6

2.
MISSIONE
pag. 7

3.
STRUTTURA AZIENDALE
pag. 13

4.
SOCI
pag. 19

5.
QUALITA' E CERTIFICAZIONE
pag. 23

6.
SOLIDITA' PATRIMONIALE
pag. 27

7.
BISOGNI E GRADIMENTO DEI SOCI
pag. 32

PRESENTAZIONE

Insieme alla presentazione del Bilancio consuntivo dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014, il "Bilancio Sociale" costituisce un'utile integrazione, fondamentale per far comprendere come Abitcoop ha perseguito la sua mission nel corso del **38° esercizio** della sua attività e nei quattro precedenti.

Questo documento è, dunque, uno strumento che aiuta i soci, ma anche gli interlocutori esterni, a cogliere e misurare con quale coerenza ed efficacia la struttura organizzativa e gestionale, sulla base delle decisioni dell'assemblea e del consiglio di amministrazione 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 nel rapporto prezzo/qualità e nei successivi costi gestionali degli alloggi nonché salvaguardia dell'ambiente.

Esso ci fa comprendere come Abitcoop si è attenuta ai principi che stanno alla base del suo essere cooperativa, ovvero di come si siano perseguite la finalità intergenerazionale del suo modo di essere "impresa cooperativa" con attenzione a valori come mutualità e solidarietà, che rappresentano il suo tratto distintivo.

Senza questi riferimenti valoriali l'agire quotidiano della cooperativa si ridurrebbe ad un'azione puramente economica e immobiliare. Esattamente ciò che non vogliono i 18.818 cittadini che al 31/12/2014 erano soci di Abitcoop.

1. ALCUNE NOVITA' DEL PERIODO 2012-2014

Il 2012 ha visto quale novità principale l'**inaugurazione della nuova sede di Abitcoop** in via Nonantolana 520 a Modena, nata dall'esigenza di locali più adeguati alle nuove necessità della cooperativa e di contenimento dei consumi energetici. La sede ha ottenuto la certificazione **CasaClima® Classe Gold** che attesta l'eccellenza in termini di efficienza energetica. La realizzazione di un fabbricato all'avanguardia nel contenimento energetico e nel comfort (il primo in Emilia-Romagna con destinazione terziaria ad ottenere tale riconoscimento) è conseguente alla volontà della cooperativa di sperimentare varie tecnologie innovative da poter poi trasferire nella realizzazione di abitazioni per i soci. La sede ha ricevuto vari riconoscimenti già nel 2012 e nel 2013 e nel 2014 sono continuate iniziative di presentazione della realizzazione al fine di contribuire a sensibilizzare il mercato a realizzare immobili ad alta efficienza energetica.

Nel 2013 la cooperativa ha rogitato ai soci i primi **alloggi che hanno ottenuto la certificazione CasaClima® Classe A**, interventi realizzati a Modena: Residenziale Baroni in via Nonantolana (16 alloggi. Altri 16 alloggi sono terminati nel 2014) e Residenziale De Andrè in zona Madonnina (13 alloggi). In considerazione delle particolari caratteristiche di innovazione e al fine di fornire indicazioni su come condurre tali alloggi per ottenere i massimi risultati di risparmio e comfort, la cooperativa ha organizzato un corso per utenti CasaClima® Classe A, il primo nel suo genere in Emilia Romagna. Il corso, presso la sede della cooperativa, era rivolto ai soci assegnatari di tali alloggi ed è stato tenuto da personale di Abitcoop. Durante lo stesso sono stati messi in evidenza la qualità costruttiva degli edifici realizzati e il valore della certificazione volontaria CasaClima®. Si è parlato, altresì, di nozioni riguardanti i fenomeni fisici che governano una casa a 'basso consumo' per ottenere il massimo risparmio possibile. Erano presenti rappresentanti del Comune di Modena e del Network CasaClima® Emilia Romagna. Successivamente sono stati avviati e programmati altri edifici aventi le caratteristiche per la certificazione in casaclima Classe A.

Sempre nel 2013 Abitcoop ha partecipato alla costituzione di **«ABITA.net»**, la rete nazionale delle Cooperative di Abitanti. La Rete è stata costituita dalle più importanti cooperative del settore aderenti a Legacoop che sono localizzate prevalentemente nel centro-nord e rappresentano una base sociale di circa 100.000 soci. Con la Rete le cooperative intendono perseguire con maggiore efficacia ed efficienza il loro scopo mutualistico, svolgendo in comune alcune attività, tra le quali: progettare soluzioni abitative e di sviluppo immobiliare innovative; rafforzare il ruolo delle cooperative nello sviluppo e gestione dei programmi di Social housing; condividere competenze e risorse.

Nel **2014** l'assemblea dei soci **ha modificato il regolamento di assegnazione** stabilendo che il Consiglio di Amministrazione, qualora lo ritenga opportuno nella specifica circostanza, ha la facoltà di deliberare, per singoli fabbricati ed in determinati casi, il prolungamento della durata del periodo di assegnazione in godimento.

Sabato 4 ottobre **2014** la cooperativa ha organizzato in via Mar Caspio a Modena una iniziativa pubblica, denominata **«Contrada Baroni in festa!»**, per inaugurare il comparto Residenziale Baroni già prima citato. Hanno partecipato parecchie centinaia di persone, non solo soci, che hanno anche potuto visitare gli alloggi.

Sempre nel **2014** la Cooperativa ha potuto accedere, come cedente, al mercato (borsa) dei "certificati bianchi", chiamati anche **"Titoli di Efficienza Energetica" (TEE)** che attestano il conseguimento di risparmi energetici attraverso l'applicazione di tecnologie e sistemi efficienti. Inoltre Abitcoop ha iniziato ad ospitare, nel suo sito web, una serie di articoli e approfondimenti di **Luca Lombroso** sui cambiamenti climatici, l'energia e le soluzioni per la riduzione dei gas serra e l'incremento dell'efficienza energetica che, oltre che buone pratiche ambientali, sono anche ottimi mezzi per risparmiare sulle bollette e sulle utenze, a parità di comfort o addirittura con maggiore benessere.

Fra i dati al presenti nel **Bilancio Sociale 2014** si segnalano i seguenti:

- I soci di origine straniera presenti sono calati di 1 rispetto all'anno precedente. È la prima volta che ciò avviene dopo anni che hanno visto un iniziale crescita veloce poi pian piano ridottasi. Ciò è un ulteriore segnale delle difficoltà che sta attraversando il nostro paese che è divenuto meno interessante per l'immigrazione e parte degli stranieri sembra non abbiano più l'esigenza o le condizioni per approcciarsi al bene casa, anche in godimento.
- Il prestito raccolto dai soci al 31/12 era al di sotto dei 20 milioni di Euro. Ciò non avveniva dal 2002. In pratica dopo il valore stagnante dal 2005 al 2011, a decorrere dal 2012 si è assistito ad un graduale lieve calo. Indice anche questo delle difficoltà dei soci a risparmiare per procedere poi alla prenotazione di una abitazione.

2. 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 o 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				
	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
totale	**49**	**46**	**78**	**30**	**37**	**162**	**112**	**53**	**63**	**67**	**194**	**147**	**66**	**79**	**92**
di cui in proprietà	42	44	65	13	37	115	64	34	42	46	147	99	47	58	71
di cui in godimento/ locazione	7	2	13	17	0	47	48	19	21	21	47	48	19	21	21
cessazione godimento/ locazione	0	0	0	0	0	-20	-6	-13	-10	-23	-20	-6	-13	-9	-16
cessazione godimento da riassegnare						-2	-10	-8	-14	-16					
di cui in proprietà a non soci						4	0	0	1	0	15	0	0	1	0
di cui in locazione (terremotati) non soci								1	1	–1			1	1	
RIEPILOGO ATTIVITÀ CON I SOCI															
totali						**158**	**112**	**53**	**62**	**67**	**179**	**147**	**65**	**77**	**92**
di cui in proprietà						111	64	34	41	46	132	99	47	57	71
consegne in godimento						47	48	18	20	21	47	48	18	20	21

EVOLUZIONE ALLOGGI IN CORSO DI REALIZZAZIONE NEL 2014

COMUNE	IN CORSO AL 01/01	INIZIATI	FINITI	IN CORSO AL 31/12
Modena	58	18	42	34
Carpi	11	4	9	6
Spilamberto	25	5	19	11
Nonantola	3	10	1	12
Castelfranco Emilia	4	0	2	2
Campogalliano	12	0	0	12
Medolla	5	0	0	5
Totale	118	37	73	82

APERTURA BANDI 2014

LOCALITÀ	INIZIATIVA	NUMERO ALLOGGI	DESTINAZIONE
SPILAMBERTO	PEEP San Vito Ovest	5	proprietà convenzionata
NONANTOLA	Comparto Prati - Lotto G	10	proprietà libera
CARPI	Comparto Canalvecchio Lotto 14	4	proprietà libera
CAMPOGALLIANO	PEEP Panzano	7	proprietà differita
SPILAMBERTO	PEEP La Vanga - Lotto 1	1	proprietà differita
MODENA	PEEP Sant'Anna	2	proprietà convenzionata
MODENA	PEEP Galilei	2	proprietà convenzionata
MODENA	Via del Sagittario	18	proprietà libera
SAN PROSPERO	Via Viazza	2	godimento + opzione
PROVINCIA DI MODENA	Riassegnazione di alloggi in godimento temporaneo		
PROVINCIA DI MODENA	Riassegnazione di alloggi in godimento con proprietà differita		

ALLOGGI MESSI A BANDO
51

SOCI ISCRITTI AI BANDI
258

DI CUI ISCRITTI AI BANDI DI RIASSEGNAZIONE
74

BANDI DI PROSSIMA EMANAZIONE NEL 2015

LOCALITÀ	INIZIATIVA		NUMERO ALLOGGI	DESTINAZIONE
MODENA	Via del Sagittario	scala C	11	proprietà libera
MODENA	PEEP Ghiaroni	3° lotto	10	proprietà convenzionata
MODENA	PEEP Galilei		1	proprietà convenzionata
CAMPOGALLIANO	PEEP Panzano		2	godimento
CASTELFRANCO	Via Solimei	lotto 2	8	proprietà libera
CARPI	Comparto Canalvecchio	lotto 7	9	proprietà convenzionata
CARPI	PEEP Tre Ponti	lotto 1	3	proprietà convenzionata
CARPI	Parco Remesina di Fossoli	lotto 9	1	godimento
SPILAMBERTO	PEEP San Vito Ovest	2° lotto	4	proprietà convenzionata
SPILAMBERTO	PEEP La Vanga	lotto 1	2	godimento
PROVINCIA DI MODENA	Riassegnazione di alloggi in godimento temporaneo			
PROVINCIA DI MODENA	Riassegnazione di alloggi in godimento con proprietà differita			

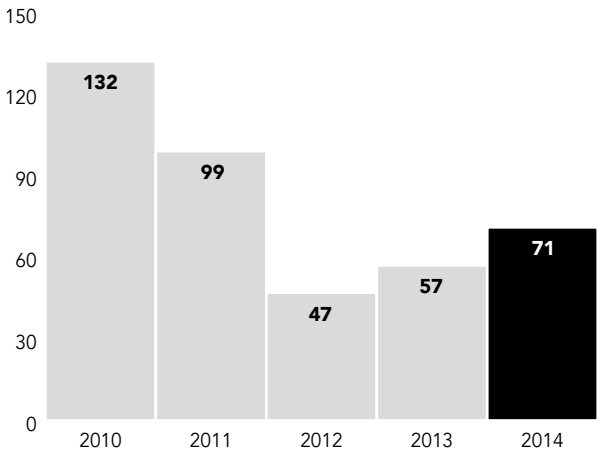
TOTALE ALLOGGI
51

REALIZZAZIONI AL 31 DICEMBRE 2014

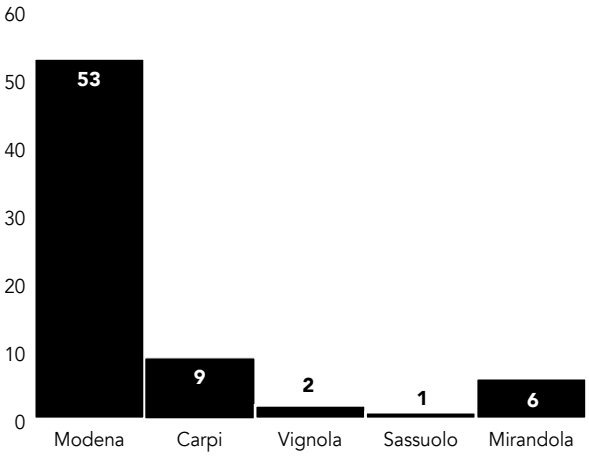
	ALLOGGI ASSEGNATI IN PROPRIETÀ CON ATTO NOTARILE	VILLETTE ASSEGNATE IN PROPRIETÀ CON ATTO NOTARILE	ALLOGGI IN GODIMENTO CON PROPRIETÀ DIFFERITA	ALLOGGI IN GODIMENTO TEMPORANEO E LOCAZIONE	TOTALE 2014
Bastiglia	12	18	0	0	30
Bomporto	16	7	0	0	23
Campogalliano	110	9	0	0	119
Camposanto	7	12	0	0	19
Carpi	931	113	5	13	1.062
Castelfranco Emilia	338	73	0	0	411
Castelnuovo Rangone	89	21	0	0	110
Castelvetro	17	4	0	0	21
Cavezzo	27	4	0	0	31
Concordia	36	42	0	0	78
Finale Emilia	49	0	0	0	49
Fiorano	22	26	0	0	48
Formigine	167	32	7	15	221
Maranello	64	8	0	0	72
Marano sul Panaro	115	0	0	0	115
Medolla	26	7	0	0	33
Mirandola	171	25	0	0	196
Modena	2.026	592	0	99	2.717
Montese	4	0	0	0	4
Nonantola	117	41	0	0	158
Novi di Rovereto	12	0	0	0	12
Pavullo	33	0	0	0	33
Ravarino	49	33	0	0	82
San Cesario sul Panaro	61	47	0	0	108
San Prospero	4	6	0	1	11
San Felice	9	9	0	0	18
San Possidonio	44	0	0	0	44
Sassuolo	226	66	0	0	292
Savignano sul Panaro	134	14	0	0	148
Sestola	41	0	0	0	41
Soliera	128	22	0	0	150
Spilamberto	124	13	0	7	144
Vignola	439	0	3	6	448
Zocca	12	0	0	0	12
Totale	**5.660***	**1.244**	**15**	**141****	**7.060**

* Il totale degli alloggi comprende quelli già assegnati inizialmente in godimento e trasferiti poi in proprietà ai soci.
** 140 in godimento a soci, 1 in locazione a cittadino terremotato.

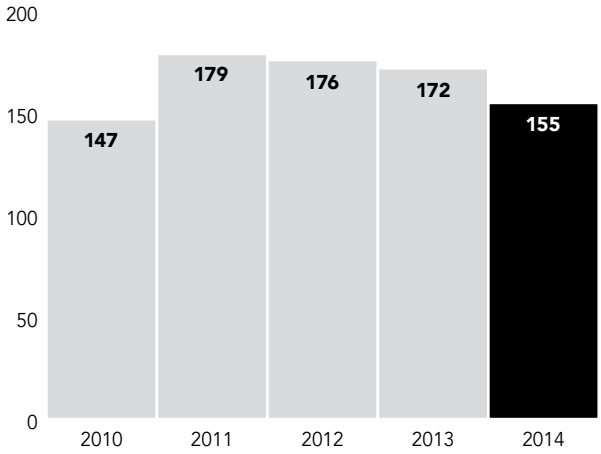
ALLOGGI ROGITATI A SOCI



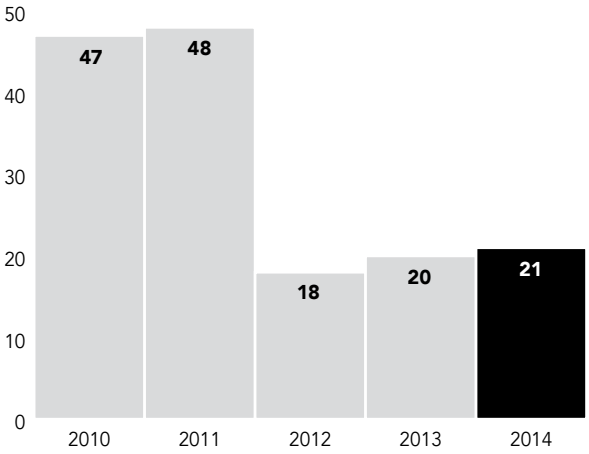
ALLOGGI ROGITATI A SOCI PER ZONE
2014



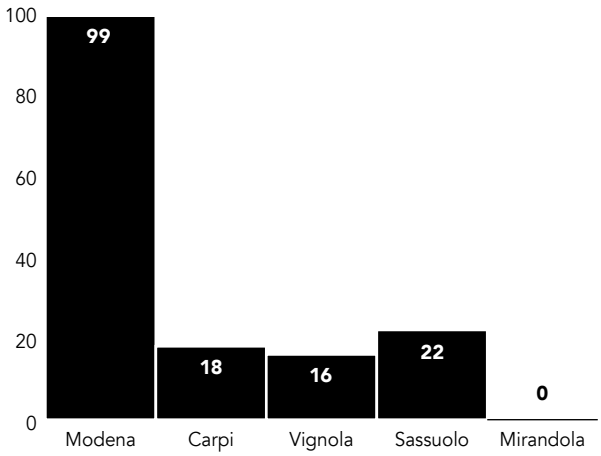
ALLOGGI IN GODIMENTO ALLA FINE DI OGNI ANNO



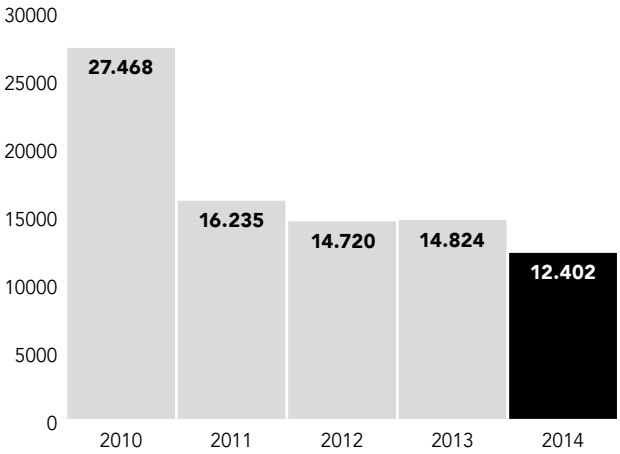
ALLOGGI IN GODIMENTO CONSEGNATI



ALLOGGI IN GODIMENTO PER ZONE
SITUAZIONE AL 31 DICEMBRE 2014



VALORE DELLA PRODUZIONE €/1.000



ANZIANITÀ DEI SOCI ASSEGNATARI IN PROPRIETÀ

ALLOGGI E VILLETTE 2010	ALLOGGI E VILLETTE 2011	ALLOGGI E VILLETTE 2012	ALLOGGI E VILLETTE 2013	ALLOGGI E VILLETTE 2014	ANNO DI ISCRIZIONE A SOCIO
3	2	0	0	0	1977
2	3	0	0	0	1978
1	1	0	0	0	1979
3	1	0	0	0	1980
0	1	0	0	0	1981
1	3	0	0	0	1982
0	1	0	0	0	1983
0	0	0	0	0	1984
0	0	0	0	0	1985
0	1	0	0	0	1986
1	3	0	0	0	1987
1	2	0	0	0	1988
1	2	0	0	0	1989
4	4	0	0	1	1990
0	4	0	0	1	1991
1	5	0	0	0	1992
3	1	0	2	0	1993
4	2	0	0	1	1994
4	5	3	1	0	1995
2	4	0	2	0	1996
2	3	0	1	1	1997
1	5	0	1	0	1998
4	8	2	3	1	1999
4	1	3	2	3	2000
4	2	2	4	2	2001
19	0	3	1	6	2002
18	1	2	2	3	2003
8	4	3	0	5	2004
6	2	1	4	5	2005
8	2	2	1	3	2006
7	6	4	2	3	2007
3	8	0	3	1	2008
11	4	6	2	0	2009
6	2	5	6	2	2010
0	6	8	3	3	2011
0	0	3	13	1	2012
0	0	0	4	23	2013
0	0	0	0	6	2014
132	**99**	**47**	**57**	**71**	

N.B.: in alcuni casi gli alloggi sono stati rogitati in proprietà ai soci dopo che gli stessi li hanno utilizzati per un periodo in godimento

IL SOSTEGNO DI ABITCOOP A FAVORE DEL SOCIALE NEL CORSO DEL 2014

Come negli anni precedenti, sono state numerose le iniziative sociali promosse, ciò nonostante la crisi generale che pesa anche sulla cooperativa e che ha portato comunque ad una riduzione delle somme destinate a tale attività.

Per le sue finalità mutualistiche, la cooperativa ha erogato contributi a 5 soci assegnatari in godimento in difficoltà a pagare i canoni per sopravvenute particolari condizioni come da apposito bando e, per alcune iniziative, stà applicando da anni canoni di godimento inferiori a quelli ammessi dalle convenzioni coi comuni.

Sono stati assegnati anche nel 2014 premi di studio a laureati meritevoli. Ciò in base all'iniziativa avviata nel 2012, già riproposta anche per il 2015, in ricordo di Reggiani Francesco, già Vice Presidente della cooperativa e recentemente scomparso.

Segnaliamo inoltre l'erogazione di contributi a: Emergency, UDI, Istituto Storico modenese, ANICI, L'incontro, Centro Studi Solieresi, Centro Polivalente Limidi, Centro Sociale Orti San Faustino, Volontari Verde Torrenova.

Altri impegni sono stati presi nell'ambito del settore della cultura come la sponsorizzazione della attività castello dei ragazzi di Carpi, del concorso fra le scuole "il peso delle idee" organizzato dal Museo della Bilancia" di Campogalliano – libra93, oltre al contributo all'ITIS Vinci di Carpi per le selezioni di zona e la partecipazione ai campionati internazionali di giochi matematici in collaborazione con Università Bocconi.

La Cooperativa ha un particolare riguardo alla collettività anche nelle inserzioni pubblicitarie e sponsorizzazioni che nel 2014 sono state effettuate soprattutto in periodici e pubblicazioni di comuni, emittenti e giornali locali ed in occasione di convegni su bioarchitettura e viver verde, gare sportive giovanili (mondiali pallavolo a Modena), fiere, ricorrenze, manifestazioni, feste popolari.

Le Cooperativa è impegnata in progetti di tipo solidaristico, quali la adesione alla Cooperativa Badabene che si occupa di assistenza familiare, e in particolare di attività nell'ambito del baby-setting.

Abitcoop è "Aderente" alla «Fondazione Casa di Enzo Ferrari» che non ha fini di lucro.

MUTUALITÀ ESTERNA: CONTRIBUZIONE AL FONDO MUTUALISTICO NAZIONALE

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

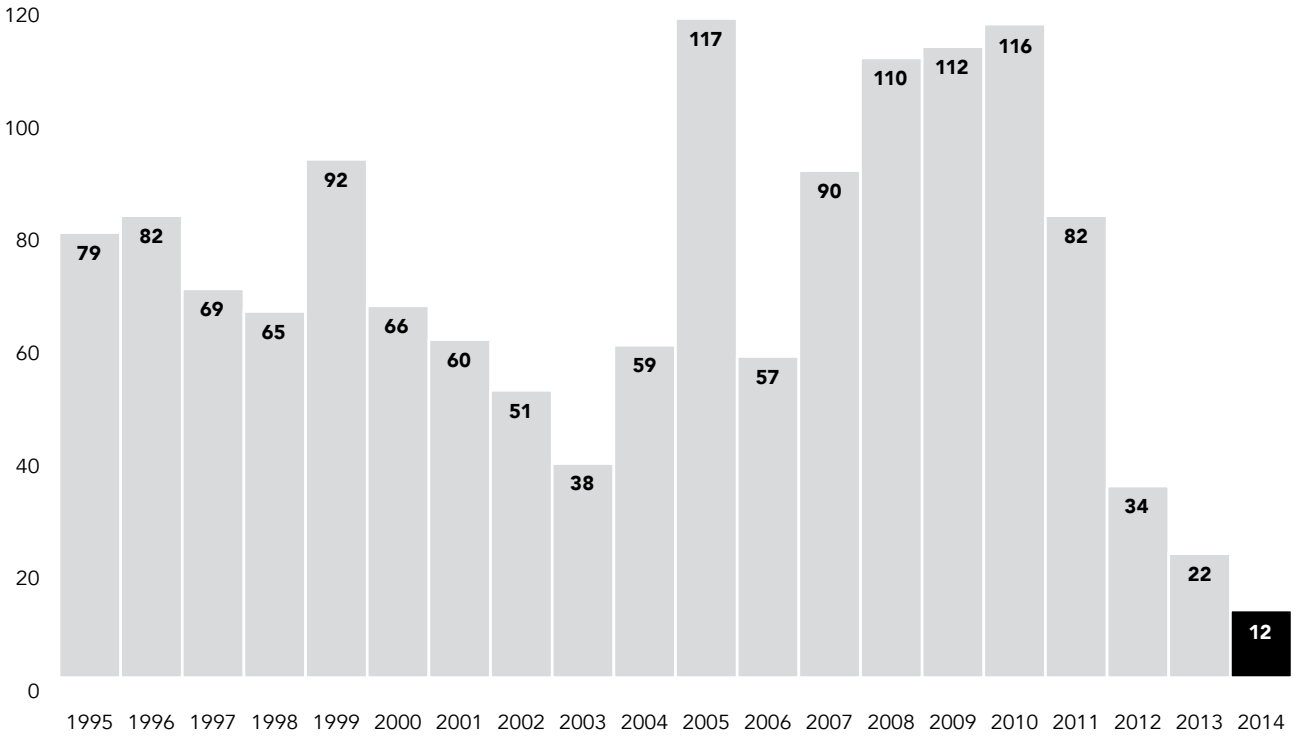
Abitcoop, sulla base della normativa vigente, versa il 3% dei propri utili a Coopfond che ha già effettuato interventi di avvio o sviluppo della cooperazione anche a Modena.
Si riporta la distinta degli importi (in migliaia di €uro) di contributi che ABITCOOP ha destinato al fondo negli ultimi anni. Il totale dei versamenti, compreso il contributo sulla base del bilancio 2014, ammonterà complessivamente ad 1,512 milioni di Euro!

TOTALE DEI CONTRIBUTI DAL 1992 AL 2014

1,512

MILIONI DI EURO!

UTILI ABITCOOP VERSATI A COOPFOND (IN MIGLIAIA DI €)



3. STRUTTURA AZIENDALE

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 attuale di ogni consigliere è di tre esercizi.

Nel corso del 2014 il Consiglio si è riunito 16 volte.

La presenza dei consiglieri è stata mediamente del 81% dei componenti. Quella dei sindaci (organo di controllo di 3 persone) è stata mediamente del 77% ed a tutte le sedute ha partecipato almeno un sindaco. 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 31/12/2014, le persone che hanno assunto la carica di consigliere sono state 65 delle quali 8 donne (4 in carica al 31/12/2014) e 57 uomini (11 in carica al 31/12/2014). La prima nomina di una donna è avvenuta il 03/05/1991. Durante i 38 anni di vita della cooperativa vi è stata la nomina di circa 1,7 nuovi consiglieri all'anno e la durata media di permanenza in carica ininterrotta è stata di circa 8 anni esatti mentre per i consiglieri in scadenza all'assemblea 2015 l'anzianità media di carica è di 7 anni e 11 mesi. Tenendo conto che il mandato è normalmente di 3 anni, mediamente ogni consigliere è rimasto in carica ininterrottamente 2,7 mandati (2,6 mandati 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 35 delle quali 8 donne e 27 uomini. Negli ultimi 10 anni i consiglieri di nuova nomina sono stati 14 (5 donne e 9 uomini). Dall'assemblea del 2008 è entrato in vigore il nuovo "regolamento per il rinnovo del consiglio di amministrazione" che prevede la possibilità dei soci di autocandidarsi e dell'apposita commissione elettorale di individuare proprie candidature. Da allora sono stati nominati 10 nuovi consiglieri dei quali 8 fra i soci autocandidatisi, 1 fra i soci individuati dalla commissione ed 1 individuato dal consiglio (sentita anche la commissione) per cooptazione in seguito a sostituzione di consigliere dimessosi.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CARICHE AL 31/12/2014

Lauro Lugli	Presidente
Simone Scagliarini	Vicepresidente
Renzo Corni	Responsabile zona soci di Vignola
Loris Morini	Responsabile zona soci di Sassuolo
Celeste Caruso	
Emanuela Caselli	
Stefano Esposito	
Calogero Fanara	
Gianni Fantuzzi	
Aldino Ferrari	
Gabriele Focherini	
Massimo Mantovani	
Paola Piccinini	
Marco Rossi	
Laura Severi	

COLLEGIO SINDACALE

Loris Quattrini	Presidente
Gianfranco Valentini	Effettivo
Ernesto Cappi	Effettivo
Giuliana Bertoni	Supplente
Cesira Bulgarelli	Supplente

COMMISSIONE ELETTORALE

Morena Menozzi	Presidente
Meris Malagola	
Vilson Marchi	

INCARICATO DELLA CERTIFICAZIONE DEL BILANCIO E DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI

HERMES S. p. A. - Bologna

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

L'assemblea dei soci del 19 novembre 2011 ha riformulato il regolamento di assegnazione. Recependo sollecitazioni di tanti soci, l'assemblea suddetta ha introdotto modifiche alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata prevedendo 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 novità principale era soprattutto una più completa regolamentazione delle assegnazioni in godimento, l'attività avviata più di recente la cui disciplina necessita di continui aggiornamenti sulla base delle nuove esperienze.

L'assemblea del 10 maggio 2014 ha approvato una ulteriore modifica a tale parte del regolamento.

Col nuovo articolo 25 è stato previsto che il Consiglio di Amministrazione, qualora lo ritenga opportuno nella specifica circostanza, ha la facoltà di deliberare, per singoli fabbricati ed in determinati casi, il prolungamento della durata del periodo di assegnazione in godimento.

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. Il rinnovamento del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa è ora 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.

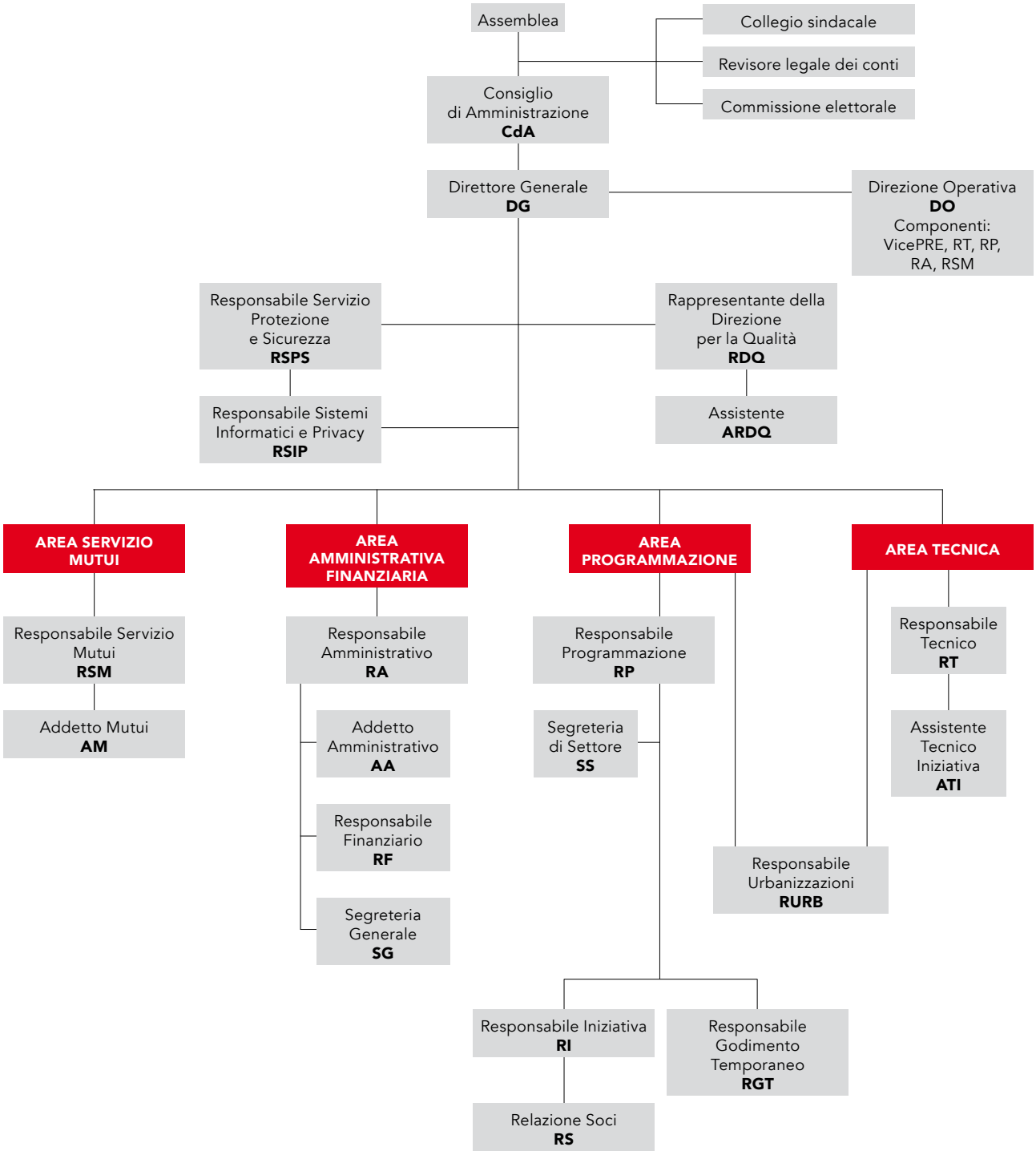
La commissione in carica dal 10 maggio 2014 è presieduta da Morena Menozzi, affiancata da Meris Malagola e Vilson Marchi.

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, la progettazione delle iniziative edificatorie, prenotazione, realizzazione, personalizzazione e consegna degli alloggi sono adempiuti attraverso propri uffici ed organi di coordinamento dell'attività sulla base dei piani approvati dal Consiglio di Amministrazione:

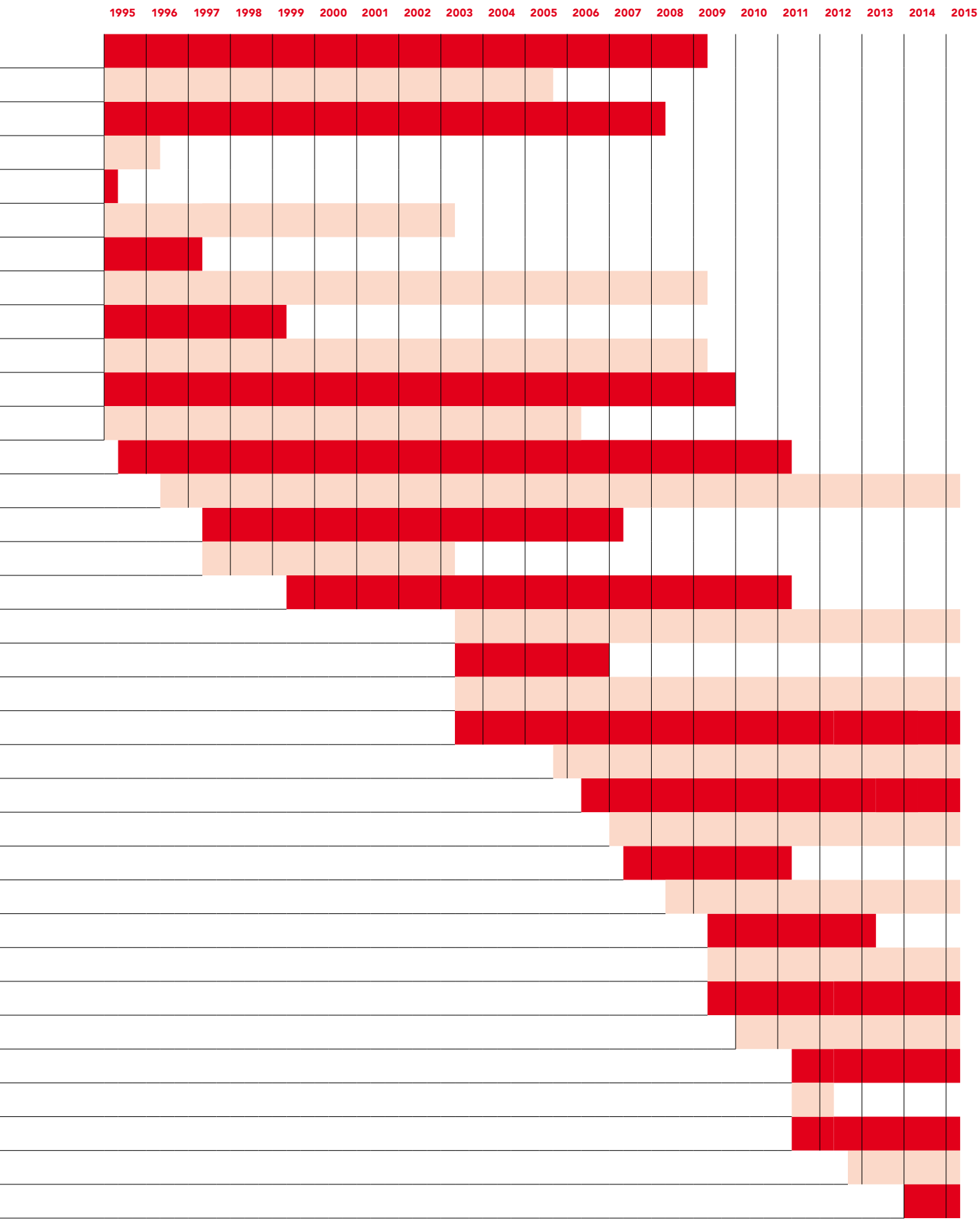
- **direzione generale** che è composta dal direttore generale e dai vari responsabili di settore;
- **settore relazioni coi soci e promozione iniziative** che promuove i programmi edilizi, ricerca le aree e propone di partecipare ai bandi pubblici, propone l'emanazione di bandi per alloggi, mantiene costanti rapporti 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** che coordina e supervisiona l'attività di progettazione e direzione dei lavori monitorando professionisti e ditte esterne affidabili e che garantiscano gli standards qualitativi richiesti dai soci; cura eventuali personalizzazioni degli alloggi, la loro certificazione e consegna con l'approntamento di manuali d'uso;
- **settore amministrativo-finanziario e segreteria generale** che affianca 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 civilistici e di responsabilità sociale.

STRUTTURA AZIENDALE



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
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	06/05/2013
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	07/05/2012
Severi	Laura	07/05/2011	–
Caselli	Emanuela	27/06/2012	–
Fanara	Calogero	06/11/2013	–


1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015

LAVORATORI DIPENDENTI

	2010	2011	2012	2013	2014
NUMERO MEDIO NEL CORSO DELL'ANNO	23	23	23	24	23
DIPENDENTI AL 31.12	23	23	23	24	23
DIVISIONE PER SESSO					
uomini	13	13	13	13	13
donne	10	10	10	11	10
DIVISIONE PER ETÀ AL 30.6					
fino a 30 anni	3	1	1	0	0
da 31 a 40	4	6	6	7	7
da 41 a 50	5	5	4	4	3
oltre 50	11	11	12	13	13
ETÀ MEDIA	46	47	48	49	49
ANZIANITÀ AZIENDALE MEDIA	13	14	15	16	17
DIVISIONE PER TITOLO DI STUDIO					
elementari	0	0	0	0	0
licenza media	3	3	3	3	3
diploma	15	15	15	16	15
laurea	5	5	5	5	5
DIVISIONE PER TIPO DI CONTRATTO					
tempo pieno tempo indeterminato	21	22	22	23	22
part-time tempo intederminato	0	1	1	1	1
tempo pieno a termine	2	0	0	0	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 periodiche, libri, banche dati, circolari dell'associazione di categoria, eccetera.

Nel corso dell'ultimo quinquennio 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 ed alla cooperativa di realizzare alloggi altamente performanti (CasaClima® Classe A) e, quale prima esperienza sperimentale, la nuova sede sociale inaugurata nel 2012 classificata in Classe Gold;
- formazione su softwares CasaClima®;
- giornate esterne di studio su novità fiscali e legislative di interesse della cooperativa, sul costruire sano e su efficienza energetica dei fabbricati, su sistemi di impermeabilizzazione, sull'isolamento termico acustico, il risanamento energetico di edifici esistenti e infobusiness (estrazione ed elaborazione dati) e anche su sicurezza interna e antincendio;
- corsi interni su PRIVACY, utilizzo softwares quali autocad e BIM (Building Information Modeling), excel, word, power point, outlook;
- giornate di aggiornamento su mutui e fidejussioni, su sicurezza del lavoro, su privacy, su web, reti e sicurezza, costruzioni casa-clima 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®.

Un tecnico ha partecipato al corso MIC alta direzione aziendale 2011-2012.

Nel 2013 vari dipendenti hanno partecipato a corsi su isolamento termico-acustico, cappotti e pannelli isolanti, BIM, onde elettromagnetiche ed Infobusiness.

Nel 2014 i principali corsi hanno riguardato il software PROCASACLIMA 2013, l'utilizzo di blocchi di argilla espansa e recupero del costruito, progettazione e verifica strutturale degli ancoraggi per linee vita, i contratti energy performance.

4. 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 abitative sia per la tipologia, sia per la localizzazione, sia per la modalità di assegnazione: in proprietà, in proprietà differita o in godimento.

TOTALE SOCI ISCRITTI AL 31/12/2014

18.818

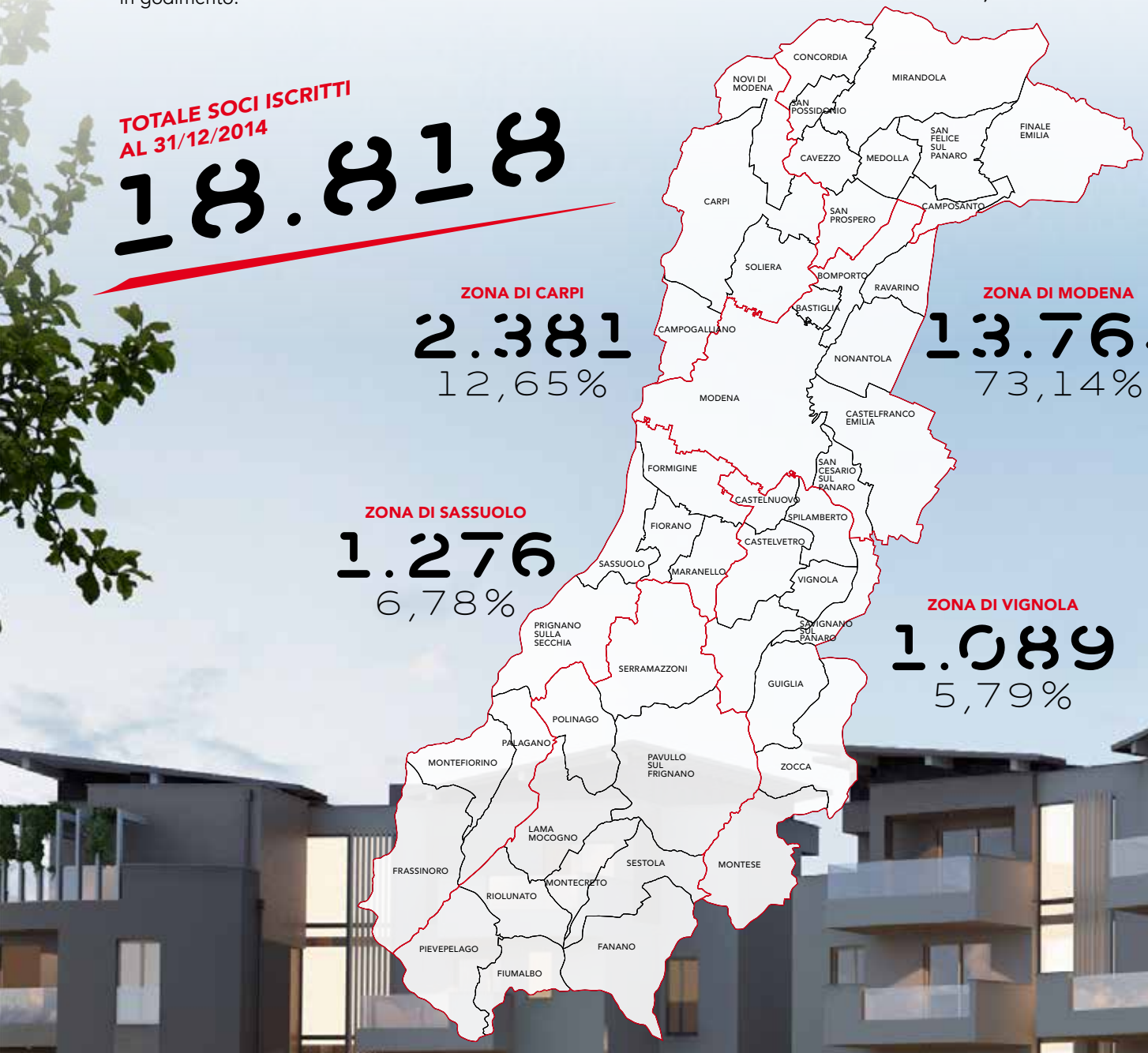
ZONA DI MIRANDOLA
308
1,64%

ZONA DI CARPI
2.381
12,65%

ZONA DI MODENA
13.764
73,14%

ZONA DI SASSUOLO
1.276
6,78%

ZONA DI VIGNOLA
1.089
5,79%



I soci al 31/12/2014 erano 18.818 di cui 8.034 femmine e 10.784 maschi. Si può rilevare come nei soci più giovani (quindi anche di più recente ammissione) le femmine ed i maschi ormai si equivalgono.
I nuovi soci del 2014 sono stati 227 mentre i soci cessati sono stati 104.
Sulla base delle schede compilate al momento dell'ammissione (senza tener conto delle variazioni intervenute successivamente che non sono monitorate) la prevalenza fra tutti i soci della cooperativa è costituito da lavoratori dipendenti (71,01%), ovvero da impiegati (5.227), da operai (3.163) o da dipendenti con altre qualifiche (3.435). Ad essi, vanno aggiunti 1.100 pensionati (6,61%), 1.101 studenti, 309 casalinghe e 77 in cerca di lavoro (complessivamente 8,93%). Seguono 1.318 imprenditori e 839 lavoratori autonomi (complessivamente 12,95%).
I soci ammessi dal 2010 al 2014 confermano sostanzialmente la stessa composizione, pur con un tendenziale aumento di studenti e persone in attesa di occupazione a fronte di un calo di dipendenti.
Dai soci ammessi nel solo 2014 si conferma un incremento di studenti e di persone in attesa di occupazione a fronte di un sensibile calo di dipendenti, di imprenditori e lavoratori autonomi.
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), dopo un periodo di continuo aumento, si sono sostanzialmente stabilizzati. Anzi nel 2014, per la prima volta, sono calati. La loro presenza nella nostra base sociale al 31/12/2007 era di 350 soci (il 2,09%) che sono diventati 574 (il 3,05%) al 31.12.2014. Sono provenienti principalmente da Ghana (153), Albania (52), Romania (47), Moldavia (36), Marocco (36), Ucraina (30), Nigeria (21), Sri Lanka (20) e Polonia (19).

SOCI MASCHI AL 31/12/2014

10.784

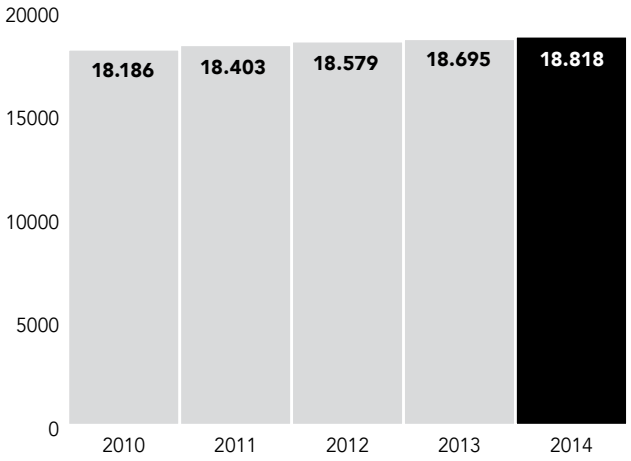
57,31%

SOCI FEMMINE AL 31/12/2014

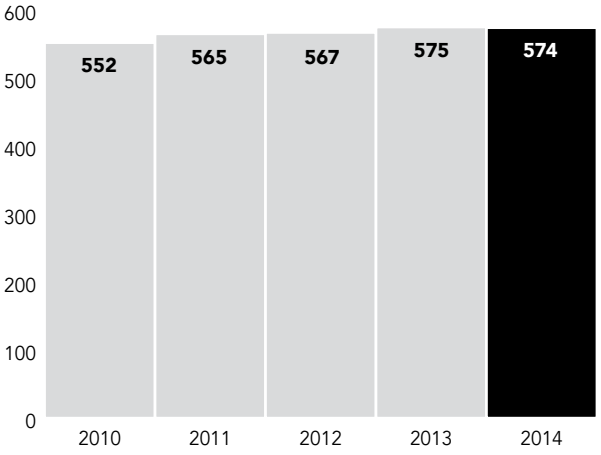
8.034

42,69%

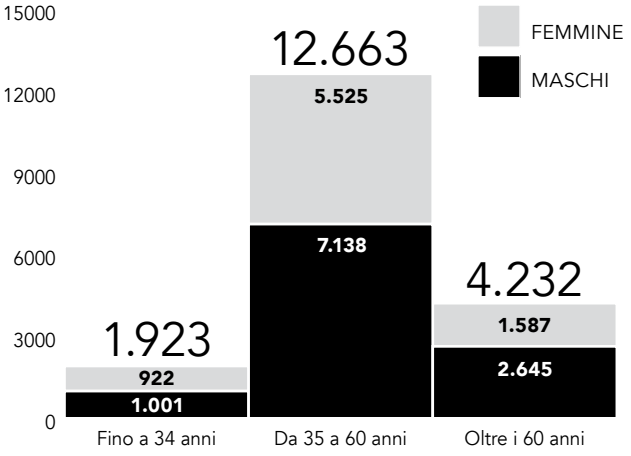
SITUAZIONE SOCI AL 31/12



SOCI DI ORIGINE STRANIERA



ANALISI SOCI PER FASCE DI ETÀ E SESSO



SCOMPOSIZIONE SOCIALE BASE ABITCOOP AL 31/12/2014

I DATI SONO RIFERITI ESCLUSIVAMENTE AI QUESTIONARI COMPLETI DELLE INFORMAZIONI RICHIESTE AL MOMENTO DELL'IMMISSIONE

DIPENDENTI	IMPRENDITORI E LIBERI PROFESSIONISTI	NON OCCUPATI	PENSIONATI	ALTRI
11.825	2.157	1.487	1.100	83
71,01%	12,95%	8,93%	6,61%	0,50%

SUDDIVISIONE GEOGRAFICA DEI SOCI STRANIERI AL 31/12/2014

SUD AMERICA AMERICA	EUROPA	AFRICA	ASIA OCEANIA
19	224	271	60
3,31%	39,03%	47,21%	10,45%

COINVOLGIMENTO DEI SOCI

La partecipazione dei soci non si limita agli adempimenti derivanti dal rapporto sociale previsto per legge e statuto: Viene incoraggiata e sollecitata non solo perché rende più efficace l'azione della cooperativa sul territorio e consente di definire meglio la programmazione delle attività sulla base di esigenze, richieste, suggerimenti e sollecitazioni dei soci, ma anche perché rende più proficui e collaborativi i rapporti tra i soci e la struttura, evitando che s'ingenerino incomprensioni.

Nel corso del 2014 si è tenuta l'annuale assemblea di bilancio e numerose riunioni con una grande partecipazione dei soci. Sono stati 27 gli incontri collettivi promossi dai responsabili relazioni soci, dalla struttura tecnica e dal settore amministrativo-finanziario per affrontare i temi della progettazione, della prenotazione e dell'assegnazione per i programmi in partenza, per seguire l'andamento dei lavori in corso, per definire le personalizzazioni delle parti comuni e le modalità di richiesta delle personalizzazioni sugli alloggi, per concordare le caratteristiche e procedure dei mutui proposti, per definire la costituzione dei condominii, nonchè per esaminare i vari aspetti finanziari ed amministrativi fino al rogito notarile.

Il responsabile del godimento temporaneo ha preso parte anche a 17 assemblee di condominii dove la cooperativa detiene la proprietà di alloggi assegnati in uso ai soci.

Altri incontri sono stati tenuti con soci assegnatari di edificazioni di anni precedenti per valutare con loro ipotesi di ristrutturazione-riqualificazione energetica e simili.

A queste attività si aggiungono sia i continui contatti individuali coi soci che avvengono presso la sede e gli uffici territoriali nonché in occasione delle visite sui cantieri e negli incontri per la definizione delle migliorie dei singoli alloggi, le spiegazioni sulle modalità di gestione della loro casa-clima con benefici di contenimento energetico e maggior comfort sia le comunicazioni individuali su vari aspetti e l'invio della newsletter ai soci che si iscrivono tramite il sito internet.

Altre occasioni di contatto sono rappresentate dalla presenza della cooperativa con suoi stands a Feste popolari e Fiere nella provincia di Modena.

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 le particolarità, i vantaggi e le possibilità offerte dall'essere soci in una cooperativa di abitazione e nella cooperativa Abitcoop;
- il Regolamento di Assegnazione, che i soci possono utilizzare per individuare le modalità per arrivare alla prenotazione ed alla assegnazione 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 sia presso i suoi uffici destinati alle relazioni coi soci (Modena, Carpi, Vignola e Sassuolo) sia 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, gli eventuali alloggi ancora disponibili e contiene informazioni sui bandi emanati di recente o di prevedibile prossima emanazione.

Dispone inoltre del sito internet **www.abitcoop.it**, che registra migliaia di contattati mensili dai soci, attraverso il quale gli stessi possono reperire notizie e documenti sulla cooperativa ed anche iscriversi alla **newsletter**, per ricevere informazioni relative ai bandi e ad altri aspetti dell'attività svolta e dei servizi per i soci.

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

5. QUALITA' 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 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 2014

IMPRESE

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

COORDINATORI PER LA SICUREZZA IN CORSO D'OPERA

Ing. Ivano Biacchi
Ing. Moreno Fornaciari
Ing. Sandro Menozzi
Ing. Moreno Pedretti
Ing Laura Goldoni

PROGETTISTI

Arch. Gabriele Lottici
Arch. Lorenzo e Franco Lipparini
Arch. Andrea Sola
Arch. Caterina Boldrini
Arch. Casarini Mario
Arch. Nillo Galanti
Arch. Ezio Righi
Italprogetti srl di Modena
Ingegneri Riuniti di Modena
Studio termotecnico Gibertini e Macchioni
Studio termotecnico Ing. Ronchetti
Studio termotecnico Fontanazzi & Verrucchi
Ing. Montorsi Marco

CORRISPETTIVI RICONOSCIUTI A FORNITORI (VALORI IN €)

DESCRIZIONE	2010	2011	2012	2013	2014
Appalti, professionali e servizi per edificazione iniziative	13.950.455	8.502.700	10.150.563	10.103.763	6.928.930
Costi di manutenzione	11.855	14.338	19.851	52.247	41.471
Totale servizi diretti di produzione	**13.962.310**	**8.517.038**	**10.170.414**	**10.156.010**	**6.970.401**
Occupazione indotta (stima)	263	161	192	188	129
Occupazione diretta	23	23	23	24	23
Totale occupazione generata nel settore	**286**	**184**	**215**	**212**	**152**

L'occupazione indotta è stata stimata ipotizzando che ogni € 53.000 nel periodo 2009-2012 e € 54.000 nel 2013 e 2014 di appalti ed incarichi conferiti si crea lavoro nel settore edilee-professionale 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 continuare nell'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 di qualità ci ha imposto di appoggiarci al migliore progetto di certificazione esistente sul mercato che è l'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 ha proiettato 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.
Successivamente, evolvendo le tecniche applicate ai nuovi edifici che sono via via arrivati alla Classe A CasaClima®, ci si è resi conto che per ottenere risultati davvero importanti in termini di confort e di risparmio energetico, era necessario coinvolgere maggiormente gli utenti finali e quindi nel 2013 è stato fatto il primo corso per abitanti di CaseClima di Classe A.
Inoltre è nata a Modena l'agenzia regionale di CasaClima® presso l'AESS con cui Abitcoop collabora da anni ed infatti abbiamo partecipato a diversi corsi mettendo a disposizione i nostri cantieri per visite pratiche guidate ai corsisti.
La Cooperativa ha ottenuto nel gennaio 2009 (poi rinnovato nel 2012 e a inizio anno 2015) 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 nel 2014 ha ottenuto diverse targhe CasaClima® e per la precisione 8 in Classe B e 2 in Classe A. Si ricordano gli interventi di via De Andrè e di via Nonantolana a Modena in Classe A e di via Rosselli e di via Tobagi sempre a Modena in Classe B; interventi a Spilamberto, Nonantola, Carpi e Fossoli in Classe B.
Alla data del 31 dicembre 2014, 6 edifici erano in corso di costruzione e in attesa di certificazione CasaClima® Classi B e A, a Modena, Carpi, Spilamberto e Nonantola.
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 (quest'ultimo pubblicato anche dalla rivista americana «Energy Science, Energeering and Technology») e edifici dell'area ex-mercato a Modena. Tutti 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.
La struttura di Abitcoop ha partecipato attivamente nel corso dell'anno a convegni ed incontri nei quali ha portato le esperienze della cooperativa molto apprezzate per la concretezza delle realizzazioni eseguite Naturalmente tutti gli edifici e gli alloggi realizzati dalla Cooperativa hanno la certificazione energetica della Regione Emilia Romagna che in molti casi è risultata in Classe A e A+.

CERTIFICATO CASACLIMA® AGENZIA CASACLIMA® DI BOLZANO E 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 in-

REGISTRO DELLE COOPERATIVE
PER L'ABITARE SOSTENIBILE

ABITANTI

ABITARE QUALITÀ

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 103649
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

DNV

DNV BUSINESS ASSURANCE

MANAGEMENT SYSTEM CERTIFICATE

Certificate No. / Certificate No. ***CERT-12595-2003-AQ-BOL-SINCERT***

Si attesta che / This is to certify that

ABITCOOP - Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena – Società Cooperativa
Via Nonantolana, 520 - 41122 Modena (MO) - Italy
Viale Peruzzi, 24 - 41012 Carpi (MO) – Italy
Via Selmi, 7 - 41058 Vignola (MO) – Italy
Via San Giorgio, 10 - 41049 Sassuolo (MO) – Italy

è conforme ai requisiti della norma per i sistemi di gestione:
has been found to conform to the management system standard:

UNI EN ISO 9001:2008 (ISO 9001:2008)

Questa Certificazione è valida per il seguente campo applicativo:
This Certificate is valid for the following product or service ranges:

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, alla assistenza nella personalizzazione degli alloggi di proprietà ed assegnazione a favore dei soci in proprietà o godimento temporaneo. Assistenza ai soci per la ricerca di finanziamenti per acquisto di alloggi ed aggiornamento informativo (Settore EA: 35)

Design and provision of services for the acquisition of real estate areas suitable for building and of buildings to be used as private residences, organisational and administrative management of the contract work with construction firms, assistance in the personalisation of the housing of proprietorship and assignation in proprietorship or temporary enjoyment to members. Assistance to members in the search for home loans and the updating of information for members (Sector EA: 35)

Data Prima Emissione/Initial Certification Date:	*Luogo e Data/Place and Date:*
2003-06-16	**Agrate Brianza (MB), 2012-06-22**
Il Certificato è valido fino al: *This Certificate is valid until:*	*Per l'Organismo di Certificazione:* *For the Accredited Unit:*
2015-05-27	
L'audit è stato condotto sotto la supervisione di: *The audit has been performed under the supervision of:*	
Stefano Leonbardi *Lead Auditor*	**Zeno Beltrami** *Management Representative*

ACCREDIA

KlimaHaus®
CasaClima

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

Erneuerung der Auszeichnung
Rinnovo del titolo di

Zertifizierter KlimaHaus Partner
Partner certificato CasaClima

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

Zertifikat Certificato:	Nr. 0086 / 2
Erstausstellung: Primo rilascio:	05.01.2009
Erneuerung: Emissione corrente:	01.08.2012
Gültig bis Valido fino al:	31.07.2014

ZERTIFIZIERT KlimaHaus CasaClima CERTIFICATO

Bozen / Bolzano, 01.10.2012

KlimaHaus Agentur GmbH / Agenzia CasaClima srl

Ulrich Santa
Geschäftsführer / Direttore

Hermes S.p.A.
Società di Revisione e Certificazione

Relazione della Società di Revisione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27/01/2010 , n° 39 e dell'art. 15 della Legge 59/1992

Ai Soci
di Abitcoop Soc.coop.
Modena

sul sito Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Ufficio Certificazioni

1 Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Abitcoop Soc.Coop. chiuso al 31 dicembre 2014. La responsabilità della redazione del bilancio compete agli amministratori di Abitcoop Soc.Coop.. E' nostra la responsabilità del giudizio professionale espresso sul bilancio e basato sulla revisione contabile.

2 Il nostro esame è stato condotto secondo i principi di revisione emanati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili e raccomandati dalla Consob. In conformità ai predetti principi, la revisione è stata pianificata e svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per accertare se il bilancio d'esercizio sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile. Il procedimento di revisione comprende l'esame, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, inclusa quelli ritenuti alle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione ed in particolare alle disposizioni contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della legge n. 59 del 31 gennaio 1992 e nell'articolo 2513 del Codice Civile. Inoltre, il procedimento di revisione comprende la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili utilizzati e della ragionevolezza delle stime effettuate dagli amministratori. Riteniamo che il lavoro svolto fornisca una ragionevole base per l'espressione del nostro giudizio professionale. La revisione contabile sul bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2014 è stata svolta in conformità alla normativa vigente nel corso dell'esercizio.

Per il giudizio relativo al bilancio d'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione da noi emessa in data 14 aprile 2014.

3 A nostro giudizio il bilancio d'esercizio di Abitcoop Soc.Coop. al 31 dicembre 2014 è conforme alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione inclusa le disposizioni di legge richiamate nel paragrafo 2, esso pertanto è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico della società.

4 La responsabilità della redazione della relazione sulla gestione, in conformità a quanto previsto dalle norme di legge, compete agli amministratori di Abitcoop Soc.Coop.. E' di nostra competenza l'espressione del giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio, secondo le norme di legge. A tal fine, abbiamo svolto le procedure indicate dal principio di revisione n. 001 emanato dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Abitcoop Soc.Coop. al 31 dicembre 2014.

Bologna, 13 aprile 2015

Hermes S.p.A.

Luca Fiorentini
(Revisore Legale)

Sede Legale e Amministrativa:
Via Ernesto Rossi n. 1 – 40127 Bologna
Tel. 051/6316411 - Fax 051/6316412
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P. IVA e CF: 02305730400
Iscrizione REA n. 440216

formazioni 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 terzo ente che fa la certificazione, ma è lasciato alla buona volontà dei singoli progettisti con risultati assai dubbi. Ora anche la nostra regione sta introducendo correttivi a tale normativa. Non spetta a noi dare un giudizio sul certificato E.R.; sicuramente, con piccoli artifici (quali uso di caldaie a biomassa), si raggiungono facilmente certificazioni in Classe A+, al di là dei reali consumi. 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

Nel marzo 2015 la Cooperativa ha superato il quarto rinnovo della certificazione qualità da parte dell'ente di certificazione DNV, che ha riconfermato la validità del certificato di conformità alla normativa UNI EN ISO 9001:2008.
L'audit da parte di un ente terzo, che ha come scopo quello di verificare la conformità e l'applicazione in cooperativa dei requisiti ISO9001, non è casuale ma il prodotto di una cultura dell'organizzazione. La conformità deve essere dimostrata tramite evidenze oggettive che si raccolgono per mezzo di colloqui con il personale, analisi di documenti relativi alle attività condotte, osservazioni di come queste attività sono progettate e svolte.
Il monitoraggio delle esigenze del socio, la valutazione delle imprese di costruzioni, dei professionisti collaboratori, degli istituti di credito, i controlli in fase di costruzione e di personalizzazione degli alloggi sono i principali servizi in continuo presidio da parte della cooperativa.
Ricordiamo, inoltre, che sempre in ottica di continuo miglioramento dei processi al fine della soddisfazione dei soci durante il 2014 si è:

- Svolta un'attività formativa dedicata agli assegnatari di alloggi certificati in CasaClima®, finalizzata all'ottimizzazione dei consumi e dell'utilizzo degli impianti.
- Ultimata la formazione sul software di progettazione Revit prodotto da Audesk. Revit consente di progettare, costruire e gestire edifici di qualità superiore e dall'elevata efficienza energetica.
- Promossa maggiormente la conoscenza delle costruzioni Abitcoop in CasaClima® attraverso un evento denominato «Contrada Baroni in Festa» presso la sede e l'area antistante l'intervento Baroni che ha ottenuto successo per via dell'affluenza alla visita degli alloggi.

Tutte queste attività continuamente innovative e volte al coinvolgimento dei soci sono strumento di stimolo e di crescita cooperativa e del territorio in cui vive e agisce l'Abitcoop.

6. SOLIDITA' PATRIMONIALE

BILANCIO 2014

Di seguito si riporta, in modo estremamente sintetico, il Bilancio 2014 raffrontato con quello del 2013. Per ragioni di più semplice lettura alcune voci sono state ridenominate, accorpate e/o scorporate rispetto agli schemi previsti dal Codice Civile. Lo Stato Patrimoniale è stato riclassificato in ottica finanziaria.

CONTO ECONOMICO	2014	2013
RICAVI E PROVENTI		
Assegnazioni alloggi in proprietà a Soci	15.630.206	13.693.378
Cessioni aree e fabbricati	-	225.000
Decremento/Incremento alloggi in costruzione e in godimento	–4.681.012	–457.979
Totale attività edificazione	**10.949.194**	**13.460.399**
Canoni per alloggi assegnati in godimento a soci	916.640	993.300
Altri ricavi e proventi	536.032	369.853
VALORE DELLA PRODUZIONE	**12.401.866**	**14.823.552**
COSTI		
Terreni e appalti, ecc…	-8.368.375	–10.920.560
Progettazione, D.L. e servizi	-948.196	–901.769
Ammortamenti e noli	-213.749	–221.358
Personale dipendente	-1.634.520	–1.726.869
Fidejuss. a garanzia vers. dei Soci	-30.987	–50.112
Contributo fondo solidarietà acquirenti alloggi	-32.928	–17.369
Oneri diversi (spese uff., inform. Soci, rischi…)	-454.136	–350.798
IMU/TASI, tributi locali, bolli, registro	-244.421	–215.698
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	162.996	434.736
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	671	68.952
Residuo prima imposte	638.221	922.707
Imposte dirette	-241.447	–190.869
Residuo netto	**396.774**	**731.838**

STATO PATRIMONIALE	2014	2013
ATTIVO		
Depositi c/c e valori in cassa	7.924.310	14.181.707
Liquidità immediata	**7.924.310**	**14.181.707**
Crediti verso Soci e Clienti	439.614	280.446
Titoli obbligazionari (non vincolati)	8.485.830	8.604.378
Depositi e fondi comuni	8.409.830	3.929.300
Caparre, crediti c/o erario e verso altri	782.731	525.436
Ratei e risconti attivi	95.410	100.201
Liquidità differita	**18.213.415**	**13.439.761**
Rimanenze (terreni, alloggi finiti e in costruzione per soci, acconti su acq. aree) al netto acconti ricevuti	25.848.774	25.502.933
Somme realizzabili	**25.848.774**	**25.502.933**
Beni strumentali al netto ammortamenti (sede, mobili, hardware…)	4.182.878	4.326.509
Immobilizzi finanziari al netto svalutazioni (partecipazioni e crediti a lungo)	923.259	910.847
Rimanenze alloggi finiti destinati al godimento temporaneo, al netto acconti ricevuti	23.686.719	25.537.503
Immobilizzazioni	**28.792.856**	**30.774.859**
Totale attivo	**80.779.355**	**83.899.260**
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		
Debiti verso banche per mutui c/o Soci su iniz.	-	-
Debiti verso banche per rate mutuo scad. a 12 mesi	260.460	250.174
Debiti verso fornitori	3.660.996	6.578.806
Debiti per tributi e verso istituti previdenziali	311.380	185.722
Debiti verso altri (oneri conc., ecc.)	804.131	867.280
Ratei e risconti passivi	253.370	262.272
Passività correnti	**5.290.337**	**8.144.254**
Debiti per prestiti da Soci	19.563.429	20.062.492
Finanziamenti da Soci	**19.563.429**	**20.062.492**
Fondi oneri rischi	780.000	630.000
T.F.R. dipendenti	716.630	701.024
Debiti verso banche per mutui	2.149.074	2.409.533
Debiti a medio (depositi cauzionali)	468.117	521.420
Passività a lungo	**4.113.821**	**4.261.977**
Capitale Sociale	974.717	968.303
Riserva legale indivisibile (e arrotond. €)	50.440.277	49.730.396
Residuo esercizio	396.774	731.838
Patrimonio Netto	**51.811.768**	**51.430.537**
Totale passivo + Patrimonio	**80.779.355**	**83.899.260**

DESTINAZIONE DELL'UTILE 2014

Per quanto concerne il residuo netto, il Consiglio di Amministrazione del 30/03/2015 ha proposto di destinarlo come segue:

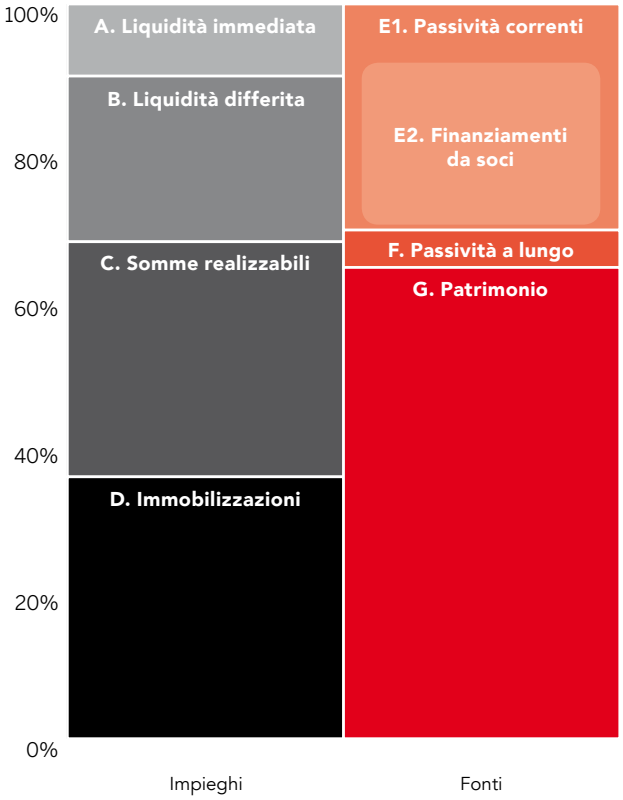
- **€ 11.904,00**
  a Coopfond S.p.A., Fondo per la promozione e lo sviluppo del movimento cooperativo, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 11 della Legge 59/92;
- **€ 119.033,00**
  alla riserva legale indivisibile fra i soci, sia durante la vita della cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dalla Legge.
- **€ 265.836,88**
  alla riserva straordinaria 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 31/12/2014

Il grafico (istogramma) vuole dare della situazione patrimoniale della cooperativa al 31 dicembre 2014 una percezione visiva più immediata rispetto a quella numerica.
Una semplice "occhiata" consente di comprendere:

- la **solidità patrimoniale**, cioè la capacità della società di impegnare a lungo le risorse finanziarie richieste dalla gestione, senza dover per forza ricorrere all'indebitamento verso terzi. In pratica la capacità di programmare il futuro e le scelte conseguenti senza i condizionamenti del dover rimborsare risorse richieste a terzi. Il patrimonio a disposizione della cooperativa (area G) copre da solo tutte le immobilizzazioni e complessivamente oltre il 60% 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 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 (area E2), in quanto non soggetti ad alcun vincolo temporale, ma se si considera che tali finanziamenti sono di importo complessivo sostanzialmente stabile da vari anni si può rilevare che le sole risorse liquide (area A) sono sufficienti per il pagamento dei debiti correnti a breve verso terzi, così come le disponibilità immediate e quelle differite aree A + B) sono sufficienti a pagare tutti i debiti a breve (aree E);
  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 all'assegnazione in godimento a soci per alcuni anni, uffici di proprietà 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. La parte rimanente costituisce la risorsa per eventuali esigenze della gestione corrente ma soprattutto consente la adeguata copertura degli immobilizzi già programmati (nuovi alloggi destinati al godimento temporaneo) con margine per coprire anche ulteriori immobilizzi.

STRUTTURA STATO PATRIMONIALE 2014



IL PATRIMONIO A TUTELA DEI SOCI DI ABITCOOP

Chi inizia il percorso "casa" verifica tante cose. Non sempre guarda il bilancio dell'impresa da cui 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 pagare in tempi adeguati i propri debiti*).
Un'impresa solida dà più garanzie di sopravvivenza nel tempo. Ciò è importante poiché, anche dopo anni, può capitare di aver bisogno di chi ha edificato. 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 da parte del costruttore di consegnare al promittente acquirente una fidejussione a garanzia del rimborso dei versamenti suddetti. 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 **chi ha acquistato 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** (che quindi non dovrebbero rischiare di fallire) e si comportino **correttamente**.

LE TUTELE DEI SOCI DI ABITCOOP

- garanzia con **fidejussione bancaria**, fino al momento del rogito, dei versamenti dei soci per alloggi in costruzione
- **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 media di due esercizi
- **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 in gran parte liberi da finanziamenti ed ipoteche
- **tutti gli alloggi destinati alla proprietà sono assegnati liberi da ipoteche**. Solo il socio può chiedere alla cooperativa di ipotecare l'alloggio da lui prenotato per garantire il mutuo di cui necessita per pagare l'alloggio
- **vari controlli sull'attività della cooperativa**, quali:
  - **certificazione del proprio bilancio** rilasciata da società autorizzata a tale attività
  - **revisione legale dei conti** effettuata da società autorizzata a tale attività
  - **vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione** effettuata dal collegio sindacale
  - **revisione per attestazione dei requisiti di mutualità prevalente** effettuata da ispettore incaricato da Lega Nazionale delle Cooperative e Mutue
  - **certificazione sistema di qualità UNI EN ISO 9001_2008** rilasciata da società autorizzata a tale attività
  - **certificazione di partner CasaClima®** rilasciata da Agenzia CasaClima® srl di Bolzano.

È bene sapere che in una società o impresa non cooperativa le riserve, solitamente per la parte che eccede un limite minimo pari al 20% del capitale sociale, sono generalmente distribuibili fra i soci in qualsiasi momento per cui il patrimonio netto 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).

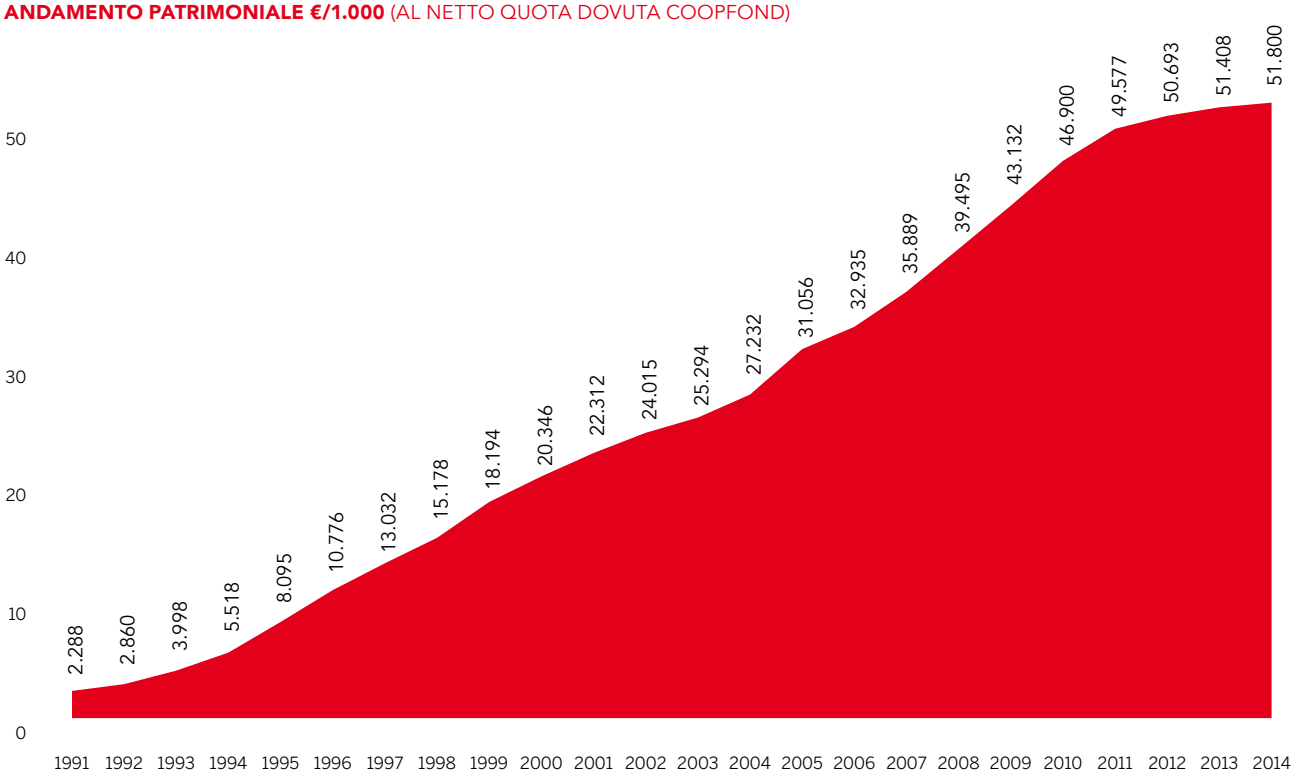
FIDEJUSSIONI RILASCIATE A GARANZIA VERSAMENTI DEI SOCI IN CONTO PRENOTAZIONE ALLOGGI

	2010	2011	2012	2013	2014	TOTALI
NUMERO FIDEJUSSIONI RILASCIATE						
Fidejussioni in corso al 01/01 di ogni anno	197	118	49	69	55	
Fideiussioni emesse nell'anno	40	22	47	28	47	184
Fideiussioni svincolate per rinuncia	–6	–5	–	–	–4	–15
Fideiussioni svincolate per stipula rogito	–113	–86	–27	–42	–51	–319
TOTALE fidejussioni n corso al 31/12	118	49	69	55	47	
FIDEJUSSIONI RILASCIATE (importo in €)						
Fidejussioni in corso al 01/01 di ogni anno	26.062.217	18.179.905	8.122.552	11.296.347	7.435.273	
Fideiussioni emesse nell'anno	6.577.790	5.100.131	7.342.489	3.473.718	6.585.649	29.079.777
Fideiussioni svincolate per rinuncia	–811.872	–655.785	–	–	–616.680	–2.084.337
Fideiussioni svincolate per stipula rogito	–13.648.230	–14.501.699	–4.168.694	–7.334.792	–6.510.515	–46.163.930
TOTALE fidejussioni n corso al 31/12	18.179.905	8.122.552	11.296.347	7.435.273	6.893.727	
Importo medio fidejuss. emesse	164.445	231.824	156.223	124.061	140.120	158.042
Importo medio fidejuss. aperte a fine anno	154.067	165.766	163.715	135.187	146.675	

CONTRIBUTI VERSATI AL FONDO SOLIDARIETÀ PER ACQUIRENTI DA IMPRESE IN CRISI

		2010	2011	2012	2013	2014	TOTALI
Contributo fondo solidarietà	€	31.069	24.647	36.762	17.369	32.928	142.775
Rimborso contributo fondo solidarietà per rinunce	€						–
TOTALE contributo fondo solidarietà	€	31.069	24.647	36.762	17.369	32.928	142.775

ANDAMENTO PATRIMONIALE €/1.000 (AL NETTO QUOTA DOVUTA COOPFOND)



SEGNALI DAL SETTORE COSTRUZIONI E DAI SOCI

Nel 2014 i fallimenti in Italia sono stati oltre 15.000 (+10,7% rispetto al 2013, ma in calo in Emilia), nuovo record negativo negli ultimi 10 anni. Complessivamente le aziende che hanno chiuso i battenti (anche volontariamente) sono state 104.000 (-3,5% rispetto al 2013) con una diminuzione delle liquidazioni volontarie. Sono però in incremento anche le nuove imprese.

Il settore delle costruzioni, quello che ha avuto il maggior impatto della crisi e che il Cerved considera (assieme al terziario) all'apice del rischio di insolvenza, ha vissuto un altro anno molto pesante.

Per il 2014 l'Istat rilevava per il settore costruzioni una variazione della produzione del -6,9% rispetto all'anno precedente (nel 2013 era –10,9%). Vi è stata una ulteriore frenata nella realizzazione di case.

In Italia, dal 2008 al 2014, nel solo settore costruzioni si sono persi circa 455.000 posti di lavoro su una perdita totale di occupazione di circa 1 milione!

Di questa situazione generale ne risentono anche le cooperative di abitazione i cui soci sono in maggior difficoltà ad iniziare il percorso per acquisire un alloggio (incertezza sul reddito futuro ed accresciute difficoltà di molte famiglie nel produrre risparmi).

Il bisogno casa fra i soci di Abitcoop resta comunque ancora elevato, anzi dal 2013 c'è stata una sensazione di sensibile inversione di tendenza dopo il forte rallentamento del 2012. La prenotazione di case è stata favorita in parte dai bandi Regionali per «Giovani Coppie e altri nuclei famigliari» che hanno riconosciuto contributi a fondo perduto agli acquirenti. Anche a livello nazionale vi è un segnale positivo: nel 2014 le vendite residenziali sono cresciute del 3,6% ed il numero di mutui concessi per tali acquisti è cresciuto del 12,7%. I dati emiliani sono migliori della media nazionale.

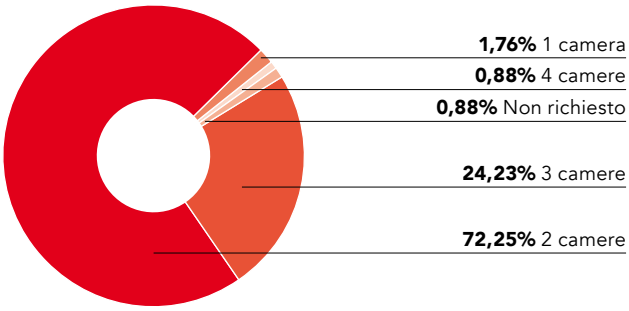
Di seguito vengono riportati alcuni dati rilevati in Abitcoop che danno il "senso" della situazione in atto che condizionerà l'attività ed i risultati gestionali dei prossimi anni. Si tratta di dati che per la loro esatta comprensione necessiterebbero di una maggior informazione ed un'approfondita analisi che non sono oggetto del presente documento. Si segnalano, fra l'altro: il graduale calo delle ammissioni di nuovi soci (comunque sempre superiori alle iniziative edificatorie programmate dalla cooperativa), il calo dell'avvio di nuove iniziative negli ultimi anni (conseguente anche alla mancanza di aree peep in comune di Modena, tipologie ancora molto richieste dai soci), l'elevato numero di rinunce (anche prima della consegna) di alloggi di cui i soci avevano già richiesto l'assegnazione ed in vari casi fatto eseguire varianti personalizzate. Rinunce che negli anni pre 2008 erano del tutto sporadiche e sono ora motivate dai soci rinuncianti soprattutto per sopravvenuti problemi di calo o incertezza del loro reddito o di inaccessibilità 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 anno per anno al rilevante calo di avvio di iniziative.

	2010	2011	2012	2013	2014
Soci ammessi	**485**	**363**	**315**	**239**	**227**
Soci cessati	**–188**	**–146**	**–139**	**–123**	**–104**
Incremento netto soci	**297**	**217**	**176**	**116**	**123**
Rinunce di richieste di prenotazioni di alloggi in proprietà	6	3	3	2	3
Rinunce di richieste di prenotazioni di alloggi in godimento	2	4	1	0	1
Rinunce di alloggi in godimento con proprietà differita già consegnati	0	1	0	0	2
Rinunce di alloggi in godimento già consegnati	4	7	12	10	8
Totale rinunce	**12**	**15**	**16**	**12**	**14**
Alloggi di cui è iniziata la costruzione	49	46	78	30	37
Alloggi messi a bando	85	71	85	54	51
Soci iscritti ai bandi	546	891	120	810	258
di cui: ai bandi riassegnazione alloggi godimento	–87	–90	–58	–62	–74
Soci iscritti ai bandi di assegnazione	**459**	**801**	**62**	**748**	**184**
N. soci iscritti per alloggio	**5**	**11**	**1**	**14**	**4**
Importo medio mutuo per socio mutuatario	**€ 117.421**	**€ 124.412**	**€ 128.403**	**€ 126.405**	**€ 134.323**

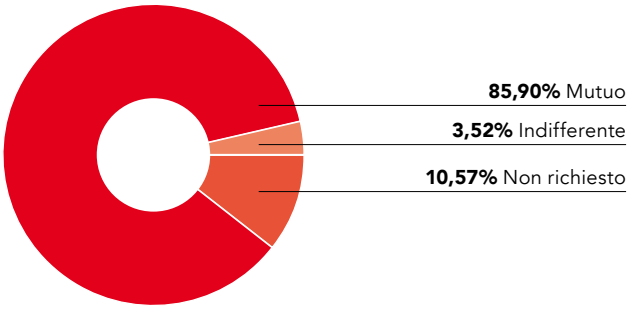
7. BISOGNI E GRADIMENTO DEI SOCI

IL BISOGNO ESPRESSO DAI SOCI AL MOMENTO DELL'ADESIONE

ESIGENZE SOCI ISCRITTI NEL 2014 IN MERITO A CAMERE

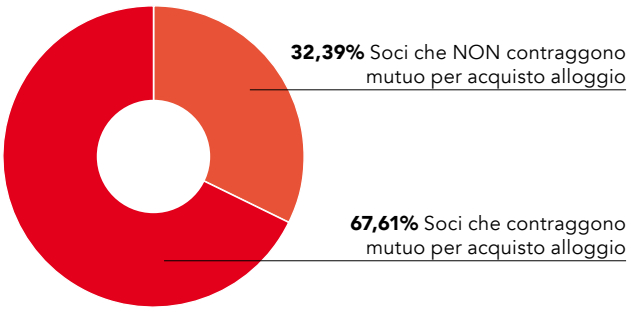


ESIGENZE FINANZIARIE ESPRESSE DAI SOCI ISCRITTI NEL 2014

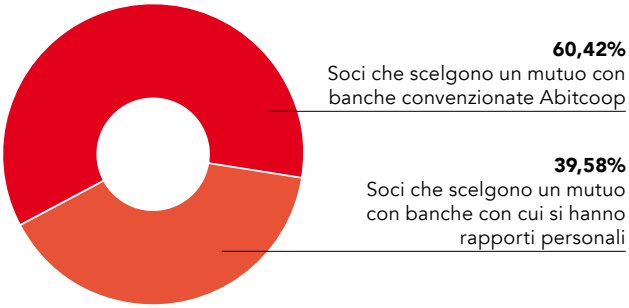


IL BISOGNO FINANZIARIO ESPRESSO DAI SOCI ASSEGNATARI

NECESSITÀ FINANZIARIE DEI SOCI ASSEGNATARI IN PROPRIETÀ PER GLI ALLOGGI IN CONSEGNA NEL 2014



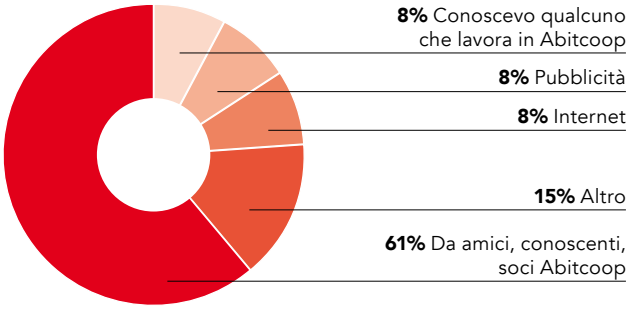
% DI SOCI CHE SCELGONO DI ACQUISTARE L'ALLOGGIO CON MUTUO CONVENZIONATO ABITCOOP O NON CONVENZIONATO ABITCOOP 2014



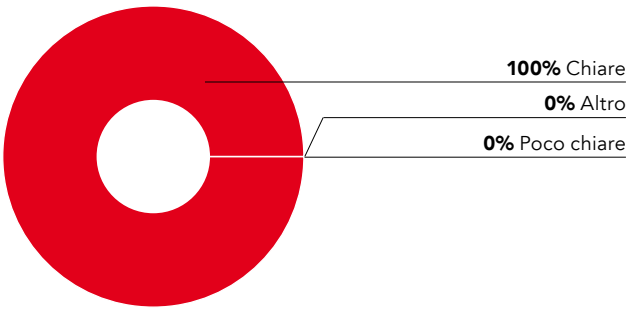
RILEVAMENTO DEL GRADO DI SODDISFAZIONE DEI SOCI NEL 2014

Nel corso del 2014 sono stati presi in esame 4 interventi.
Sono ritornati 14 questionari, per cui i dati sono relativi ad un campione molto limitato.

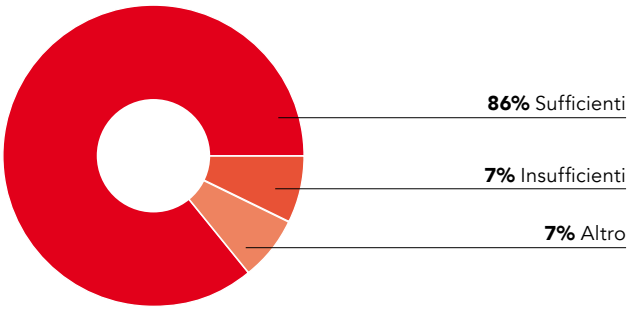
COME SEI VENUTO A CONOSCENZA DI ABITCOOP?



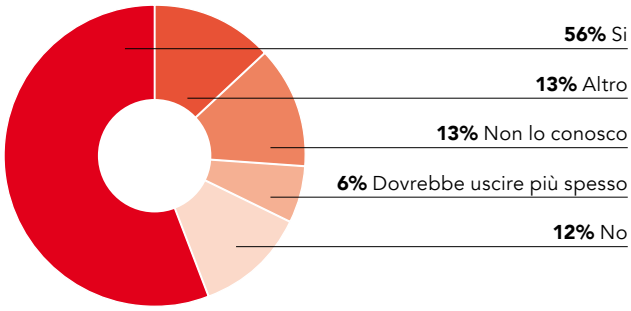
LE INFORMAZIONI SULLA COOPERATIVA FORNITE DALL'UFFICIO RELAZIONE CON I SOCI TI SONO PARSE:



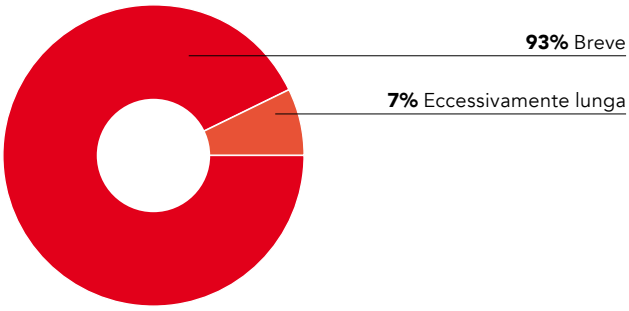
I GIORNI DI RICEVIMENTO SONO:



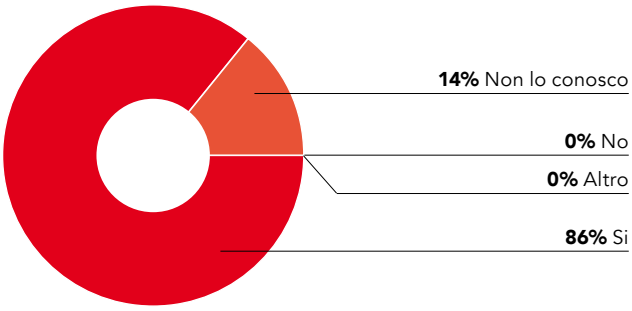
RITIENI CHE IL GIORNALE DI ABITCOOP 'LA CASA' SIA UN BUON VEICOLO DI INFORMAZIONE?



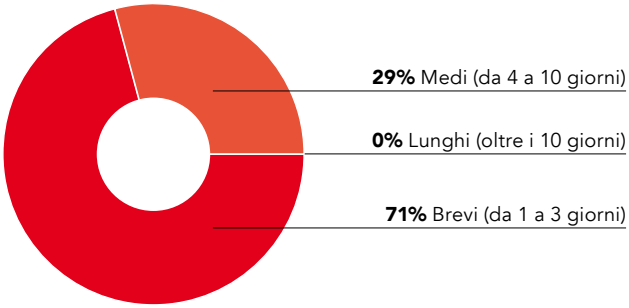
L'ATTESA PER ESSERE RICEVUTO È STATA:



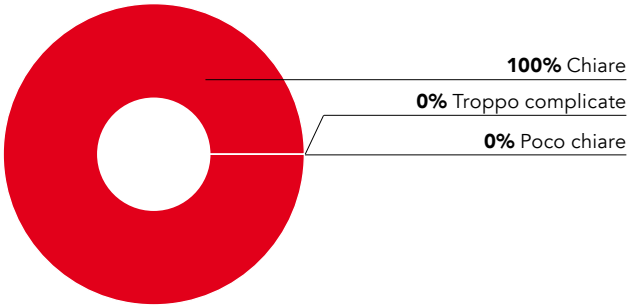
RITIENI CHE IL SITO INTERNET WWW.ABITCOOP.IT SIA UN BUON VEICOLO DI INFORMAZIONE?



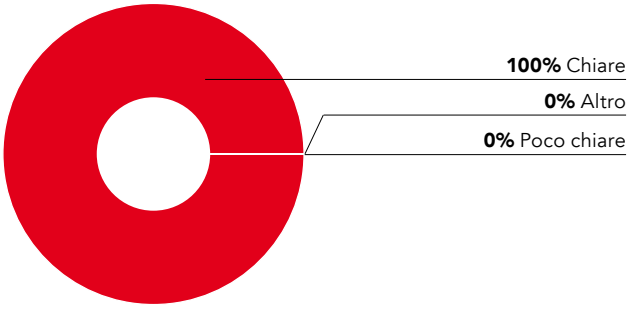
L'EVENTUALE APPUNTAMENTO DA TE RICHIESTO È STATO FISSATO IN TEMPI:



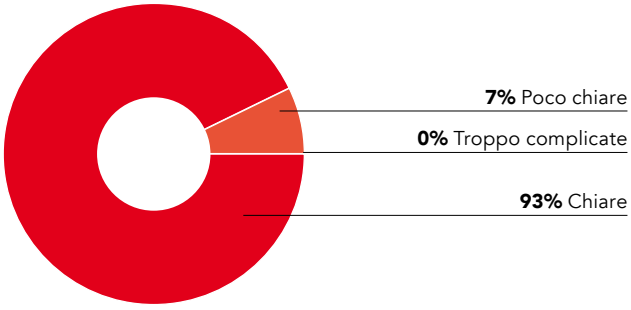
LE INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ISCRIZIONE AL BANDO TI SONO SEMBRATE:



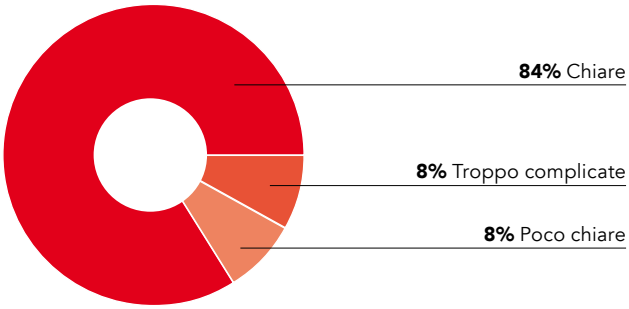
LE INFORMAZIONI SULLE INIZIATIVE TI SONO PARSE:



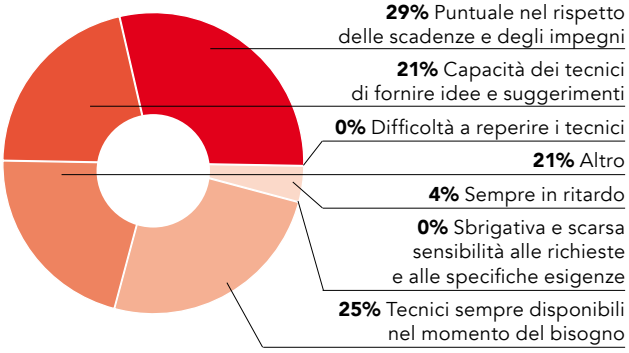
LE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA PRENOTAZIONE/ ASSEGNAZIONE TI SONO SEMBRATE:



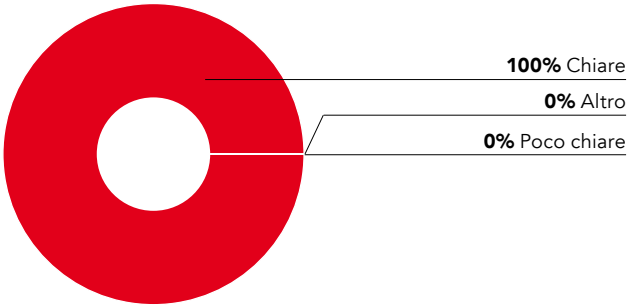
LE INFORMAZIONI RELATIVE ALLA CONVENZIONE CON IL COMUNE TI SONO SEMBRATE:



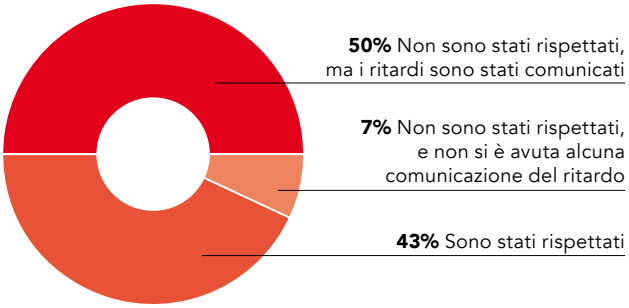
LA GESTIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE TI È SEMBRATA:



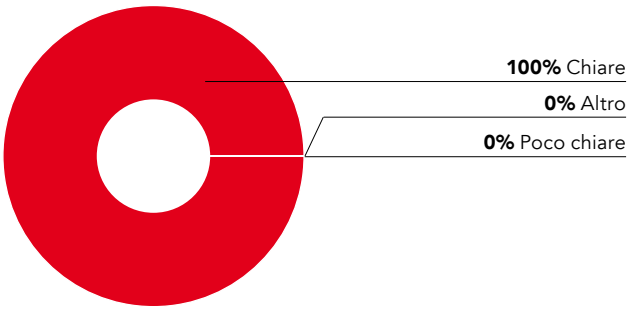
LE INFORMAZIONI RELATIVE AL MUTUO TI SONO SEMBRATE:



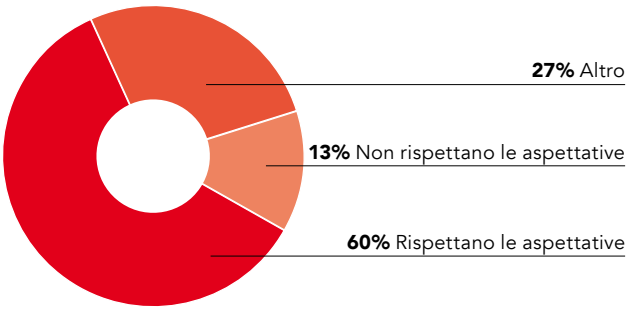
I TEMPI PREVISTI PER LA CONSEGNA DELL'ALLOGGIO SONO:



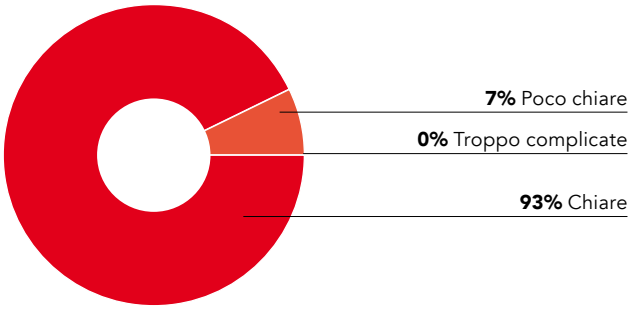
LE INFORMAZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI AMMINISTRATIVI/ FISCALI TI SONO SEMBRATE:



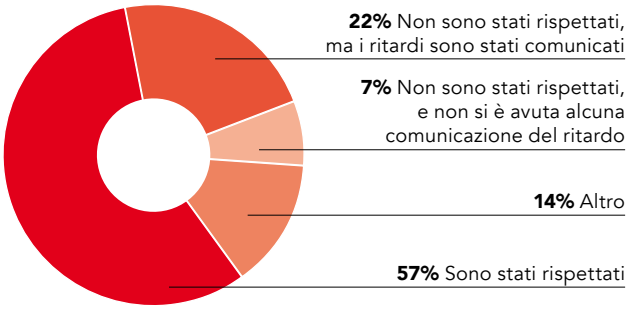
LE ATTIVITÀ DI RIPRISTINO DI DIFETTOSITÀ EFFETTUATE DOPO LA CONSEGNA TI SONO SEMBRATE A LIVELLO DI RISULTATO CHE:



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 TEMPI CHE:



via Nonantolana 520 – 41122 Modena
tel. 059 38 14 11 – fax 059 33 14 08
info@abitcoop.it
www.abitcoop.it