



Aabitcoop

BILANCIO
SOCIALE

2017

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. COOPVE – SEZ. COOP. A MUTUALITÀ PREVALENTE
CAT. COOP. EDILIZIE DI ABITAZIONE: A103849

ALBO NAZ. COOPVE DI ABITAZIONE PRESSO IL MINISTERO
DELLO SVILUPPO ECONOMICO: 08/036/023/88

REA CCIAA MODENA: 176.000

ADESIONE LEGA NAZ. COOPVE: 10360649

PROGETTO GRAFICO E IMPAGINAZIONE: ADA

GIUGNO 2018

IN COPERTINA: LE RESIDENZE DI VIA D'AVIA, MODENA

SOMMARIO

- 1. NOVITÀ 2017** [p. 4]
- 2. MISSIONE** [p. 6]
- 3. STRUTTURA AZIENDALE** [p. 13]
- 4. SOCI** [p. 16]
- 5. QUALITÀ E CERTIFICAZIONE** [p. 19]
- 6. SOLIDITÀ PATRIMONIALE** [p. 22]
- 7. BISOGNI E GRADIMENTO DEI SOCI** [p. 26]

Presentazione

Insieme alla presentazione del Bilancio consuntivo dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, il *Bilancio Sociale* costituisce un'utile integrazione, fondamentale per far comprendere come Abitcoop ha perseguito la sua mission nel corso del 41° 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 19.138 cittadini che al 31/12/2017 erano soci di Abitcoop.

NUOVO STATUTO

L'Assemblea straordinaria dei Soci, riunita sabato 20 maggio 2017, ha deliberato un nuovo statuto (pubblicato integralmente sul sito www.abitcoop.it) che principalmente modifica le seguenti voci:

1. Scopo e oggetto sociale (art. 5 e 6).
2. Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di amministrazione e delle modalità di rinnovo (art.24).
3. Deleghe e organizzazione della società (art. 25).

La proposta del CDA di modificare lo Statuto è maturata in seguito ad un'analisi delle condizioni attuali e delle prospettive di sviluppo di Abitcoop, in considerazione delle condizioni economico-finanziarie del Paese, della situazione dei mercati di riferimento e delle modificazioni del quadro normativo di riferimento.

1. **Lo scopo e l'oggetto sociale** sono definiti e rappresentati disgiuntamente agli articoli 5 e 6 del nuovo statuto, gli stessi, in sintesi sono riportati nel successivo capitolo 2 "Missione" del presente fascicolo "Bilancio Sociale".

2. Variazione del numero dei componenti del CDA

Il nuovo Statuto prevede che "L'amministrazione della Società cooperativa è affidata a un CDA composto da un numero di Consiglieri determinato dall'Assemblea ordinaria, variabile da un minimo di 9 a un massimo di 15, eletti tra i Soci aventi diritto di voto, ..." (art. 24.1). Pertanto l'Assemblea deve determinare, con riferimento al prossimo esercizio, il numero degli amministratori tra il minimo di 9 e il massimo di 15 previsto dallo Statuto. Lo Statuto sociale approvato, confermando una norma statutaria previgente che si è voluta mantenere, prevede infatti che (art. 24.2.) "I Consiglieri restano in carica tre esercizi e sono rieleggibili nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni eventualmente disposte dalla legge. Il Consiglio di Amministrazione viene rinnovato annualmente per un terzo, o nella diversa misura eventualmente stabilita dall'Assemblea che stabilisca anche le modalità di rinnovo".

3. Deleghe e organizzazione della società

Il nuovo Statuto enfatizza le competenze organizzative dell'organo amministrativo (articoli 24 e 25 del nuovo statuto). L'esercizio delle deleghe e dei poteri conferiti è comunque sottoposto a vincoli e limitazioni oltre che ad essere revocabili in qualsiasi momento.



ABITARE & SERVIZI - RISTRUTTURAZIONI

Abitcoop nel corso del 2017 ha provveduto ad aggiornare il suo statuto scandendo a chiare lettere la volontà di operare nella ristrutturazioni. Tale decisione è risultata necessaria una volta rilevate le mutate esigenze di richiesta immobiliare dei soci ed è in sintonia con le nuove indicazioni normative, sia a livello nazionale che a livello regionale, orientate alla riqualificazione dell'esistente e alla diminuzione del consumo di suolo. Nel marzo 2017 è stata costituita la società Abitare & Servizi s.r.l., società dedicata agli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti.

Il *know how* acquisito in oltre dieci anni di costruzioni ad elevato risparmio energetico, viene messo a disposizione di coloro che posseggono già l'abitazione e la vogliono adeguare a standard più moderni e beneficiare di maggiore comfort e minori costi di gestione. Molte volte, interventi di riqualificazione energetica possono essere l'occasione per attuare una rivoluzione estetica dell'edificio, senza dover stravolgere le strutture dell'edificio, come nel caso della palazzina di Savignano sul Panaro che Abitare & Servizi ha completato in marzo 2018. *Le foto illustrano la situazione della palazzina prima e dopo gli interventi di riqualificazione.*

Abitare & Servizi ha curato la progettazione e la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione, che ha notevolmente riqualificato un immobile architettonicamente datato e tecnicamente obsoleto. Nel fabbricato al piano terra ha sede una filiale della BPER e al piano superiore i tre alloggi presenti, completamente rinnovati sono oggi dotati di una certificazione energetica A2, saranno messi in via preventiva a disposizione dei soci di Abitcoop.

Abitare & Servizi intende offrire ai soci di Abitcoop, lo stesso tipo di servizio di ristrutturazione sui fabbricati realizzati dalla Cooperativa nel corso dei quaranta anni di attività, consentendo inoltre di potere usufruire delle opportunità di cessione del credito derivante da interventi di efficientamento energetico, come previsto dalle norme. Tale modalità consente di abbattere decisamente il costo dell'intervento e risulta particolarmente vantaggioso per l'utenza: sono, infatti, già in fase di progettazione due nuovi interventi su edifici di soci Abitcoop.

NUOVI INVESTIMENTI

Nel corso del 2017 si è dato corso al progetto per l'introduzione di un nuovo sistema gestionale in sostituzione dell'attuale, introdotto agli inizi degli anni '90, non più adeguato alle esigenze di una direzione aziendale moderna e puntuale.

Dopo un'attenta analisi di alcune proposte si è optato per una soluzione "ERP" «ENTERPRISE RESOURCE PLANNING» (pianificazione delle risorse d'impresa) che rispondesse al meglio alle nostre esigenze.

In particolare la scelta è caduta su un prodotto della società "SAP", una multinazionale europea con sede in Germania, molto ben radicata in Italia con 4 sedi di cui 1 a Bologna e migliaia di clienti e consulenti certificati SAP sparsi su tutto il territorio nazionale ed Emiliano/Romagnolo. La società molto solida e il suo software, che rientra nella categoria degli "ERP", offrono maggiori garanzie di qualità e di continuità nell'aggiornamento tecnologico oltre a garantire affidabilità di supporto nel lungo termine.

D.LGS. N 231/2001

Nel 2017 è stato adottato il Modello di organizzazione, gestione e controllo previsto dal d. lgs. n. 231 del 2001 che ha lo scopo di prevenire la commissione di illeciti nello svolgimento di attività economiche. Tale strumento, che si propone di coniugare obiettivi di legalità ed efficienza degli enti economici, è stato approvato dal Consiglio di amministrazione nel febbraio 2017, unitamente alla nomina dell'Organismo di vigilanza previsto dalla specifica normativa, che ha dato corso alle proprie attività.

CASA CLIMA-KLIMAHaus AGENZIA PER L'ENERGIA ALTO ADIGE BOLZANO

Per Abitcoop ormai non più una novità ma è corretto ricordarlo in questa apertura, che anche nel 2017 ha continuato ad investire nella formazione, nell'aggiornamento dei tecnici e nella ricerca di prodotti e fornitori al fine di mantenere al top il risparmio energetico e di confort degli alloggi assegnati ai soci. Si ricorda che lo standard CasaClima adottato da Abitcoop è più rigoroso di quello normato dalla Regione Emilia-Romagna perché non si limita ad ottenere autodichiarazioni ma verifica fin dalla fase progettuale e successivamente in cantiere i lavori fatti con tecnici indipendenti.

2 MISSIONE

ART. 5 E 6 DELLO STATUTO SOCIALE. SCOPO MUTUALISTICO E OGGETTO SOCIALE

Lo **scopo mutualistico** senza fine di speculazione privata, consiste nella soddisfazione durevole e continuativa delle esigenze abitative dei Soci, per quanto possibile a condizioni complessivamente più favorevoli rispetto a quelle di mercato:

- assegnare alloggi ai Soci in via prioritaria in proprietà, nonché in godimento, sia a termine che permanente, ovvero in locazione o in qualsiasi altra forma consentita dalla legge;
- mettere a disposizione dei Soci servizi di assistenza nella gestione delle abitazioni di cui siano assegnatari, degli edifici e complessi edilizi nei quali le abitazioni siano comprese;
- qualificare nel tempo le condizioni abitative dei Soci, assicurando il mantenimento e il miglioramento dell'abitazione assegnata, anche sul piano tecnologico e ambientale, ed individuando nuove soluzioni abitative, in relazione all'evoluzione delle loro esigenze;
- mettere a disposizione dei Soci, in via accessoria o strumentale, attività o servizi, anche di interesse collettivo, connessi direttamente all'oggetto sociale;
- svolgere, in favore dei Soci, qualsiasi altra attività consentita dalla legislazione vigente.

L'**oggetto sociale** definisce le attività attraverso le quali la Società realizza il proprio scopo: esercizio di una cooperativa edilizia di abitazione a proprietà divisa e indivisa.

In considerazione dello scopo mutualistico di cui all'articolo 5 e con riferimento agli interessi e ai requisiti dei Soci, costituisce oggetto della Società cooperativa l'esercizio, sul territorio nazionale, di una cooperativa edilizia di abitazione a proprietà divisa ed indivisa, come definita ai sensi della normativa vigente, che, attraverso l'edificazione, la ristrutturazione e il recupero di immobili residenziali e delle loro pertinenze, realizza e gestisce alloggi da assegnare ai propri Soci prioritariamente in proprietà individuale, anche superficiaria, nonché in godimento, a termine o permanente, in locazione o in altre forme consentite dalla normativa vigente.

La Società cooperativa, nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni statutarie, a titolo esemplificativo e sintetico, può: acquistare alienare aree fabbricati –partecipare a programmi di interventi di edilizia residenziale – edificare ristrutturare recuperare e riqualificare fabbricati e complessi edilizi residenziali, realizzando tutte le opere infrastrutturali e accessorie ecc... (lo statuto è pubblicato integralmente sul sito www.abitcoop.it).

La Società cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non Soci, in misura comunque non prevalente ai sensi di legge.

EDIFICAZIONE ALLOGGI ULTIMO QUINQUENNIO

DESCRIZIONE	ALLOGGI INIZIATI					ALLOGGI CONSEGNA TI					ALLOGGI ROGITATI E CONSEGNA TI IN GODIMENTO				
	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017	2013	2014	2015	2016	2017
totale	30	37	74	36	25	70	68	75	68	60	79	92	88	75	75
di cui in proprietà	13	37	73	36	25	49	47	45	53	46	58	71	58	60	61
di cui in godimento/ locazione	17	0	1	0	0	21	21	30	15	14	21	21	30	15	14
cessazione godimento/ locazione	0	0	0	0	0	-10	-23	-15	-8	-11	-9	-16	-14	-8	-11
cessazione godimento da riassegnare						-14	-16	-7	-6	-11					
di cui in proprietà a non soci						1	0		0	1	1	0	0	0	1
di cui in locazione (terremotati) non soci						1		2		1	1		2		1
di cui in locazione (terremotati) non soci poi cessati							-1	-1							
RIEPILOGO ATTIVITÀ CON I SOCI															
totali						68	68	75	68	58	77	92	86	75	73
di cui in proprietà						48	47	45	53	45	57	71	58	60	60
consegne in godimento						20	21	28	15	13	20	21	28	15	13

EVOLUZIONE ALLOGGI IN CORSO DI REALIZZAZIONE NEL 2017				
COMUNE	IN CORSO AL 01/01	INIZIATI	FINITI	IN CORSO AL 31/12
Modena	54	25	27	52
Carpi	10		3	7
Spilamberto	1			1
Nonantola	4		3	1
Castelfranco Emilia	15		4	11
Fiorano	4			4
Totale	88	25	37	76

TOTALE ALLOGGI
IN CORSO

76

APERTURA BANDI 2017			
LOCALITÀ	INIZIATIVA	NUMERO ALLOGGI	DESTINAZIONE
Modena	Comparto Ghiaroni - lotto 5a	5	proprietà convenzionata
Castelfranco Emilia	Via Solimei / De Nicola <i>area libera</i> Residenziale Corte del Sole	4	in via prioritaria in proprietà, in subordine in godimento
Castelfranco Emilia	Via Solimei / De Nicola <i>area libera</i> Residenziale Corte del Sole	10	in via prioritaria in proprietà, in subordine in godimento
Modena	Le Residenze di via d'Avia	14	proprietà libera
Modena	Via delle Suore 41	1	in via prioritaria in proprietà, in subordine in godimento
Formigine	Comparto C.2.10 di Corlo lotto 9	1	proprietà differita
Modena	PEEP 28 Panni - lotto 7	2	in via prioritaria in proprietà, in subordine in godimento
Modena	Comparto Portile Ovest - lotto 3	1	proprietà convenzionata
Castenaso (BO)	Residenziale I Papaveri - lotto 15	15	proprietà libera
Spilamberto	PEEP San Vito - lotto 7	1	proprietà convenzionata
Provincia di Modena	Riassegnazione di alloggi in godimento temporaneo		
Provincia di Modena	Riassegnazione di alloggi in godimento con proprietà differita		

ALLOGGI MESSI A BANDO

54

BANDI DI EMANAZIONE NEL 2018				
LOCALITÀ	INIZIATIVA	NUMERO ALLOGGI	DESTINAZIONE	
Fossoli di Carpi	Via Del Melograno	Parco Remesina	6	proprietà convenzionata
Nonantola	Via Togliatti	lotto C	10	proprietà
Modena	Via Formigina		15	proprietà
Carpi	Canalvecchio Via Pier Paolo Pasolini	lotto 5	7	proprietà
Carpi	Le Farnie Via due ponti		8	proprietà convenzionata / godimento temporaneo
	Riassegnazione di alloggi in godimento temporaneo			
	Riassegnazione di alloggi in godimento con proprietà differita			

SOCI ISCRITTI AI BANDI

423

DI CUI ISCRITTI
AI BANDI DI
RIASSEGNAZIONE
IN GODIMENTO

51

TOTALE ALLOGGI 2018

6+40

BANDI
EMESSI

BANDI DA
EMETTERE

REALIZZAZIONI AL 31 DICEMBRE 2017

	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 2017
Novi di Rovereto	12	0	0	0	12
Concordia	36	42	0	0	78
Mirandola	171	25	0	0	196
Carpi	958	115	2	10	1.085
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	26	7	0	3	36
Camposanto	8	12	0	2	22
Soliera	128	22	0	1	151
S.Prospiero	5	6	0	2	13
Ravarino	49	33	0	0	82
Bastiglia	12	18	0	0	30
Bomporto	16	7	0	0	23
Campogalliano	111	9	7	4	131
Nonantola	130	41	0	0	171
Modena	2.122	593	0	95	2.810
Castelfranco Emilia	340	77	0	1	418
Formigine	169	32	4	16	221
Sassuolo	226	66	0	0	292
Castelnuovo R.	89	21	0	0	110
S.Cesario s/Panaro	61	47	0	0	108
Fiorano	22	26	0	0	48
Spilamberto	141	21	1	13	176
Maranello	64	8	0	0	72
Castelvetro	17	4	0	0	21
Vignola	443	0	0	7	450
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	5.824**	1.259**	14	154*	7.251

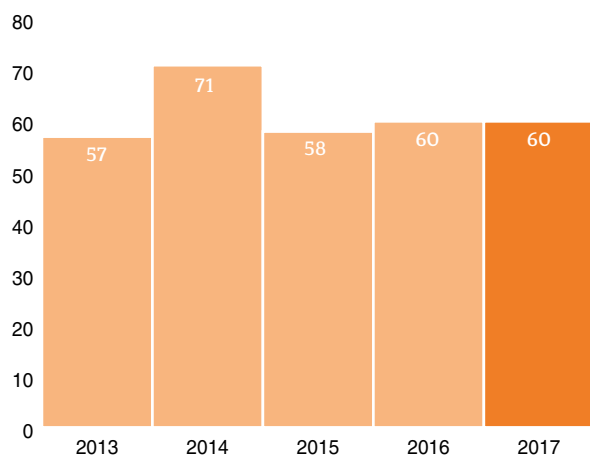
* 2 alloggi di cui 1 in locazione a soggetto terremotato socio e 1 in locazione a soggetto terremotato NON SOCIO.

** il totale comprende anche gli alloggi assegnati in proprietà dopo un periodo di godimento

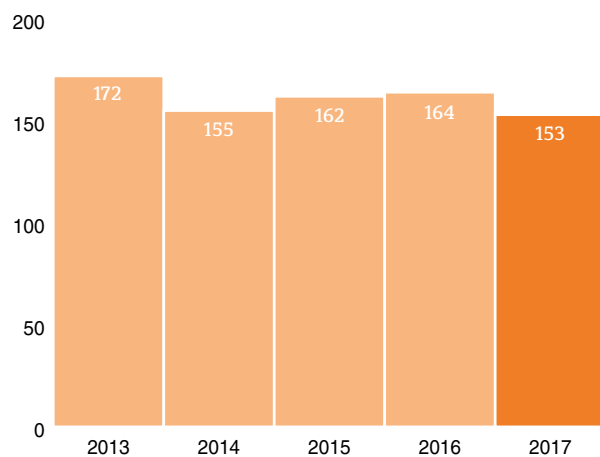
MONITORAGGIO SOCI

	2013	2014	2015	2016	2017
Soci ammessi	239	227	215	240	220
Soci cessati	-123	-104	-130	-118	-107
Incremento netto soci	116	123	85	122	113
Alloggi di cui è iniziata la costruzione	30	37	74	36	25
Alloggi messi a bando	54	51	81	47	54
Soci iscritti ai bandi	810	258	215	392	423
di cui: ai bandi riassegnazione alloggi godimento	-62	-74	-46	-56	-51
Soci iscritti ai bandi di assegnazione	748	184	169	336	372
N. soci iscritti per alloggio	14	4	2	7	7

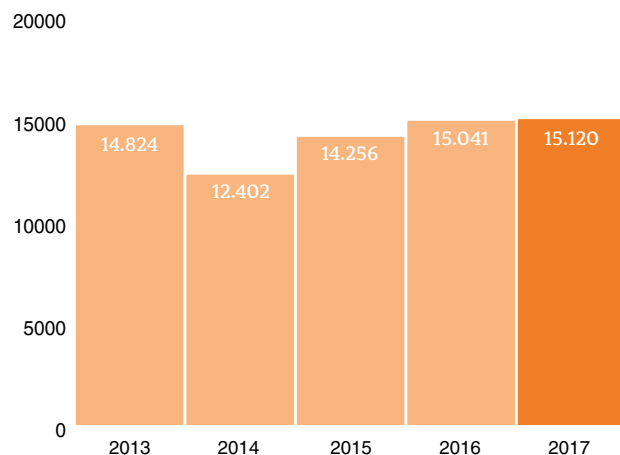
ALLOGGI ROGITATI A SOCI



ALLOGGI IN GODIMENTO A SOCI ALLA FINE DI OGNI ANNO



VALORE DELLA PRODUZIONE €/1.000



ANZIANITÀ D'ISCRIZIONE DEI SOCI ASSEGNATARI IN PROPRIETÀ

ALLOGGI 2013	ALLOGGI 2014	ALLOGGI 2015	ALLOGGI 2016	ALLOGGI 2017	ANNO DI ISCRIZIONE A SOCIO
2	3	0	0	0	2000
4	2	2	3	2	2001
1	6	3	1	1	2002
2	3	1	2	1	2003
0	5	1	0	1	2004
4	5	2	1	1	2005
1	3	2	1	2	2006
2	3	5	0	1	2007
3	1	2	2	2	2008
2	0	1	0	2	2009
6	2	3	2	1	2010
3	3	2	0	0	2011
13	1	3	2	1	2012
4	23	4	1	0	2013
0	6	14	8	4	2014
0	0	6	17	6	2015
0	0	0	12	13	2016
				18	2017
57	71	58	60	60	

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

IL SOSTEGNO DI ABITCOOP A FAVORE DEL SOCIALE NEL CORSO DEL 2017

Per le sue finalità mutualistiche, la cooperativa applica da alcuni anni canoni di godimento inferiori a quelli ammessi dalle convenzioni coi comuni.

Sono stati assegnati anche nel 2017 premi di studio a laureati meritevoli. Ciò in base all'iniziativa avviata nel 2012, già riproposta anche per il 2017, in ricordo dello scomparso Reggiani Francesco, già Vice Presidente della cooperativa.

Segnaliamo inoltre l'erogazione di contributi a: Emergency, UNICEF, UDI, Federconsumatori, Centro Studi Solieresesi e all'associazione di volontariato di utilità sociale "Assieme", associazione invalidi civili "A.N.I.C.I.", Centro Polivalente Limidi.

La cooperativa ha un particolare riguardo alla collettività anche nelle inserzioni pubblicitarie e sponsorizzazioni che nel 2017 sono state effettuate soprattutto in periodici e pubblicazioni di comuni, emittenti e giornali locali ed in occasione di convegni su risparmio energetico e bioarchitettura, fiere, ricorrenze, manifestazioni, feste popolari.

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.

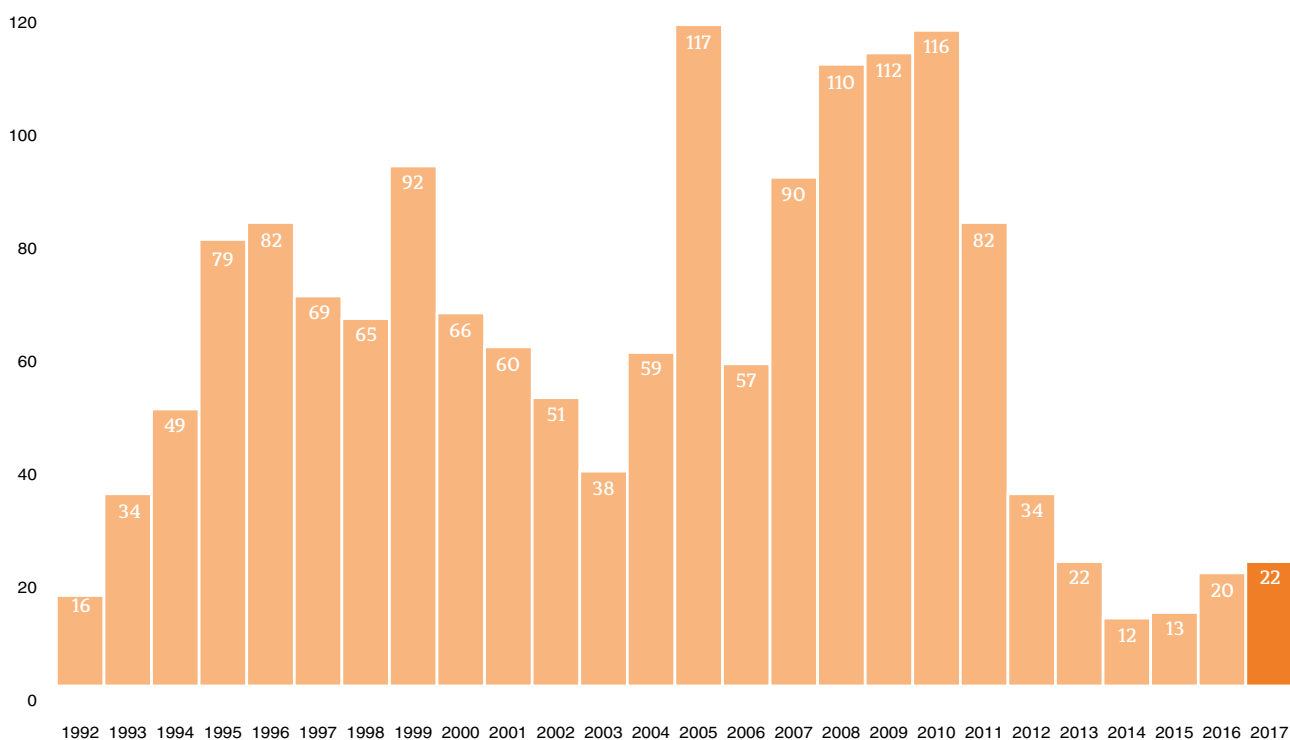
Si riporta la distinta degli importi (in migliaia di Euro) di contributi che Abitcoop ha destinato al fondo negli ultimi anni. Il totale dei versamenti, compreso il contributo sulla base del bilancio 2017, ammonta complessivamente ad 1,567 milioni di Euro!

TOTALE DEI CONTRIBUTI
DAL 1992 AL 2017

1,567
MILIONI DI
EURO!

ABITCOOP VERSA IL
3% DEI PROPRI UTILI A
COOPFOND CHE HA GIÀ
EFFETTUATO INTERVENTI
DI AVVIO O SVILUPPO
DELLA COOPERAZIONE
ANCHE A MODENA

UTILI ABITCOOP VERSATI A COOPFOND (IN MIGLIAIA DI €)



EVOLUZIONE COSTO ALLOGGIO/ RATA E IMPORTO MUTUO DAL 2000 AL 2017

Il rapporto considera i dati relativi all'assegnazione in proprietà di 1.599 alloggi avvenuta negli anni tra il 2000 e il 2017 nella nostra Provincia e in particolare a Modena e nei maggiori comprensori (Carpi-Vignola-Sassuolo-Mirandola). Di questi alloggi l'84% pari a 1.204, sono stati finanziati con un mutuo ipotecario.

Si sottolinea che il rapporto analizza **esclusivamente** i valori relativi alle assegnazioni di Abitcoop, pertanto non vuole rappresentare l'andamento del mercato immobiliare modenese. Dall'analisi sono esclusi gli alloggi rogitati successivamente ad un periodo di assegnazione in godimento temporaneo (simile alla locazione a termine) in quanto i prezzi (1.477 €/mq media del 2017), seppur rivalutati nel rispetto delle convenzioni, non seguono l'andamento dei valori degli alloggi di nuova costruzione e pertanto fuorvianti nelle valutazioni di questo rapporto.

L'analisi è elaborata considerando le seguenti voci:

- **costo €/mq alloggi edificati su area libera e su area convenzionata o PEEP** il costo €/mq (comprensivo di migliorie ed oneri) è al netto dell'IVA, i valori sono certi, puntuali e reali in quanto rilevati dagli atti notarili e corrispondenti alla contabilità, con la precisazione che tutte le somme versate dai soci assegnatari alla cooperativa, sono regolarmente contabilizzate, fatturate e assoggettate all'IVA a norma di legge e riportate negli atti notarili di assegnazione in proprietà. Le somme versate dai soci sono garantite, fino al rogito, da fideiussione bancaria o assicurativa ai sensi del D.lgs 122/05 (tutela degli acquirenti di alloggi in costruzione).
- **importo medio dei 1.204 mutui erogati** (di cui convenzionati Abitcoop 1.010 e ordinari 194)
- **rata a tasso variabile e a tasso fisso** di un mutuo di € 100.000,00 da rimborsare in 20 anni alle condizioni previste dalle convenzioni che Abitcoop intrattiene con alcune banche.

ANDAMENTO VALORI MEDI DAL 2000 AL 2017: MUTUO - RATA MENSILE - COSTO ALLOGGIO €/MQ

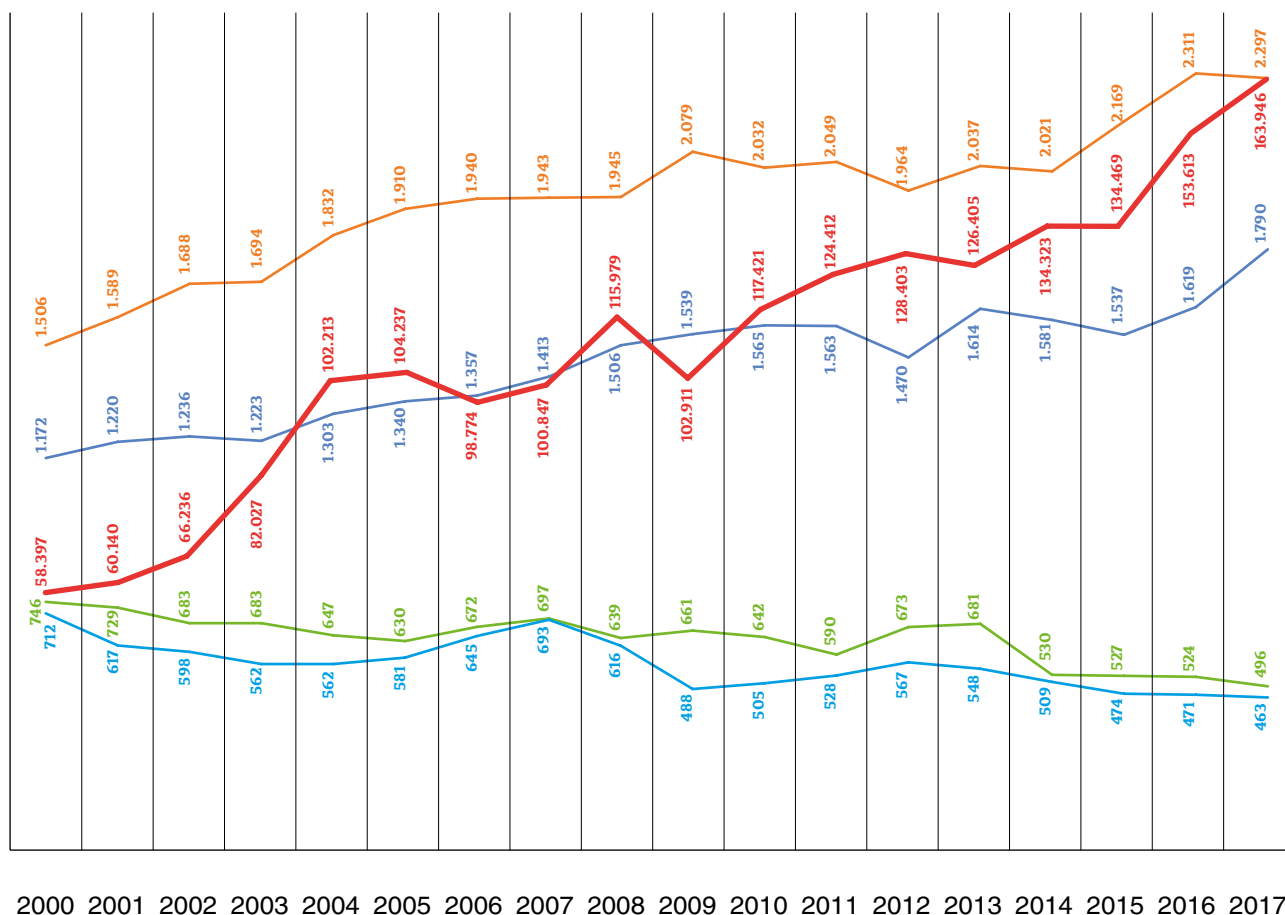
COSTO ALLOGGIO €/MQ AREA LIBERA

€ IMPORTO MEDIO MUTUI

COSTO ALLOGGIO €/MQ AREA CONVENZIONATA/PEEP

€ RATA TASSO FISSO MUTUO ABITCOOP 20 ANNI € 100.000 (INDICATORI MEDI)

€ RATA TASSO VARIABILE MUTUO ABITCOOP 20 ANNI € 100.000 (INDICATORI MEDI)



L'evoluzione dei dati raccolti nel periodo 2000/2017 rappresentati nel grafico evidenzia quanto segue:

- Il costo medio €/mq degli alloggi realizzati da Abitcoop è incrementato del **52,73% (3,10% media anno)** su aree convenzionate/PEEP (da € 1.172 nel 2000 a € 1.790 nel 2017) e del **52,52% (3,09% media anno)** su aree libere (da € 1.506 nel 2000 a € 2.297 nel 2017). Un incremento di poco superiore al 3 % media/annuo indica un andamento sostanzialmente inflazionistico e non speculativo.
- L'importo della rata mensile di un mutuo si è **ridotta del -34,97%** a tasso variabile (da € 712 a €463), e a tasso fisso si è **ridotta del -33,51%** (da € 746 a €496). È bene evidenziare che la riduzione è concentrata in gran parte negli anni più recenti.

- L'importo medio dei mutui contratti dai soci Abitcoop è **incrementato del 180,74%** (da € 58.397 nel 2000 a € 163.946 nel 2017). Si rileva che il maggior incremento è avvenuto negli anni tra il 2002, anno di entrata in vigore dell'Euro, e il 2004 (da € 66.236 a €102.213). Successivamente il valore medio si stabilizza a circa € 100.000 fino al 2009 per poi riprendere l'incremento per toccare il massimo di € 163.946 nell'ultimo anno.

Il grafico sotto riportato evidenzia maggiormente le difformità negli andamenti dei valori presi in esame.

VARIAZIONI % DAL 2000 AL 2017: IMPORTO MEDIO MUTUO - RATA MENSILE MUTUO - COSTO ALLOGGI €/MQ

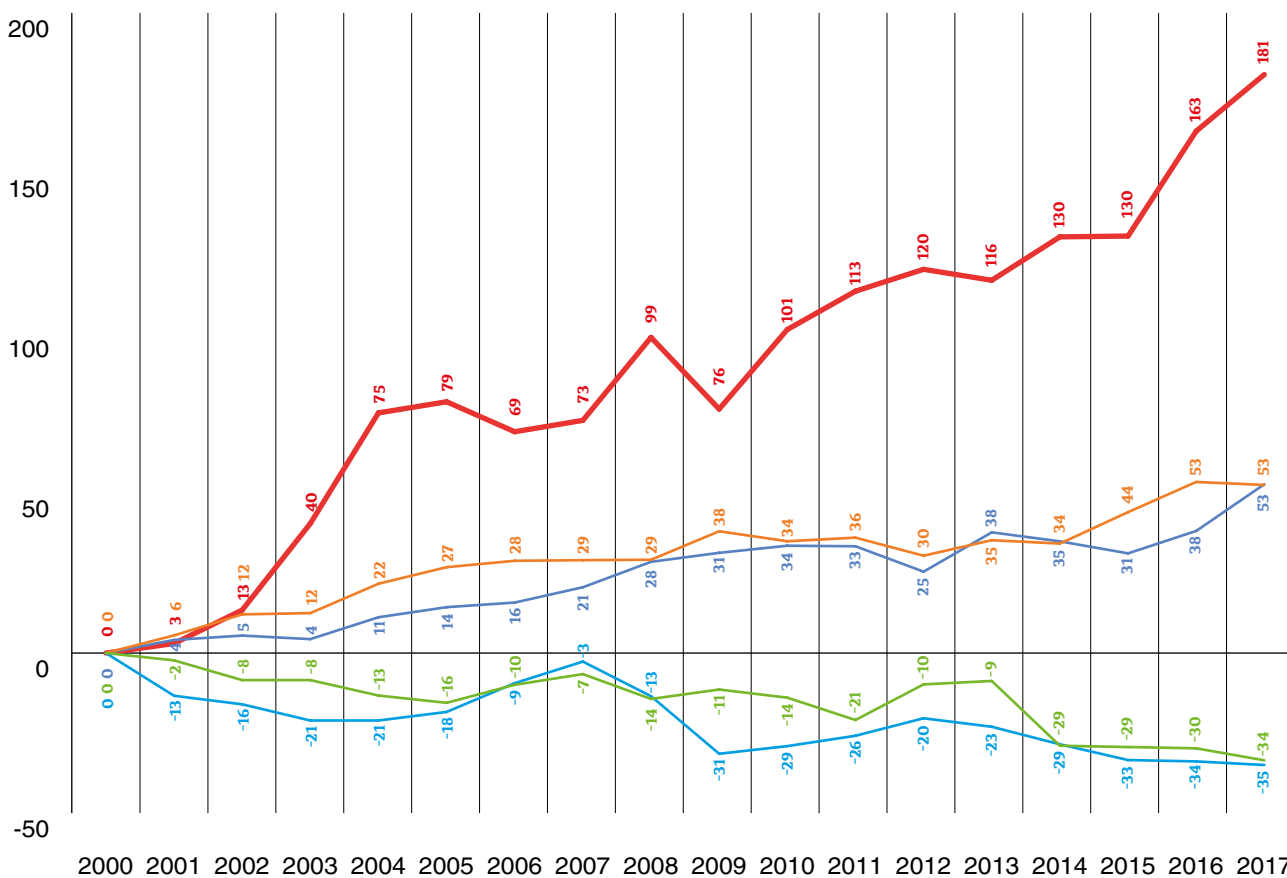
€ IMPORTO MEDIO MUTUI

COSTO ALLOGGIO €/MQ AREA LIBERA

COSTO ALLOGGIO €/MQ AREA CONVENZIONATA/PEEP

RATA MUTUO 20 ANNI TASSO FISSO € 100.000

RATA MUTUO 20 ANNI TASSO VARIABILE € 100.000



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.

Il nuovo statuto, approvato nell'assemblea dei soci in data 20/05/17, prevede un CdA composto da un numero di Consiglieri variabile da un minimo di 9 a un massimo di 15.

I consiglieri restano in carica tre esercizi e sono rieleggibili nel rispetto dei vincoli e delle limitazioni eventualmente disposte dalla legge.

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CARICHE AL 31/12/2017

Lauro Lugli	Presidente
Simone Scagliarini	Vicepresidente
Celeste Caruso	
Zanini Mauro	
Rolando Chioffi	
Renzo Corni	
Stefano Esposito	
Dettori Francesco	
Gianni Fantuzzi	
Artioli Filippo	
Giovanni Guazzaloca	
Massimo Mantovani	
Roberta Piccinini	
Alessandro Neri	
Toffanello Catia	

COLLEGIO SINDACALE

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

COMMISSIONE ELETTORALE

Morena Menozzi	Presidente
Colombini Claudio	
Morini Loris	

INCARICATO DELLA CERTIFICAZIONE DEL BILANCIO E DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI

PricewaterhouseCoopers S.p.A

INCARICATO DELLA CERTIFICAZIONE DEL SISTEMA QUALITÀ

DNV · GL - Bologna

Il Consiglio di Amministrazione viene rinnovato annualmente per un terzo, o nella diversa misura eventualmente stabilita dall'Assemblea che stabilisca anche le modalità di rinnovo.

Nel corso del 2017 il Consiglio si è riunito 24 volte.

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.

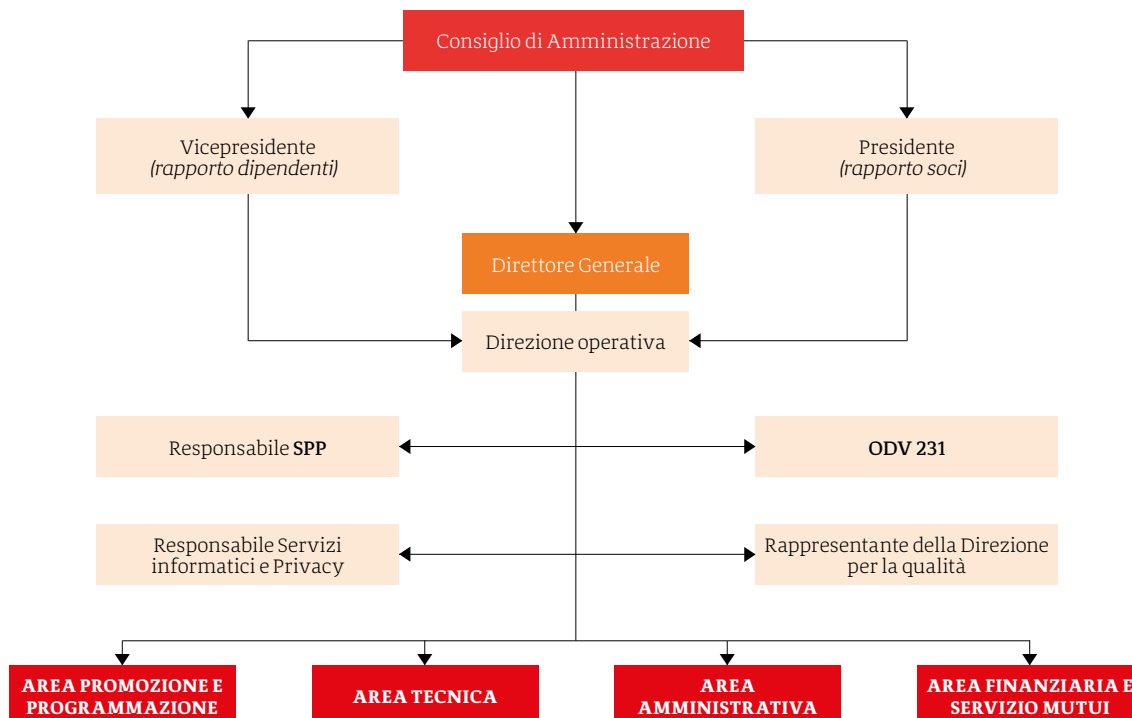
La commissione in carica è presieduta da Morena Menozzi affiancata da Colombini Claudio e Morini Loris.

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 area;
- **area programmazione** 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;
- **area tecnica** 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;
- **area amministrativa** che assicura l'assistenza amministrativa e fiscale nel processo di assegnazione degli alloggi ai soci e provvede al coordinamento e alla stipula dei rogiti e alla tenuta dei conti. Imposta e coordina lo svolgimento dell'attività amministrativa della società nel rispetto degli obblighi civili, fiscali, contributivi e assicurativi, predispose il bilancio di esercizio e conseguenti adempimenti, il bilancio economico di previsione annuale e/o poliennale e relativi aggiornamenti e pre-consuntivi;
- **area finanziaria e servizio mutui** che affianca i soci nella scelta del mutuo e gli altri settori in tutte le operazioni di ricerca finanziamenti per l'approvvigionamento della provvista finanziaria occorrente al funzionamento della società e alla realizzazione delle iniziative, provvede al coordinamento delle operazioni di stipula mutui, predispose i budget finanziari e la pianificazione finanziaria e di tesoreria al fine di assicurare il monitoraggio ed il controllo della posizione finanziaria della società, presidia il mercato del credito, coordina la gestione del prestito da soci e redige il bilancio di responsabilità sociale.

STRUTTURA AZIENDALE



LAVORATORI DIPENDENTI					
	2013	2014	2015	2016	2017
NUMERO MEDIO NEL CORSO DELL'ANNO	24	23	23	22	21
DIPENDENTI AL 31.12	24	23	23	22	21
DIVISIONE PER SESSO					
uomini	13	13	13	13	12
donne	11	10	10	9	9
DIVISIONE PER ETÀ AL 30.6					
fino a 30 anni	0	0	0	0	0
da 31 a 40	7	7	7	7	5
da 41 a 50	4	3	3	0	2
oltre 50	13	13	13	15	14
ETÀ MEDIA	49	50	51	51	52
ANZIANITÀ AZIENDALE MEDIA	16	17	18	18	18
DIVISIONE PER TITOLO DI STUDIO					
elementari	0	0	0	0	0
licenza media	3	3	3	2	2
diploma	16	15	15	15	13
laurea	5	5	5	5	6
DIVISIONE PER TIPO DI CONTRATTO					
tempo pieno tempo indeterminato	23	22	22	21	20
part-time tempo indeterminato	1	1	1	1	1
tempo pieno a termine	0	0	0	0	0

FORMAZIONE

Oltre alla formazione e aggiornamenti sulle novità fiscali e legislative che il personale è tenuto a seguire normalmente con riunioni periodiche e corsi interni ed esterni, con la disponibilità di pubblicazioni periodiche, libri, banche dati e circolari dell'associazione di categoria, per l'anno 2017 in particolare si evidenzia:

- corsi e aggiornamenti **CasaClima-KlimaHause** sul contenimento energetico degli edifici che ha consentito ai tecnici di ottenere uno specifico attestato ed alla cooperativa di realizzare alloggi altamente performanti (CasaClima Classe A) e, ricordiamo quale prima esperienza sperimentale, la nuova sede sociale inaugurata nel 2012 classificata in Classe Gold;
- aggiornamento su isolamento a cappotto: manutenzione rinnovo e raddoppio del sistema;
- formazione e aggiornamento sul software CasaClima;
- formazione e aggiornamento **Autodesk** del software **BIM** sulle novità 2018 per la progettazione architettonica e infrastrutturale e le soluzioni più innovative per il Building Information Modelling;
- aggiornamenti in materia di **sismabonus** per la messa in sicurezza degli edifici;
- soluzioni per l'edilizia ad alta efficienza (l'integrazione edificio/impianto; edifici sismo-resistenti ad elevato risparmio energetico prodotti industrialmente abbinati a soluzioni innovative in pompa di calore standardizzate e ad elevate prestazioni);
- **Urbanpromo Green** - la sostenibilità nel social housing;
- due dipendenti hanno partecipato al corso **MIC** alta direzione aziendale, uno nel periodo 2016-2017, l'altro ha iniziato lo stesso corso nel 2017 e finirà in maggio 2018;
- in riferimento al D.lgs 81/08 si sono tenuti corsi sulla sicurezza ed igiene nei luoghi di lavoro per la formazione dei dipendenti;
- Aggiornamento responsabile Sicurezza Lavoratori e ag-

giornamento degli addetti al primo soccorso:

- Partecipazione al **Laboratorio sul gestore sociale**;
- Infine ai fini dell'introduzione delle procedure previste dalla legge 231/2001 in materia di "responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni" sono stati fatti diversi incontri per ogni settore e corsi a tutto il personale al fine di definire gli obiettivi in base alle proprie funzioni e definire i contenuti del modello 231;
- con l'approvazione del progetto per l'introduzione del nuovo sistema gestionale il 2017 ha visto la partenza dei corsi formativi sul nuovo sistema informatico e degli incontri con i consulenti, questa attività ha impegnato il personale molte ore nel 2017 e l'impegno continuerà anche per il 2018.

4 SOCI

I SOCI

Possono diventare soci di Abitcoop tutti coloro che abbiano esigenza di acquisire un alloggio.

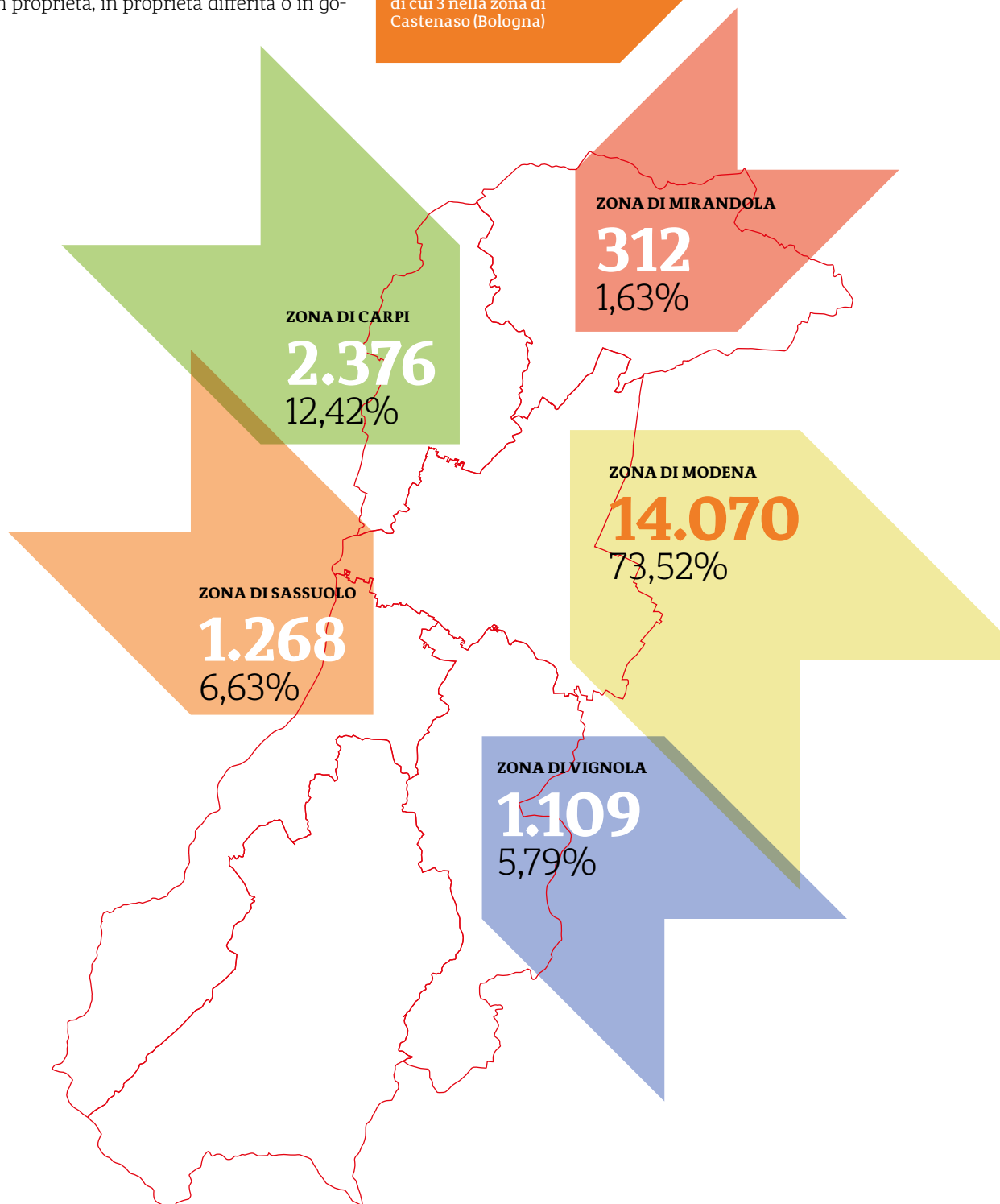
Chi desidera diventare Socio compila una domanda contenente anche le proprie esigenze o preferenze abitative sia per la tipologia, sia per la localizzazione, sia per la modalità di assegnazione: in proprietà, in proprietà differita o in godimento.

TOTALE SOCI ISCRITTI

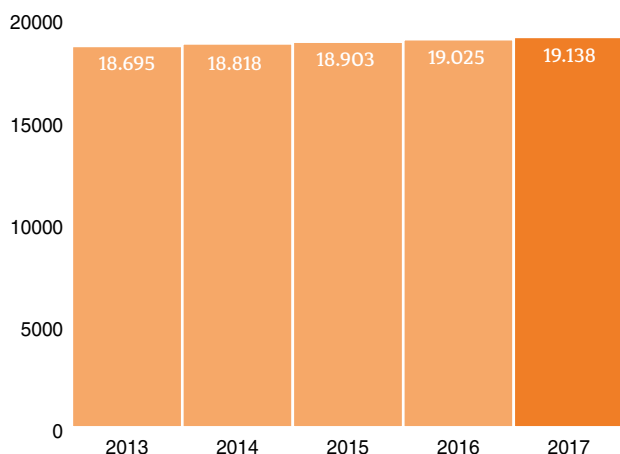
AL 31/12/2017

19.138

di cui 3 nella zona di Castenaso (Bologna)



SITUAZIONE SOCI AL 31/12



I soci al 31/12/2017 erano 19.138 di cui 8.216 femmine e 10.922 maschi. I nuovi soci del 2017 sono stati 220 mentre i soci recessi sono stati 107.

COINVOLGIMENTO DEI SOCI

La partecipazione dei soci non si limita agli adempimenti derivanti dal rapporto sociale previsto per legge e dallo 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 2017 i soci sono stati convocati in assemblea straordinaria e ordinaria per l'approvazione del nuovo Statuto sociale e la determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e delle modalità del loro rinnovo, oltre che alla consueta approvazione del bilancio consuntivo al 31/12/16 con relativi obblighi civilistici e rinnovo parziale del Consiglio di Amministrazione e della modifica del relativo regolamento.

Si sono tenute numerose riunioni con una grande partecipazione dei soci. Si sono tenuti diversi 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 condomini, nonché per esaminare i vari aspetti finanziari ed amministrativi fino al rogito notarile.

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

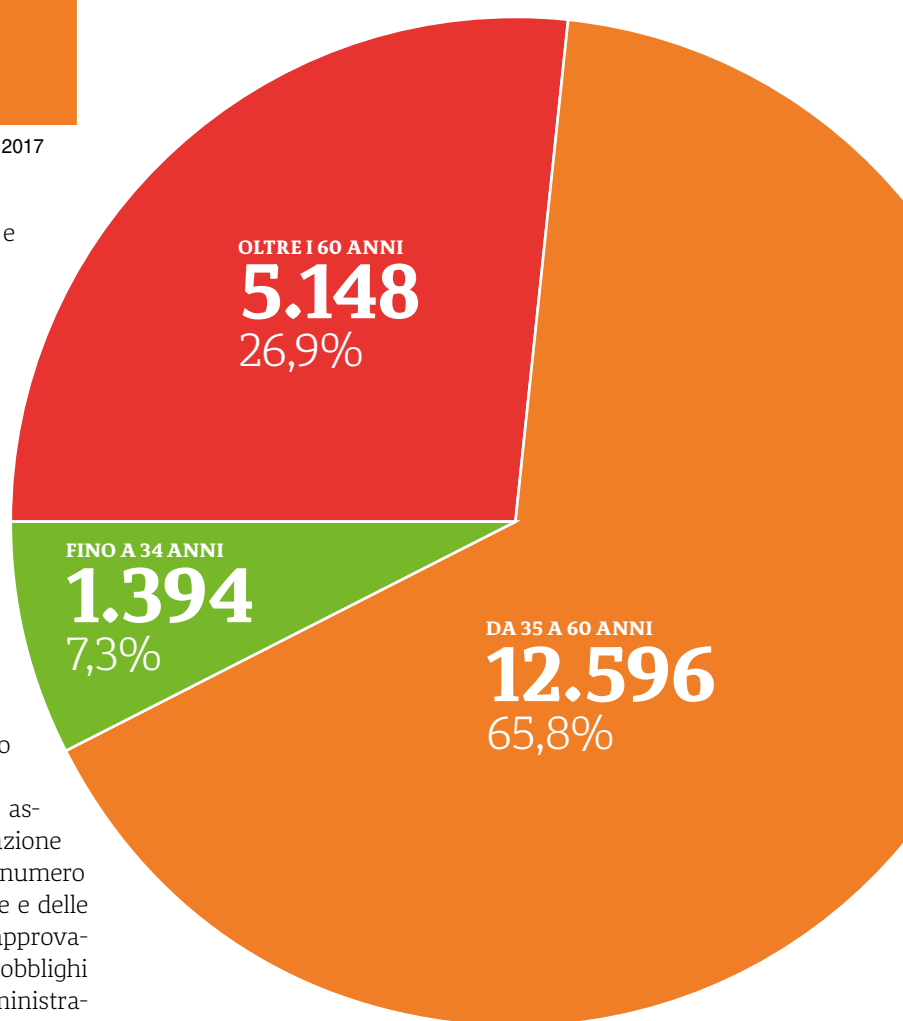
Altri incontri sono stati tenuti con soci assegnatari di edificazioni di anni precedenti per valutare con loro ipotesi

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.

ANALISI SOCI PER FASCE DI ETÀ



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;

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 contatti mensili dai soci e non soci, attraverso il quale gli stessi possono reperire notizie e documenti sulla Cooperativa e 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, volantaggio e simili.

Abitcoop è entrata nella rete dei social network con un profilo su Facebook.

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 2017

IMPRESE

C.M.B. Carpi	Cattini&Roli Impianti - Modena
Coop. Muratori e Manovali di Soliera	Giovanelli Impianti - Savignano s/P
Cooperativa Muratori di S. Felice s/P	BATEA soc. coop. - Concordia
ITI Impresa Generale SpA - Modena	Consorzio Integra - Bologna
SIREM (SICREA Group) - Modena	

COORDINATORI PER LA SICUREZZA IN CORSO D'OPERA

Ing. Moreno Fornaciari	Ing. Sandro Menozzi
------------------------	---------------------

PROGETTISTI E COLLAUDATORI

Arch. Gabriele Lottici	Ing. Claudio Chiapponi
Arch. Lorenzo e Franco Lipparini	Ing. Ivano Biacchi
Arch. Andrea Sola	Ing. Moreno Fornaciari
Arch. Daniele Zoboli	Ing Federico Salardi - Ingegneri Riuniti di Modena
Arch. Caterina Boldrini	Studio termotecnico Gibertini e Macchioni
Arch. Ezio e Emiliano Righi	Studio termotecnico Ing. Ronchetti
Ing. Montorsi Marco	Studio termotecnico Fontanazzi & Verrucchi
Geom Marco Malagoli	Ing. Moreno Pedretti
Geom Stefano Lanzoni	Studio Arch.it - Ing. Luca Magri

ANNO DI INIZIO COSTRUZIONE EDIFICI E NUMERO ALLOGGI CASACLIMA

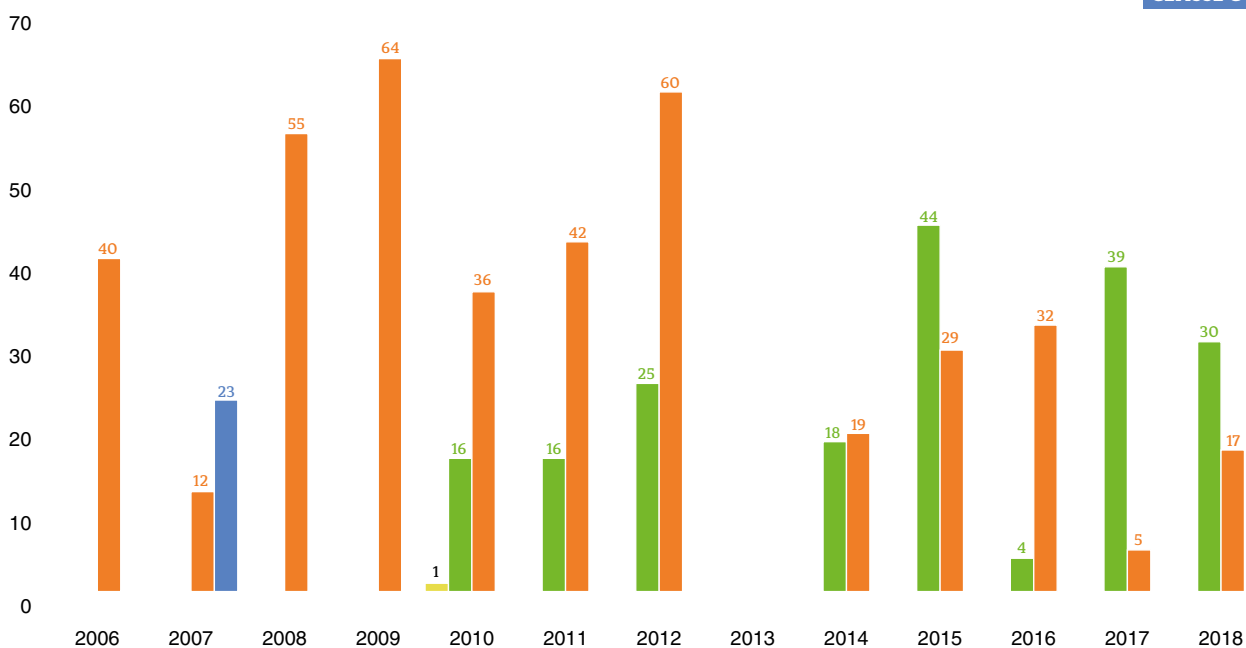
	CLASSE GOLD	CLASSE A	CLASSE B	CLASSE C	Totale
Totale	1	192	411	23	626

CLASSE GOLD

CLASSE A

CLASSE B

CLASSE C



Tutti i singoli alloggi, hanno inoltre la Certificazione Energetica della Regione Emilia-Romagna

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, 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, è scaturita l'organizzazione da parte di Abitcoop di corsi sul risparmio energetico, tenutisi a Modena aperti anche a progettisti e tecnici esterni.

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 CasaClima® di Classe A, poi replicato successivamente con grande partecipazione.

Inoltre è nata a Modena l'Agenzia Regionale di CasaClima® presso l'AESS con cui Abitcoop collabora ed infatti abbiamo partecipato a diversi corsi mettendo a disposizione i nostri cantieri per visite guidate ai corsisti.

La Cooperativa ha ottenuto nel gennaio 2009 (poi rinnovato nel 2012 e a inizio anno 2015 e tutt'ora attiva) 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 anche nel 2017 ha ottenuto diverse targhe CasaClima e promosso l'opera di monitoraggio degli edifici realizzati. È in partenza un monitoraggio sperimentale promosso dall'Agenzia CasaClima® e finanziato con stanziamenti europei su due palazzine consegnate nel 2016. Tale monitoraggio prevede l'installazione di apparecchiature sofisticate che consentono di rilevare i flussi e la distribuzione del calore all'interno degli impianti in modo molto accurato. L'obiettivo è di verificarne l'efficacia e di ottimizzarne l'uso.

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.

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 A3 e A4.

CERTIFICATO CASA CLIMA® AGENZIA CASA CLIMA® 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®

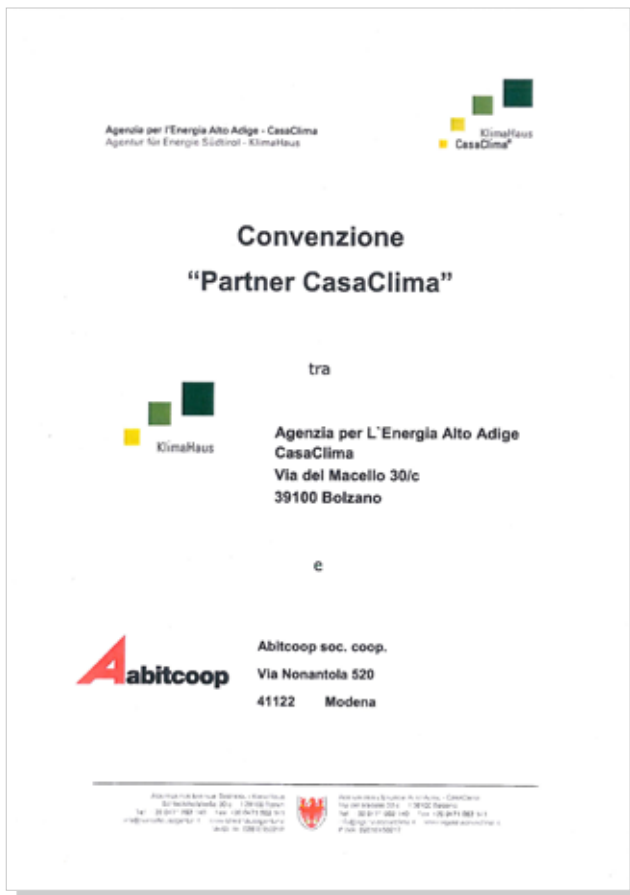
È un certificato di qualità. Non è obbligatorio, fuori della provincia di Bolzano. Viene rilasciato dall'Agenzia CasaClima® di Bolzano dopo aver valutato, con apposito programma, i calcoli delle dispersioni e dei guadagni energetici dell'involucro, e aver effettuato sopralluoghi e controlli in cantiere 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 sopralluoghi durante la costruzione, anche se previsti. Certifica mediante appositi programmi che devono essere approvati dal CTI (Comitato Termotecnico Italiano) i consumi di Energia Primaria, appartamento per appartamento, riferita al mq calpestabile e 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 che possono essere controllati a campione. 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 maggio 2017 la Cooperativa ha ottenuto la conferma del certificato di conformità alla normativa UNI EN ISO 9001:2008 e l'autorizzazione all'utilizzo del marchio di certificazione.

L'audit è stato eseguito dall'organismo di certificazione «DNV.GL Business Assurance Italia S.r.l.».

L'obiettivo fondamentale di una verifica del sistema di gestione è quello di determinare la conformità del sistema stesso con lo standard di riferimento, oltre a valutarne l'efficacia per garantire la capacità dell'organizzazione di raggiungere gli obiettivi specificati e soddisfare i requisiti di legge, regolamentari e contrattuali applicabili.

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.

I risultati emersi dalla verifica sono stati positivi.

Il sistema di gestione è considerato efficace e conforme allo standard, in base ai campionamenti effettuati durante l'audit.

BILANCIO 2017

Di seguito si riporta, in modo estremamente sintetico, il Bilancio 2017 raffrontato con quello del 2016. 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	2017	2016
RICAVI E PROVENTI		
Assegnazioni alloggi in proprietà a Soci	15.982.787	15.821.045
Cessioni aree e fabbricati	75.000	-
Decremento/Incremento alloggi in costruzione e in godimento	-2.000.755	-2.854.856
Totale attività edificazione	14.057.032	12.966.189
Canoni per alloggi assegnati in godimento a soci	853.473	885.622
Locazioni alloggi a non soci	13.543	11.400
Altri ricavi e proventi	195.944	1.177.565
Valore della produzione	15.119.992	15.040.776
COSTI		
Terreni e appalti, ecc...	-11.128.346	-10.808.166
Progettazione, D.L. e servizi	-974.370	-1.088.050
Ammortamenti e noli	-206.383	-191.839
Personale dipendente	-1.647.338	-1.678.684
Fidejuss. a garanzia vers. dei Soci	-20.715	-31.829
Contributo fondo solidarietà acquirenti alloggi	-38.420	-29.615
Oneri diversi (spese uff., inform. Soci, rischi...)	-309.466	-255.633
IMU/TASI, tributi locali, bolli, registro	-173.094	-185.106
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	290.614	263.947
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	-23.994	-6.000
Residuo prima imposte	888.480	1.029.801
Imposte dirette	-154.702	-372.990
Residuo netto	733.778	656.811

STATO PATRIMONIALE	2017	2016
ATTIVO		
Depositi c/c e valori in cassa	7.287.801	10.374.230
Liquidità immediata	7.287.801	10.374.230
Crediti verso Soci e Clienti	170.361	126.577
Titoli obbligazionari (non vincolati)	13.846.329	15.823.954
Depositi e fondi comuni	14.064.612	10.446.350
Caparre, crediti c/o erario e verso altri	1.656.107	499.099
Ratei e risconti attivi	88.143	106.571
Liquidità differita	29.825.552	27.002.551
Rimanenze (terreni, alloggi finiti e in costruzione per soci, acconti su acq. aree) al netto acconti ricevuti	22.040.405	23.525.562
Somme realizzabili	22.040.405	23.525.562
Beni strumentali al netto ammortamenti (sede, mobili, hardware...)	3.827.443	3.902.621
Immobilizzi finanziari al netto svalutazioni (partecipazioni e crediti a lungo)	1.063.706	984.356
Rimanenze alloggi finiti destinati al godimento temporaneo, al netto acconti ricevuti	22.082.595	21.786.816
Immobilizzazioni	26.973.744	26.673.793
Totale attivo	86.127.502	87.576.136
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		
Debiti verso banche per mutui c/o Soci su iniz.	-	-
Debiti verso banche per rate mutuo scad. a 12 mesi	4.028.048	2.155.130
Debiti verso fornitori	5.941.021	6.892.672
Debiti per tributi e verso istituti previdenziali	179.828	278.008
Debiti verso altri (oneri conc., ecc.)	229.440	485.437
Ratei e risconti passivi	183.701	215.085
Passività correnti	10.562.038	10.026.332
Debiti per prestiti da Soci	11.558.462	15.983.835
Finanziamenti da Soci	11.558.462	15.983.835
Fondi oneri rischi	835.000	890.000
T.F.R. dipendenti	648.055	709.333
Debiti verso banche per mutui	8.426.836	6.574.888
Debiti a medio (depositi cauzionali)	473.631	488.236
Passività a lungo	10.383.522	8.662.457
Capitale Sociale	991.427	985.532
Riserva legale indivisibile (e arrotond. €)	51.898.275	51.261.169
Residuo esercizio	733.778	656.811
Patrimonio Netto	53.623.480	52.903.512
Totale passivo + Patrimonio	86.127.502	87.576.136

DESTINAZIONE DELL'UTILE 2017

Per quanto concerne il residuo netto, il Consiglio di Amministrazione del 14/05/2018 ha proposto di destinarlo come segue:

- € 22.014,00
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;
- € 220.134,00
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.
- € 491.629,91
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 31/12/2017

Il grafico (istogramma) vuole dare della situazione patrimoniale della cooperativa al 31 dicembre 2017 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 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 (area D) e tutte le risorse necessarie all'attività della cooperativa (area C).
- 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, seppure tali finanziamenti sono di importo complessivo sostanzialmente stabile da vari anni (salvo la recente riduzione conseguente all'abbassamento del limite max per ogni socio prestatore). Si può rilevare che le risorse liquide immediate e quelle differite (aree A+B) sono più che sufficienti per il pagamento di tutti i debiti correnti e 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 per alcuni anni all'assegnazione in godimento a soci, 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 l'adeguata copertura degli immobilizzi già programmati (nuovi alloggi destinati al godimento temporaneo) con margine per coprire anche ulteriori immobilizzi.

IL PATRIMONIO A TUTELA DEI SOCI DI ABITCOOP

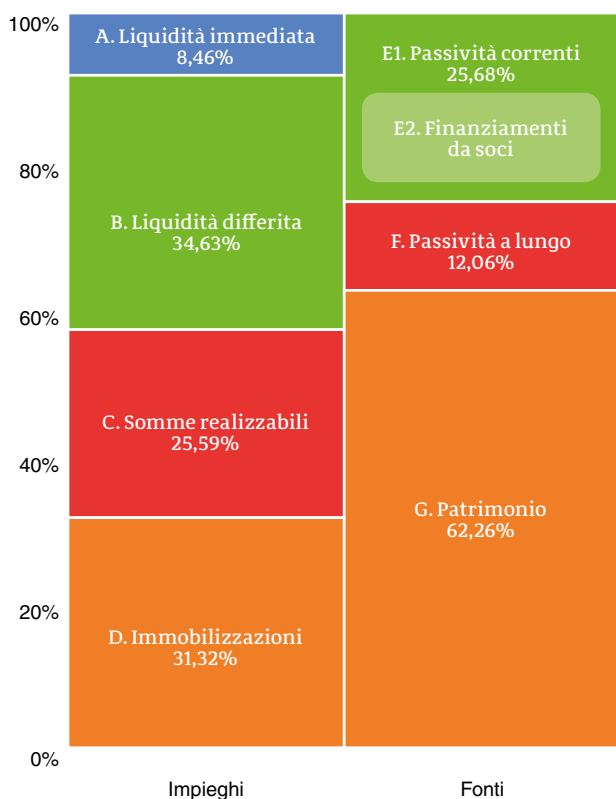
Chi inizia il percorso "casa" verifica tante cose. Non sempre guarda il bilancio dell'impresa da cui acquisterà la proprietà per verificarne la **solidità patrimoniale** (risorse proprie adeguate a garantire l'attività e lo sviluppo, quindi la continuità imprenditoriale) e l'**equilibrio finanziario** (solvibilità, cioè capacità di pagare in tempi adeguati i fornitori e gli altri 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

STRUTTURA STATO PATRIMONIALE 2017



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 tre 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 ISO 9001_2015 rilasciata da società autorizzata a tale attività
 - convenzione di Partner CasaClima® sottoscritta con l'Agenzia CasaClima® di Bolzano per la Certificazione CasaClima® Classe A o B degli alloggi ultimati.

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

	2013	2014	2015	2016	2017	TOTALI
NUMERO FIDEJUSSIONI RILASCIATE						
Fidejussioni in corso al 01/01 di ogni anno	69	55	47	36	30	
Fidejussioni emesse nell'anno	28	47	32	35	59	201
Fidejussioni svincolate per rinuncia	-	-4	-	-	-	-4
Fidejussioni svincolate per stipula rogito	-42	-51	-43	-41	-41	-218
TOTALE fidejussioni n corso al 31/12	55	47	36	24	48	
FIDEJUSSIONI RILASCIATE (IMPORTO IN €)						
Fidejussioni in corso al 01/01 di ogni anno	11.296.347	7.435.273	6.893.727	6.429.787	4.813.218	
Fidejussioni emesse nell'anno	3.473.718	6.585.649	5.963.276	5.222.982	7.883.714	29.129.339
Fidejussioni svincolate per rinuncia	-	-616.680	-	-	-	-616.680
Fidejussioni svincolate per stipula rogito	-7.334.792	-6.510.515	-6.427.216	-6.839.551	-5.101.508,30	-32.213.582
TOTALE fidejussioni n corso al 31/12	7.435.273	6.893.727	6.429.787	4.813.218	7.595.424	
Importo medio fidejuss. emesse	124.061	140.120	186.352	149.228	133.622	144.922
Importo medio fidejuss. aperte a fine anno	135.187	146.675	178.605	200.551	158.238	

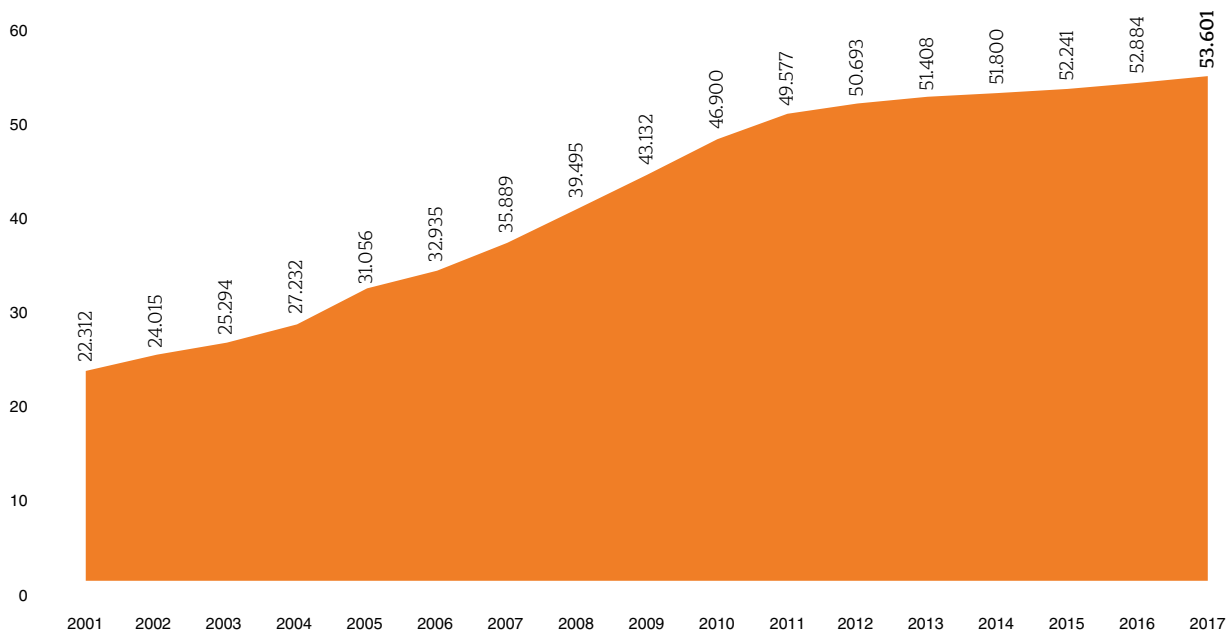
CONTRIBUTI VERSATI AL FONDO SOLIDARIETÀ PER ACQUIRENTI DA IMPRESE IN CRISI

	2013	2014	2015	2016	2017	TOTALI
Contributo fondo solidarietà	€ 17.369	32.928	29.796	26.115	38.420	144.628
Rimborso contributo fondo solidarietà per rinunce	€					-
TOTALE contributo fondo solidarietà	€ 17.369	32.928	29.796	26.115	38.420	144.628

VALORI TOTALI DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA NORMA ANNO 2006

Fidejussioni emesse	n.	652
Fidejussioni emesse valore	€	92.725.663
Contributo al fondo di solidarietà	€	446.466

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

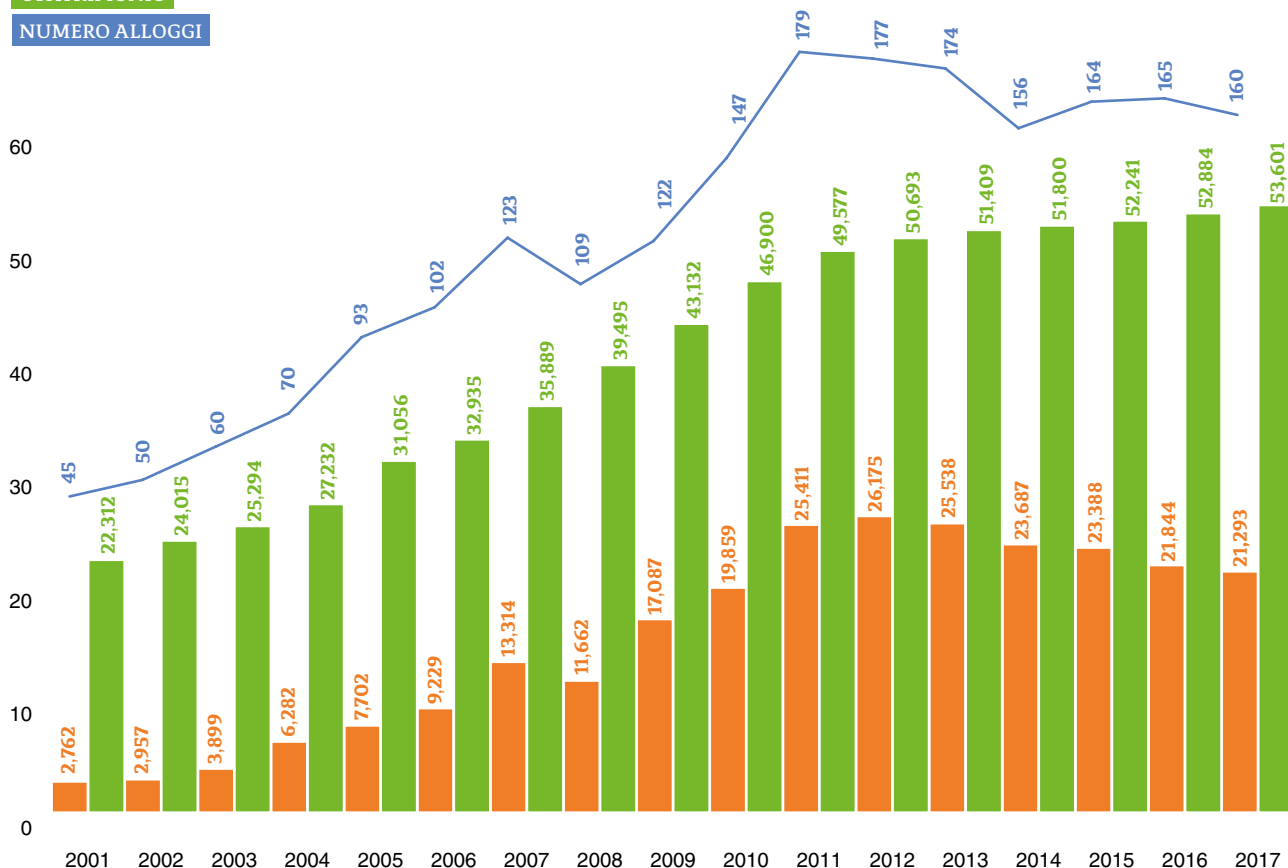


IMPEGNO ALLOGGI IN GODIMENTO E LOCAZIONE FINITI AL NETTO ACCONTI/PATRIMONIO [MILIONI DI EURO]

VALORE € ALLOGGI IN GODIMENTO E LOCAZIONE FINITI AL NETTO ACCONTI

€ PATRIMONIO

NUMERO ALLOGGI

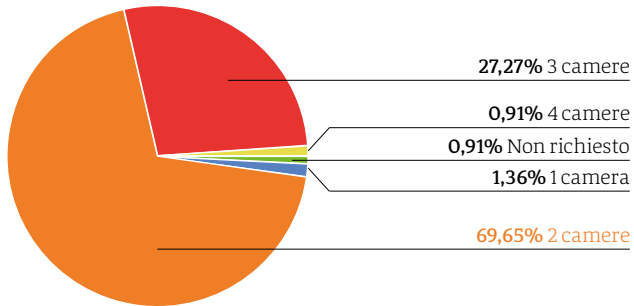


7

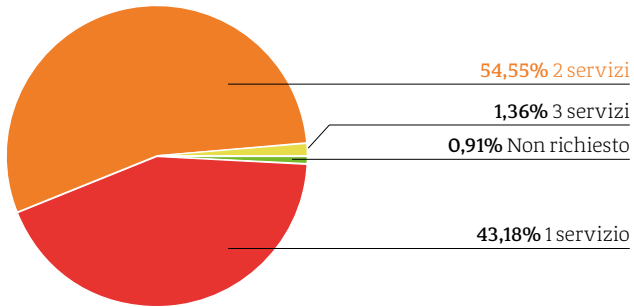
BISOGNI E GRADIMENTO DEI SOCI

IL BISOGNO ESPRESSO DAI SOCI AL MOMENTO DELL'ADESIONE

ESIGENZE SOCI ISCRITTI NEL 2017 IN MERITO A CAMERE

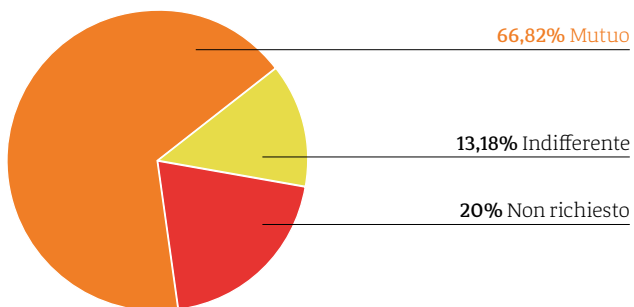


ESIGENZE SOCI ISCRITTI NEL 2017 IN MERITO AI SERVIZI



IL BISOGNO FINANZIARIO ESPRESSO DAI SOCI ASSEGNATARI

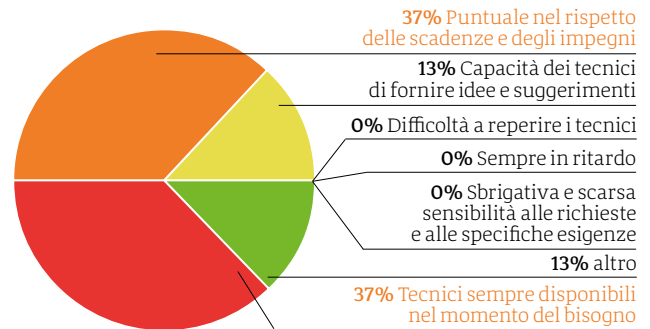
ESIGENZE FINANZIARIE ESPRESSE DAI SOCI ISCRITTI NEL 2017



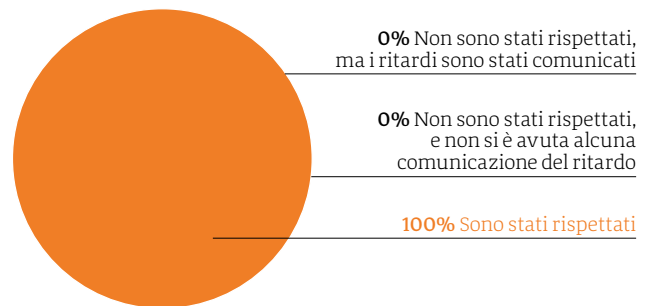
RILEVAMENTO GRADO DI SODDISFAZIONE DEI SOCI NEL 2017

Nel corso del 2017 sono stati presi in esame 9 interventi. Sono ritornati 15 questionari, per cui i dati sono relativi ad un campione molto limitato.

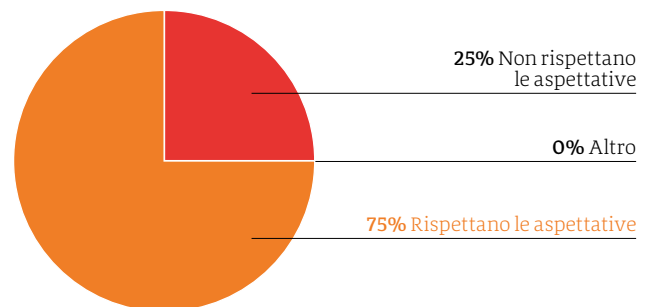
LA GESTIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE TI È SEMBRATA:



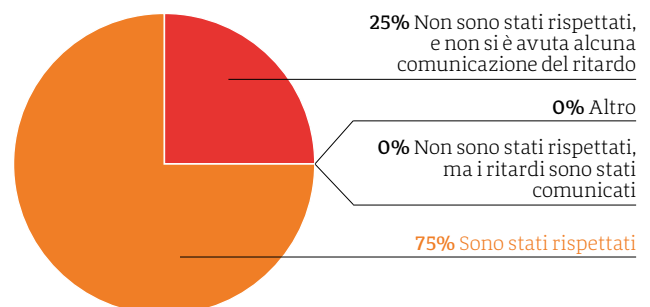
I TEMPI PREVISTI PER LA CONSEGNA DELL'ALLOGGIO SONO:



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



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





Carpi, inaugurazione del Parco Ivano Barberini nel Residenziale Canalvecchio (24 giugno 2017)



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

SEGUI ABITCOOP ANCHE SU
facebook.