



Aabitcoop

BILANCIO
SOCIALE
2019

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

REDAZIONE TESTI: POLEIS SOC COOP.

LUGLIO 2020

SOMMARIO

PREMESSA	4
IL BILANCIO SOCIALE 2019	5
1. ABITCOOP SOSTENIBILE	5
AGENDA ONU 2030	5
2. UN ANNO DI ABITCOOP	5
Le realizzazioni del 2019, tra innovazione ed efficacia nella risposta	8
Nuovi volti in Abitcoop per la <i>governance</i> del futuro	8
Sempre più green	9
Rating di legalità	9
Abitcoop per la rigenerazione urbana	9
3. IDENTITÀ, VALORI, RELAZIONI	10
La nostra storia	10
Lo scopo mutualistico	10
L'oggetto sociale	11
Mutualità esterna: contribuzione al fondo mutualistico nazionale	11
Abitare&Servizi, per la riqualificazione del patrimonio abitativo	12
Le realizzazioni di Abitare&Servizi	12
4. SOCI, STRATEGIA, QUALITÀ	13
I Soci	13
Revisione anagrafica dei Soci	14
Il coinvolgimento dei Soci	14
Gli strumenti di comunicazione	16
Convenzioni	18
Evoluzione costo alloggio rata e importo mutuo	18
Fideiussioni per gli acquirenti	19
Edificazione alloggi	20
Gli stakeholders	21
Uno sguardo sul futuro	21
I fornitori	21
Attività a sostegno del sociale	22
Certificazioni	22
Sistema qualità certificato	23
Attestato di Certificazione energetica Emilia-Romagna	23
Rating di legalità	23
5. GESTIONE, RISORSE, PERSONE	24
Visione e governance	24
Il Consiglio di Amministrazione	24
Democrazia cooperativa	24
Struttura organizzativa	25
Personale	25
Formazione del personale	25
Risorse	26
Il patrimonio a tutela dei Soci di Abitcoop	28
Rischio di perdere sia i soldi che la casa	28
CONCLUSIONI	30

PREMESSA

Abitcoop si impegna da tempo nella redazione di un Bilancio Sociale, poiché crediamo sia uno strumento essenziale per la rendicontazione delle responsabilità, dei comportamenti e dei risultati sociali ed economici della nostra attività, sia nei confronti del pubblico interno sia – e soprattutto – esterno

Ai nostri Soci, ai Comuni, alle associazioni, ai fornitori e a tutti i nostri *stakeholders* vogliamo dare conto di chi siamo, dei risultati raggiunti e dell'impatto che il nostro agire genera sul territorio e sulla collettività in generale, augurandoci che questo possa essere letto nelle sue positività.

Quest'anno abbiamo voluto inserire una nuova chiave di lettura: la *sostenibilità*, avviandoci verso un percorso che ci porterà nel medio periodo ad un vero e proprio Bilancio di Sostenibilità.

Abbiamo integrato nella lettura del nostro impegno i 17 Obiettivi individuati dall'ONU nell'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, interrogandoci su quanto stiamo effettivamente realizzando in quest'ottica che coinvolge istituzioni e privati a livello globale. Li presentiamo organizzati per ogni singolo Obiettivo che ci vede impegnati, riconoscibile immediatamente dal logo proposto dalle Nazioni Unite, seguito da dati specifici di rendicontazione. Crediamo fermamente nell'Agenda 2030 e non riteniamo sia una moda passeggera; vogliamo perseguire questo percorso perché riteniamo sia in capo a ciascuno di noi e a ciascuna impresa la riflessione su quanto stiamo facendo per un futuro più sostenibile, per lasciare ai nostri figli quello che noi abbiamo ricevuto.

Si tratta di un impegno con una finalità di medio-lungo termine: il miglioramento della nostra cooperativa in termini di reputazione, efficienza, efficacia, impatto sul territorio. Un'attività che è prima di tutto l'occasione per "guardarsi dentro" e valutare i traguardi raggiunti finora e quali sono gli obiettivi futuri; ci auguriamo possa essere una lettura interessante anche per voi.

Simona Arletti, Presidente Abitcoop

IL BILANCIO SOCIALE 2019

Abitcoop ha scelto lo strumento del bilancio sociale per raccontare il modo in cui la cooperativa definisce i propri obiettivi e persegue i risultati cercati.

Con il bilancio sociale Abitcoop rende conto del proprio impegno sociale, il quale da un lato comprende la condivisione con gli stakeholders interni dei valori dell'impresa, degli obiettivi aziendali e dello sviluppo delle risorse umane, dall'altro consente di rivolgersi ai portatori di interesse esterni, allo scopo di comunicare la visione perseguita e gli impegni raggiunti.

Il documento si ispira a principi fondamentali quali: **completezza, autonomia, trasparenza, neutralità, comparabilità, chiarezza, veridicità e verificabilità.**

Il bilancio sociale è uno strumento che non si limita a interpretare dati economico-finanziari o di relazione, quanto piuttosto a offrire una panoramica multidimensionale che approfondisce ricadute sociali, ambientali e gestionali. Si rivolge ai Soci in primo luogo, ma in generale ad ogni interlocutore che ha condiviso, nel corso dell'anno di riferimento, un pezzo di strada con Abitcoop. A questi racconta la coerenza e l'efficacia con le quali la struttura organizzativa, rispondendo alle decisioni dell'Assemblea e del Consiglio di Amministrazione della cooperativa, ha perseguito gli obiettivi di riferimento, ovvero **la 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 e sostenibilità.

Con questa edizione 2019 del bilancio sociale, Abitcoop ha deciso di dedicare particolare spazio alla dimensione della sostenibilità, che insieme agli altri principi ricordati sta alla base dell'essere cooperativa, e che comprende il perseguimento della finalità intergenerazionale con attenzione a valori come mutualità e solidarietà, senza i quali l'agire quotidiano di Abitcoop si ridurrebbe a un'azione puramente economica e immobiliare.

Esattamente ciò che non vogliono i 19.129 cittadini che al 31/12/19 sono nostri Soci.



1. ABITCOOP SOSTENIBILE AGENDA ONU 2030

Il 1 gennaio 2016 sono entrati in vigore a livello internazionale l'**Agenda globale per lo sviluppo sostenibile ed i relativi obiettivi (Sustainable Development Goals, SDGs)**, adottati all'unanimità dagli Stati membri delle Nazioni Unite.

L'Agenda globale comprende **17 obiettivi e 169 target**, ossia traguardi che guideranno il mondo sulla strada da percorrere nell'arco dei prossimi 15 anni.

Gli obiettivi, interconnessi e indivisibili, bilanciano le tre dimensioni dello sviluppo sostenibile: **crescita economica, inclusione sociale, tutela**

dell'ambiente, estendendo l'Agenda 2030 dal solo pilastro sociale previsto dagli Obiettivi del Millennio agli altri due pilastri, economico ed ambientale. Si tratta di obiettivi comuni, che riguardano ogni Paese ma anche ogni individuo, perché solo lavorando tutti nella stessa direzione sarà possibile raggiungerli.

L'ambito di attività proprio di Abitcoop si sposa in particolare con alcuni dei 17 Obiettivi ONU che presentiamo di seguito, per i quali l'azienda già persegue alcuni traguardi con risultati importanti che intendiamo condividere.

L'AGENDA 2030 DI ABITCOOP



ISTRUZIONE DI QUALITÀ: FORNIRE UN'EDUCAZIONE DI QUALITÀ, EQUA ED INCLUSIVA, E OPPORTUNITÀ DI APPRENDIMENTO PERMANENTE PER TUTTI

- › **€ 5.000 premio di studio Reggiani**
Per figli di Soci laureati particolarmente meritevoli
- › **91 ore di formazione**
Svolte complessivamente dai dipendenti per favorire la crescita personale e le competenze professionali



PARITÀ DI GENERE: RAGGIUNGERE L'UGUAGLIANZA DI GENERE E L'EMPOWERMENT (MAGGIORE FORZA, AUTOSTIMA E CONSAPEVOLEZZA) DI TUTTE LE DONNE E LE RAGAZZE

- › **47%** le donne in ambito aziendale (8 su 17 dipendenti)
- › **27%** le donne nel CdA (3 su 11 componenti)
- › **Simona Arletti** nominata Presidente di Abitcoop nel 2019



ENERGIA PULITA E ACCESSIBILE: ASSICURARE A TUTTI L'ACCESSO A SISTEMI DI ENERGIA ECONOMICI, AFFIDABILI, SOSTENIBILI E MODERNI

- › **23.000 kwh/anno da fotovoltaico**
Nella sede viene prodotta energia da fonti rinnovabili
- › **Efficientamento nei fabbricati** per il raggiungimento della Classe di efficienza A4 e della Certificazione CasaClima® Classe A
- › **Bicicletta a pedalata assistita** acquistata per gli spostamenti in città
- › **Colonnina ricarica auto elettriche** predisposta nel 2019



LAVORO DIGNITOSO E CRESCITA ECONOMICA: INCENTIVARE UNA CRESCITA ECONOMICA DURATURA, INCLUSIVA E SOSTENIBILE, UN'OCCUPAZIONE PIENA E PRODUTTIVA ED UN LAVORO DIGNITOSO PER TUTTI

- › **Formazione continua a personalizzata dei dipendenti** per favorire la crescita professionale e le competenze di ciascuno
- › **Aggiornamenti tecnologici della struttura aziendale** per rendere più efficiente le attività dei dipendenti
- › **Rating di Legalità**
- › **Regolarità pagamenti**
- › **Flessibilità degli orari lavorativi** per andare incontro alle esigenze familiari dei dipendenti



RIDURRE LE DISUGUAGLIANZE: RIDURRE L'INEGUAGLIANZA ALL'INTERNO DI E FRA LE NAZIONI

- › **Partecipazione attiva dei Soci** all'Assemblea (100 Soci) alla vita aziendale (17 CdA nel 2019)
- › **Aggiornamento anagrafica Soci** per garantire a tutti lo scopo mutualistico e una corretta comunicazione su nuovi bandi, servizi e convenzioni dedicate
- › **Attenzione alle esigenze dei dipendenti**
Definito orario di lavoro che permette una maggiore flessibilità per la gestione degli impegni familiari
- › **Fondo di solidarietà**
Lo 0,5% del valore delle fidejussioni bancarie viene versato al Fondo di Solidarietà come tutela per gli acquirenti
- › **Fondo mutualistico nazionale**
Versamenti al Fondo con l'obiettivo di promuovere e finanziare nuove cooperative o nuove imprese a controllo cooperativo o iniziative di sviluppo della cooperativa
- › **€ 13.681 contributi per l'associazionismo** UDI, ANICI, Fondazione Dopo di Noi, Emergency, Fondazione Casa Enzo Ferrari, Associazione culturale L'incontro, AIRC Associazione italiana per la ricerca sul cancro, AIL Associazione italiana contro le leucemie, contributo alla mostra "Live in Modena", Istituto Storico, Associazione di solidarietà con il popolo Saharawi
- › **128 alloggi in godimento temporaneo ad affitti calmierati**



CITTÀ E COMUNITÀ SOSTENIBILI: RENDERE LE CITTÀ E GLI INSEDIAMENTI UMANI INCLUSIVI, SICURI, DURATURI E SOSTENIBILI

- › **Edilizia ecosostenibile**
Due nuove palazzine da 15 alloggi ciascuna a Castenaso (BO) in Classe di efficienza A4 e CasaClima® A con impiego di 3.000 mq complessivi di ecocappotti e un risparmio di 12 tonnellate di CO₂ grazie ai cappotti utilizzati
- › **Case sicure e sostenibili**
Ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche che coniugano efficienza, sostenibilità ambientale e qualità architettonica
- › **Sicurezza in casa**
Attivate convenzioni con Verisure per l'installazione di allarmi domestici e con Assicoop per salvaguardarsi rispetto ad eventi atmosferici e guasti domestici



CONSUMO E PRODUZIONE RESPONSABILI: GARANTIRE MODELLI SOSTENIBILI DI PRODUZIONE E DI CONSUMO

- › **Efficientamento energetico interno.** Interventi per la produzione di energia rinnovabile dell'impianto fotovoltaico
- › **Sede Abitcoop plastic free.** Con erogatore di acqua e borraccia per ciascun dipendente e bottiglia vetro per ospiti e riunioni
- › **Raccolta differenziata** in tutti gli spazi della sede Abitcoop
- › **Riduzione utilizzo carta** aggiornamento costante delle mail dei Soci a cui si invierà giornale online (6.600 copie risparmiate)
- › **Involucri biodegradabili.** Il giornalino «La Casa» è spedito con involucro Mater-bi, una bioplastica biodegradabile

2. UN ANNO DI ABITCOOP

LE REALIZZAZIONI DEL 2019, TRA INNOVAZIONE ED EFFICACIA NELLA RISPOSTA

L'andamento dei bandi 2019 ha confermato un esteso bisogno di case ancora insoddisfatto, con richieste da parte dei Soci superiori all'offerta di alloggi. Dal lato produttivo, abbiamo assistito all'ultimazione di numerosi cantieri e ad alcune importanti partenze, che anno visto Abitcoop impegnata, in cantiere e negli uffici, su **circa 70 alloggi in costruzione**, confermando un andamento in contrazione, ma in linea con i dati locali del settore immobiliare. Gli interventi realizzati sono significativi per **l'innovazione sia tipologica sia tecnologica** in materia di standard di comfort, indipendenza gestionale, risparmio nei consumi energetici.

GLI ALLOGGI ROGITATI NEL 2019	
Interventi 2019	Alloggi rogitati
Campogalliano – PEEP Panzano	4
Castelfranco Emilia – Residenziale Corte Del Sole	1
Castenaso – I Papaveri	6
Modena – Comparto Campolungo	1
Modena – Comparto F.lli Rosselli	2
Modena – Comparto Ghiaroni	1
Modena – Corte Massolo - Villette	1
Modena – Corte Massolo - Pal. A	1
Modena – Corte Massolo - Pal. B	1
Modena – Fonderie Ex Corni	3
Modena – PEEP S. Caterina - Lotto 2 Sc. F	5
Modena – PEEP S. Caterina - Lotto 7 Sc. A	2
Modena – Residenziale Baroni - Ed. C	3
Modena – Residenziale Via Legnano	10
Spilamberto – PEEP La Vanga	1
Spilamberto – PEEP San Vito Ovest	1
Spilamberto – PEEP San Vito Ovest	1
Totale alloggi	43

Oltre ai cantieri degli alloggi in costruzione o finitura si è lavorato anche al completamento e alla consegna ai Comuni di competenza delle **opere di urbanizzazioni** dei comparti via Legnano e di Via Massolo a Modena, di Canalvecchio a Carpi oltre alla gestione delle urbanizzazioni ancora incompiute o non collaudate di Modena Ex-mercato e Nonantola Prati.

A fronte di un budget che prevedeva l'assegnazione di 55 alloggi, a consuntivo **sono stati assegnati 41 alloggi**; un risultato inferiore alle attese in quanto si è verificato un forte rallentamento dei permessi di costruire per gli interventi Residenza Le Querce, Parco dei Fiori e Residenziale Le Farnie. L'attività commerciale si è concentrata sull'**acquisizione di diversi lotti di terreno**: un'area urbanizzata a Castenaso per realizzare 22 alloggi; un'area funzionale per migliorare la viabilità del Comparto Parco dei Fiori a Modena; un lotto Peep a Formigine per la realizzazione di 12 alloggi; un lotto a Modena destinato all'edificazione di 20 alloggi in zona Madonnina; tre lotti da urbanizzare a spese Abitcoop per la realizzazione di 108 alloggi a Spezzano di Fiorano Modenese.

Abitcoop ha ritirato 7 permessi di costruire per i 25 alloggi di via Formigina a Modena e i 24 alloggi di Parco dei Fiori a Modena, nonché richiesto il permesso di costruire per i 12 alloggi del Peep a Formigine e ottenuto la disponibilità dei 4 permessi di costruire per i 108 alloggi di Fiorano.

NUOVI VOLTI IN ABITCOOP PER LA GOVERNANCE DEL FUTURO

Il complessivo disegno di riposizionamento della cooperativa ha visto un importante passaggio di testimone nel 2019: Simona Arletti, già Assessore all'Ambiente del Comune di Modena e da decenni Socia della Cooperativa, succede a Lauro Lugli nella Presidenza di Abitcoop. Un ruolo importante di garanzia e raccordo tra Consiglio di Amministrazione, Soci e struttura.

Ivano Malaguti si conferma Direttore Generale, affiancato dalla Direzione Operativa e Direzione Amministrativa nelle sue attività gestionali della struttura. La riorganizzazione guarda un miglioramento in termini di efficienza e di qualità, in una logica di competitività e sostenibilità economica, intesa come vigile impegno ad affrontare nuovi investimenti in una chiave di valorizzazione e salvaguardia delle risorse dei Soci. Completa il quadro della nuova *governance* il Consiglio di Amministrazione, composto da 11 membri. Se alla Vicepresidenza viene confermato Simone Scagliarini, il Responsabile finanziario ha il volto nuovo di Marco Pignatti, dal solido curriculum in materia.

SEMPRE PIÙ GREEN

Nel vocabolario urbanistico delle Amministrazioni locali il concetto di espansione ha lasciato spazio a quelli di recupero, riqualificazione, rigenerazione. Cambiano contesti e priorità, e Abitcoop ha la responsabilità di farsi interprete del salto di qualità in corso in termini di sostenibilità e innovazione, per continuare ad essere riferimento di tanti cittadini e cittadini che desiderano una bella casa per sé e la propria famiglia.

Così, se è dal 2005 che la cooperativa ha intrapreso la strada dell'efficienza energetica nelle abitazioni, adottando la metodologia CasaClima®, nel corso degli ultimi anni Abitcoop ha adottato ulteriori soluzioni di sostenibilità, partendo dalla gestione interna. La sede di via Nonantolana è diventata **plastic free**: nessuna bottiglietta di plastica, un erogatore di acqua e borracce per ogni dipendente, con bottiglie di vetro e bicchieri compostabili per gli ospiti.

Per gli spostamenti in città la cooperativa si è dotata di una **bici a pedalata assistita**, che nel corso del 2019 ha percorso oltre 1.000 km in città, evitando l'immissione in atmosfera di 140 tonnellate di CO₂. Si è inoltre avviata la procedura per installare nel parcheggio della sede **una colonnina per la ricarica delle auto elettriche**.

Sul versante delle tecniche costruttive l'obiettivo è continuare il percorso di miglioramento del *know how* aziendale e della qualità delle abitazioni, di cui sono esempi i **cappotti ecosostenibili** utilizzati nella costruzione delle ultime realizzazioni a Castenaso (Bologna), che consentiranno la riduzione di emissioni di gas ad effetto serra, grazie all'impiego di materie prime rinnovabili.

Alla luce della nuova normativa regionale sul consumo di suolo, Abitcoop si sta già muovendo con alcuni significativi interventi su aree dismesse della città di Modena come via D'Avia.

Abitcoop si è dotata infine della società **Abitare&Servizi srl**, che si muoverà in diversi ambiti, dalla consulenza per la valorizzazione immobiliare, alla ristrutturazione e riqualificazione energetica, consentendo di usufruire della opportunità di cessione del credito derivante da interventi di efficientamento energetico.

RATING DI LEGALITÀ

A gennaio 2019, l'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) ha assegnato ad Abitcoop il **Rating di legalità**, attribuendo **2 stelle**.

La cooperativa aggiunge dunque un importante riconoscimento di trasparenza e legalità ai requisiti che storicamente la distinguono, ai quali si somma la Certificazione di qualità DNV.GL che la cooperativa vanta dal 2003.

Il Rating di Legalità è una valutazione di durata biennale, che nel tempo è diventato un utile strumento di confronto tra imprese. Anche le Pubbliche Amministrazioni hanno iniziato a prenderlo in considerazione quando emanano Bandi per contributi o finanziamenti agevolati: in questi casi ai possessori del Rating di Legalità viene aumentato il punteggio per la formulazione delle graduatorie, oppure viene creata una riserva nel plafond del bando a favore di chi lo ha ottenuto.

Nella provincia di Modena sono ancora pochissime le imprese che vantano il Rating di Legalità, il che rende Abitcoop ancora più orgogliosa di questo riconoscimento.

ABITCOOP PER LA RIGENERAZIONE URBANA

L'interesse per la rigenerazione urbana è fondamentale per Abitcoop: il 21 novembre 2019, nella cornice di FICO Eataty World, abbiamo avuto l'opportunità di promuovere un'iniziativa dedicata al tema, all'interno della Settimana della bioarchitettura e sostenibilità, rassegna dedicata alle soluzioni "green" organizzata dall'Agenzia per l'Energia e lo Sviluppo Sostenibile (AESS).

Con ospiti di rilievo del mondo accademico e con professionisti del settore, l'incontro ha promosso un confronto fra i principali soggetti del territorio sul significato della rigenerazione e sullo stato dell'arte in Italia e nel contesto locale, approfondendo anche esperienze e casi realizzati.



3. IDENTITÀ, VALORI, RELAZIONI

LA NOSTRA STORIA

Abitcoop nasce il 26 novembre 1976 dal processo di unificazione delle oltre 40 cooperative comunali e locali di abitazione operanti a Modena a metà degli anni '70. Erano gli anni in cui si affermava la stagione della proprietà pubblica dei suoli e molti Comuni avviavano concorsi per la realizzazione di nuovi quartieri attraverso la politica dei Peep. In questo contesto **prende forma il bisogno di disegnare case per la città**, attraverso un movimento cooperativo in grado di impegnarsi a fondo nel settore abitativo.

Gli anni '80 segnano il passaggio delle cooperative di abitazione da meri soggetti "attuatori" di programmi di edilizia pubblica a soggetti "protagonisti" del settore edilizio, attraverso la partecipazione ai tavoli della pianificazione. **Abitcoop diventa il braccio del movimento cooperativo aderente a Legacoop**

nel settore dell'abitazione, consolidandosi come realtà organica, forte e strutturata.

1. UNA GRANDE COOPERATIVA

Abitcoop è la più grande cooperativa di abitazione della provincia di Modena. Fondata nel 1976, conta più di 19.000 Soci e ha sedi a Modena e a Carpi.

2. MIGLIOR RAPPORTO QUALITÀ-PREZZO

Abitcoop soddisfa i bisogni abitativi dei Soci realizzando immobili residenziali da assegnare alle migliori condizioni economiche e qualitative.

4. SOLIDITÀ E CORRETTEZZA

Abitcoop aderisce a Legacoop, alle Associazioni nazionali e regionali delle cooperative di abitazione ed è iscritta all'Albo nazionale delle Società Cooperative edilizie di abitazione, il quale conferma le nostre caratteristiche di garanzia, serietà e correttezza.

3. ESPERIENZA E INNOVAZIONE

In 40 anni di attività Abitcoop ha permesso di dare casa a oltre 7.000 nuclei familiari; oggi persegue le stesse finalità, coniugando valori solidaristici, innovazione e sostenibilità.

5. I NOSTRI VALORI

L'operato di Abitcoop si fonda sui valori dell'autoresponsabilità e della solidarietà, della democrazia, dell'uguaglianza, dell'equità. Crediamo inoltre nei valori dell'onestà, della trasparenza, della responsabilità sociale e dell'attenzione verso gli altri.

La stabilità e il dimensionamento ottimale raggiunti da Abitcoop tra gli anni '90 e i primi 2000 imprimono una decisa impronta agli interventi realizzati, che si caratterizzano per una maggiore qualità e comfort, ma anche per il recupero di una decisa spinta alla **valorizzazione di quegli elementi di socialità** che costituiscono il punto di riferimento della cooperativa (es. spazi condivisi, verde condominiale).

LO SCOPO MUTUALISTICO

Lo scopo mutualistico, così come definito all'art. 5 dello Statuto sociale (consultabile sul sito *abitcoop.it*), consiste nella **soddisfazione durevole e continuativa delle esigenze abitative dei Soci**, a condizioni – per quanto possibile – più favorevoli rispetto a quelle di mercato.

Abitcoop si impegna pertanto a:

- > **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, e 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 qualsiasi altra attività consentita dalla legislazione vigente in favore dei Soci.

L'OGGETTO SOCIALE

L'oggetto sociale definisce, sempre all'interno dello Statuto (art. 6), le attività attraverso le quali Abitcoop realizza lo scopo mutualistico. Costituisce oggetto della cooperativa **l'edificazione, la ristrutturazione e il recupero di immobili residenziali e delle loro pertinenze.**

Abitcoop, nel rispetto della normativa vigente e delle disposizioni statutarie, può inoltre:

- > acquistare, vendere e permutare aree e 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.

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

MUTUALITÀ ESTERNA: CONTRIBUTIONE AL FONDO MUTUALISTICO NAZIONALE

La legge 59/1992 ha introdotto i cosiddetti **fondi mutualistici** con l'obiettivo di promuovere e finanziare nuove cooperative, nuove imprese a

controllo cooperativo o iniziative di sviluppo della cooperazione.

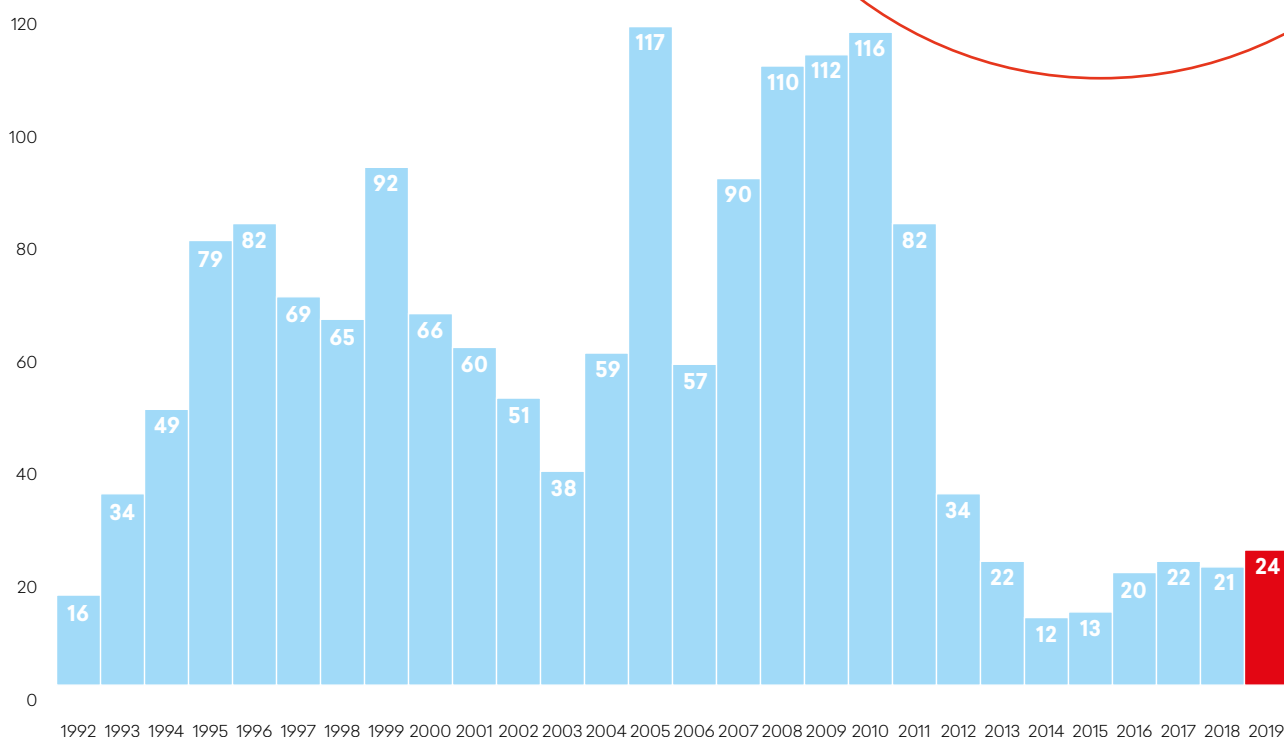
Tutte le cooperative devolvono annualmente il 3% degli utili per alimentare il fondo nazionale. Anche Abitcoop contribuisce con il 3% dei propri a Coopfond, contribuendo così alla realizzazione di interventi a favore della cooperazione nella provincia di Modena. Il grafico mostra gli importi (in migliaia di Euro) destinati da Abitcoop al fondo negli anni. Il totale dei versamenti, compreso il contributo sulla base del bilancio 2019, ammonta complessivamente ad 1,612 milioni di Euro.

TOTALE DEI CONTRIBUTI DAL 1992 AL 2019

1,612
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 €)



ABITARE&SERVIZI, PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO

Dal 2017 l'identità di Abitcoop si completa di un nuovo tassello con la creazione della società controllata **Abitare&Servizi srl**. Si tratta di una scelta strategica volta a rispondere all'evoluzione della richiesta abitativa e alle nuove normative nazionali e regionali orientate alla riqualificazione, al recupero e riuso dell'esistente e al contenimento del consumo di suolo.

Estendendo il proprio campo di azione al settore delle ristrutturazioni, Abitcoop coglie le sollecitazioni e le sfide del tempo. Abitare&Servizi è infatti un braccio operativo di Abitcoop, specificamente dedicato a **interventi di riqualificazione di edifici e complessi esistenti**, di proprietà dei Soci ma anche di committenti terzi. Il carattere innovativo della società consente di intrecciare bisogni, esigenze, competenze e professionalità poco presenti sul mercato in questo segmento di servizi.

Abitare&Servizi offre una ampia gamma di prestazioni e servizi: consulenza per la valorizzazione immobiliare, ristrutturazione e riqualificazione energetica, consulenza per l'accesso a incentivi come la cessione del credito.

LE REALIZZAZIONI DI ABITARE&SERVIZI

Nel corso del 2019 è stata portata a termine la riqualificazione energetica di una palazzina a Cognetto, realizzata da Abitcoop.

L'attività in corso annovera vari progetti e sopralluoghi per la ristrutturazione di immobili di Soci e non. Sono in fase di definizione interventi per la riqualificazione energetica su 3 fabbricati di Modena (per complessivi 90 alloggi) e 1 a Carpi, per 16 alloggi.



MODENA

ANNO DI COSTRUZIONE 2004



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E CESSIONE DEL CREDITO FISCALE

4. SOCI, STRATEGIA, QUALITÀ

I SOCI

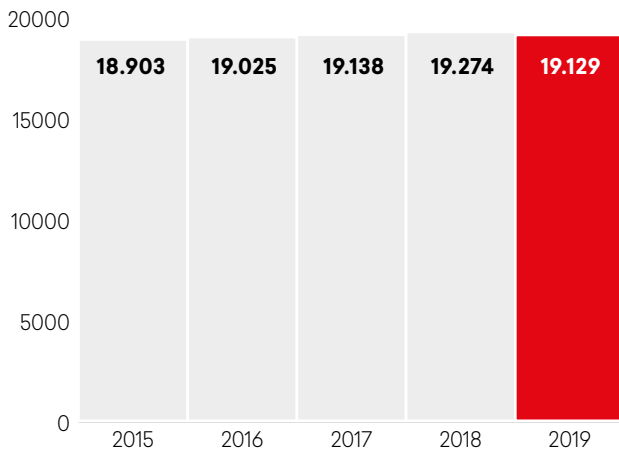
Possono diventare Soci di Abitcoop **tutti coloro che abbiano esigenza di un alloggio.**

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

Abitcoop conta **19.129 Soci** al 31 dicembre 2019, di cui 8.249 femmine e 10.880 maschi. Tra i Soci, 1.205 sono nati all'estero, con una prevalenza di origine ghanese.

Il 2019 ha salutato l'arrivo di **216 nuovi** Soci (di cui 115 femmine e 101 maschi), mentre i Soci cessati, per recesso o decesso, sono stati 361. Si registra inoltre un **abbassamento dell'età media** dei nuovi Soci rispetto al totale dei Soci attivi, con un 42,6% di under 35 (il dato complessivo si ferma al 5,6%).

SOCI ISCRITTI



TOTALE SOCI ISCRITTI AL 31/12/2019

19.129

ZONA DI MIRANDOLA

316
1,65%

ZONA DI CARPI

2.345
12,26%

ZONA DI MODENA

14.060
73,50%

ZONA DI VIGNOLA

1.097
5,73%

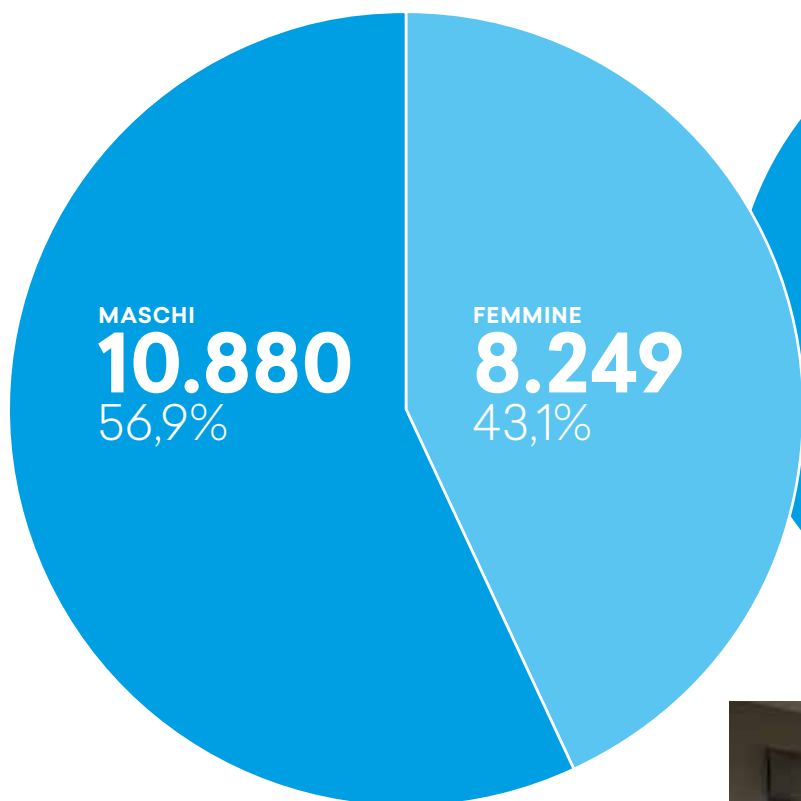
ZONA DI SASSUOLO

1.241
6,49%

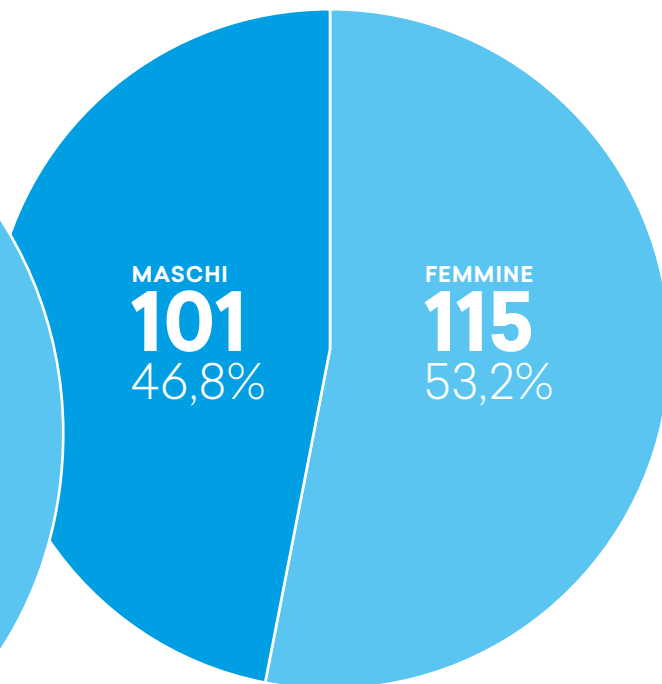
CASTENASO

70
0,37%

SESSO



NUOVI SOCI 2019



REVISIONE ANAGRAFICA DEI SOCI

Nel corso del 2019 ha preso avvio l'attività di aggiornamento e completamento dell'elenco dei Soci di Abitcoop. La revisione dell'anagrafica persegue un duplice obiettivo: da un lato la certezza che i Soci ricevano puntualmente le informazioni su nuove iniziative e nuove opportunità, come ad esempio le convenzioni che Abitcoop ha con partner scelti e di fiducia; dall'altro la riduzione nello spreco di carta, ottimizzando gli invii verso destinatari sconosciuti o che nel frattempo hanno cambiato indirizzo.

IL COINVOLGIMENTO DEI SOCI

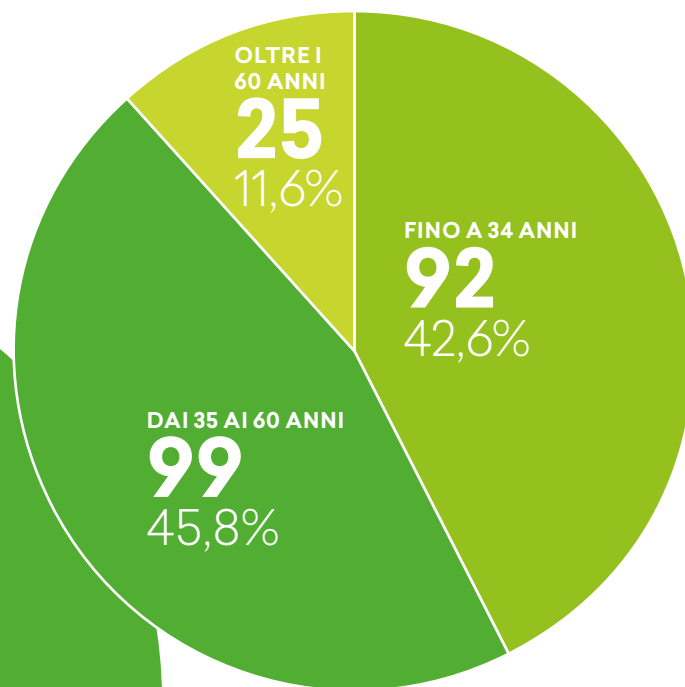
La partecipazione dei Soci non si limita agli adempimenti derivanti dal rapporto sociale, ma viene incoraggiata e sollecitata: per rendere più efficace l'azione della cooperativa sul territorio, per definire meglio la programmazione delle attività rispondendo a esigenze, richieste e sollecitazioni dei Soci, infine per rendere più proficui e collaborativi i rapporti tra i Soci e la struttura.



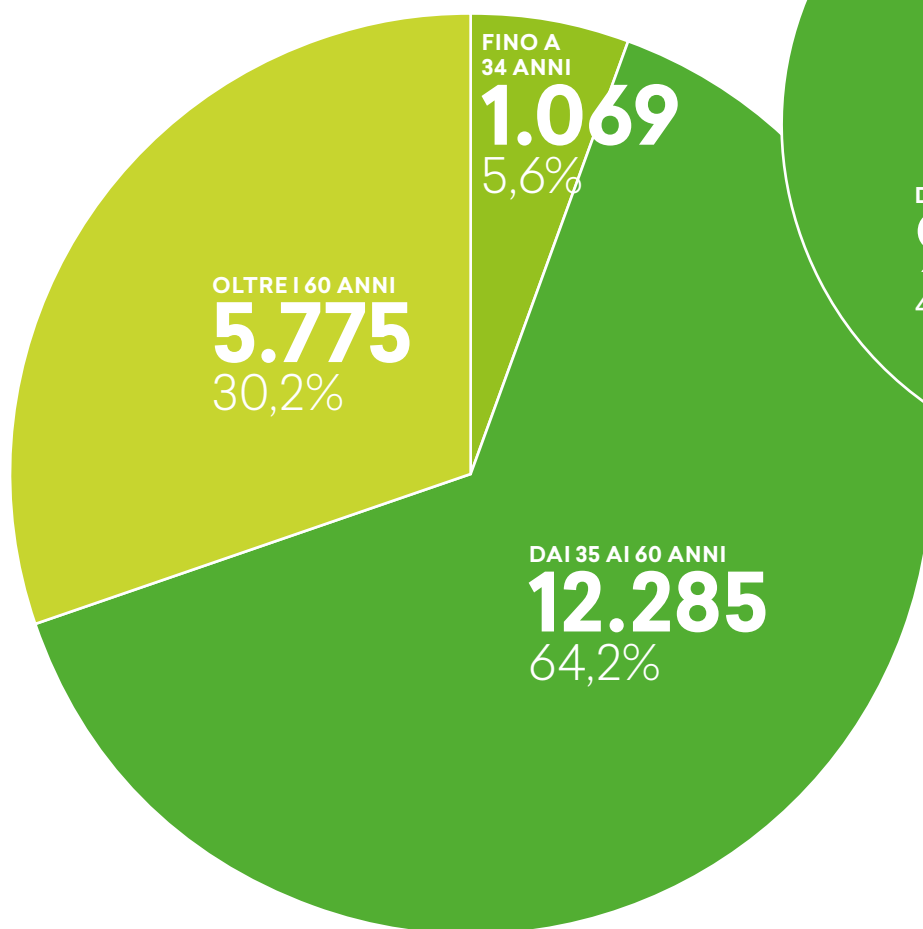
I Soci sono stati convocati in **assemblea ordinaria** per l'approvazione del bilancio consuntivo 2019, con relativi obblighi civilistici e rinnovo parziale del Consiglio di Amministrazione.

Si sono tenute numerose **riunioni molto partecipate**, nonché **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

LE FASCE DI ETÀ (NUOVI SOCI 2019)



LE FASCE DI ETÀ (TOTALE SOCI ATTIVI)



MONITORAGGIO SOCI					
	2015	2016	2017	2018	2019
Soci ammessi	215	240	220	245	216
Soci cessati	-130	-118	-107	-109	-361
Incremento netto Soci	85	122	113	136	-145
Alloggi messi a bando	81	47	54	42	37
Soci iscritti ai bandi	215	392	423	144	260
di cui: ai bandi riassegnazione alloggi godimento	-46	-56	-51	-75	-86
Soci iscritti ai bandi di assegnazione	169	336	372	69	174
N. Soci iscritti per alloggio	2	7	7	2	5

sugli alloggi, per concordare le caratteristiche e procedure dei mutui proposti, per definire la costituzione dei condomini, nonché per esaminare i vari aspetti fiscali, finanziari ed amministrativi fino al rogito notarile.

I nostri dipendenti che seguono gli alloggi in godimento temporaneo hanno 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.

Abitcoop ha inoltre attivato profili istituzionali sui principali **social network**, tra cui Facebook, con oltre 1.800 followers, e un canale personalizzato su Youtube.

La Cooperativa garantisce la costante informazione ai Soci sia tramite gli uffici destinati alle relazioni con i Soci, sia attraverso la redazione e distribuzione del **periodico La Casa**, inviato a tutti i Soci con una cadenza almeno semestrale, con notizie sulla vita di Abitcoop e un inserto specifico per presentare gli interventi residenziali, le disponibilità di alloggi, le informazioni sui bandi.

Abitcoop inoltre utilizza, in funzione di esigenze specifiche, altri strumenti di comunicazione quali lettere, comunicati sulla stampa locale, volantaggio.

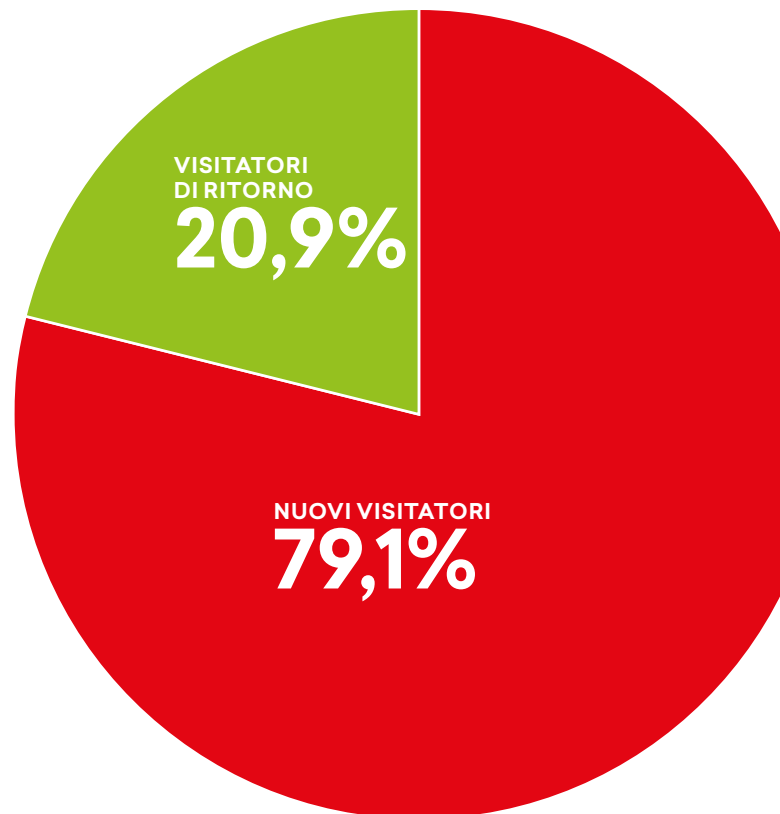
Altre occasioni di contatto sono rappresentate dalla presenza della cooperativa con suoi *stand* a feste popolari e fiere nella provincia di Modena.

GLI STRUMENTI DI COMUNICAZIONE

La Cooperativa ha attivato diversi sistemi di comunicazione e informazione rivolti in primis ai Soci, ma più in generale a chiunque sia interessato alle attività realizzate.

Tra gli strumenti principali, il **sito abitcoop.it** fornisce la principale vetrina di attività realizzate, presentando i servizi, i progetti e le novità e attualità. Il sito nel 2019 è stato visitato da migliaia di utenti mensilmente, dei quali una percentuale considerevole è costituita da nuovi visitatori. Anche i tempi di permanenza sul sito sono significativi, con navigazioni di 3,15 minuti e la visualizzazione media di 4,40 pagine.

Dal sito è possibile inoltre iscriversi alla **newsletter**, per ricevere informazioni relative ai bandi e ad altri aspetti dell'attività svolta e dei servizi per i Soci.



PANORAMICA UTENTI GENNAIO-DICEMBRE 2019



UTENTI

21.487

NUOVI UTENTI

20.919

FREQUENZA DI RIMBALZO

30,57%

SESSIONI

39.042

VISUALIZZAZIONI DI PAGINA

171.858

CONVENZIONI

I Soci di Abitcoop possono godere di facilitazioni grazie alle convenzioni che Abitcoop predispone con qualificati fornitori di servizi. A tutela del Socio e della sua proprietà, la cooperativa sta provvedendo a perfezionare e migliorare un pacchetto di opportunità a prezzi di sottoscrizione vantaggiosi. Ricordiamo la convenzione con **Verisure Italy srl**, leader in Europa per servizi di sicurezza, che offre la protezione della casa e della famiglia attraverso una centrale operativa costantemente attiva. Con l'intento di offrire una mobilità cittadina alternativa e sostenibile, Abitcoop ha sottoscritto una convenzione con **Sportissimo srl** per l'acquisto di bici e accessori a prezzi scontati.

Al panorama delle convenzioni si è aggiunto l'accordo con l'associazione **Federconsumatori**, che allarga l'impegno comune a difesa dei diritti individuali e collettivi dei cittadini nella loro qualità di consumatori e utenti. Sul piano pratico, i Soci godranno di vantaggi in riferimento a pratiche quali inadempienza o contestazioni su tariffe acqua, luce, gas, telefono, trasporti e canone tv; servizi bancari e assicurativi; agenzie di viaggio o tour operator, ecc. Ancora, la convenzione con la **Fondazione ERT – Emilia Romagna Teatro** offre opportunità vantaggiose nell'ambito della cultura e dell'aggregazione sociale.

Per la stagione di prosa 2019/2020 i Soci e dipendenti di Abitcoop potranno usufruire di condizioni di particolare favore sull'acquisto di biglietti e abbonamenti per gli spettacoli in cartellone.



EVOLUZIONE COSTO ALLOGGIO RATA E IMPORTO MUTUO

Il rapporto considera i dati relativi all'assegnazione in proprietà di 1.706 alloggi avvenuta negli anni tra il 2000 e il 2019 nella nostra Provincia e in particolare a Modena e nei maggiori comprensori (Carpi, Vignola, Sassuolo, Mirandola). Di questi alloggi il 75%, pari a 1.284, 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, 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 e 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 1.284 mutui erogati** (di cui convenzionati Abitcoop 1.057 e ordinari 227);
- > **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 2019: MUTUO - RATA MENSILE - COSTO ALLOGGIO €/MQ

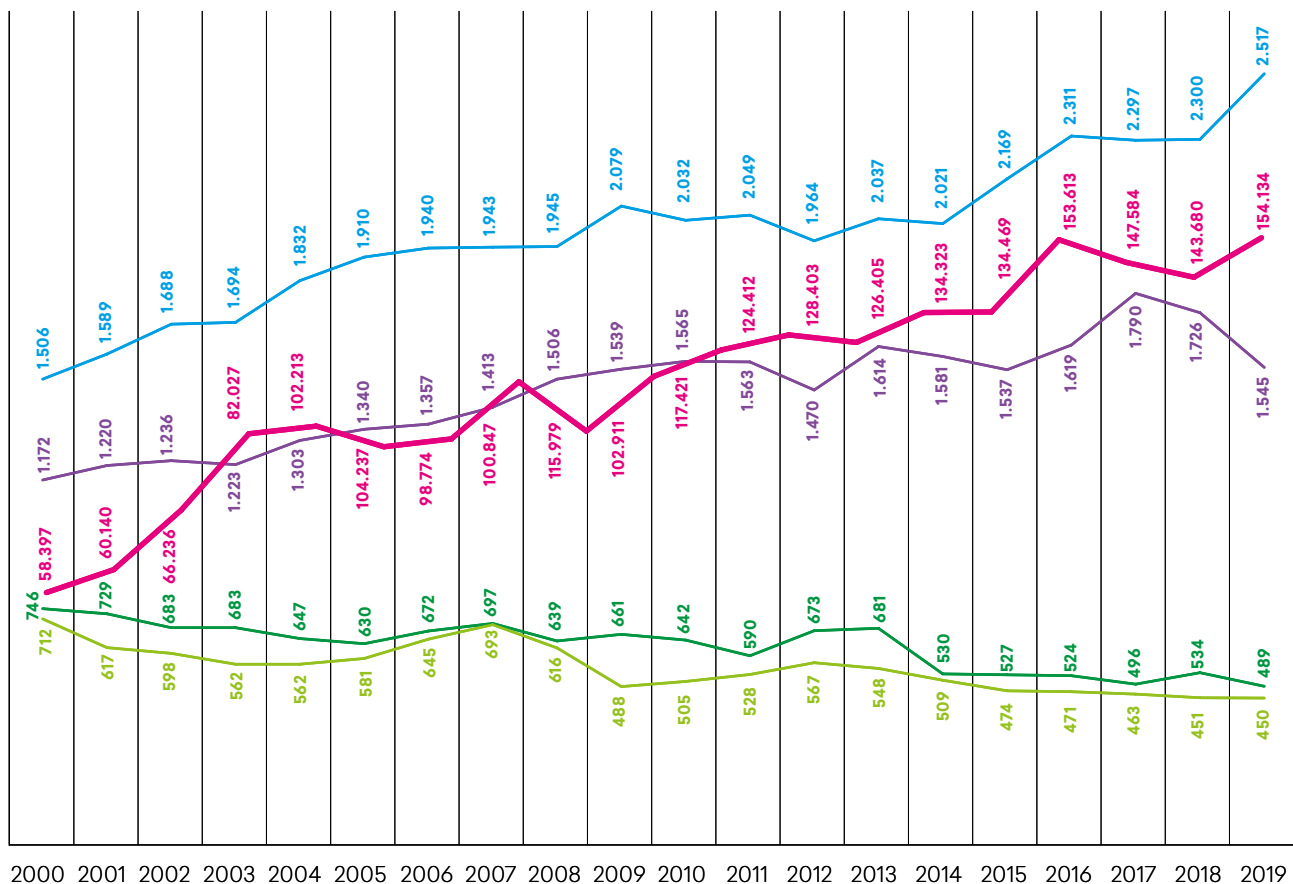
COSTO ALLOGGIO €/MQ AREA LIBERA

COSTO ALLOGGIO €/MQ AREA CONVENZIONATA/PEEP

€ IMPORTO MEDIO MUTUI

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

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



FIDEIUSSIONI PER GLI ACQUIRENTI

Per garantire i propri Soci assegnatari, Abitcoop si è subito adeguata al d.lgs. 122/05 di attuazione alla legge 210/04, che contiene **l’obbligo per il costruttore a consegnare all’acquirente una fideiussione** a garanzia di tutte le somme sino al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Si tratta di un atto di tutela verso i compratori e di una richiesta di maggiore responsabilità alle imprese.

Di seguito sono presentati i valori delle fideiussioni contratte da Abitcoop con gli istituti di credito, emesse a favore dei Soci assegnatari a garanzia

delle somme versate e da versare in conto alloggio prima della stipula del rogito notarile, al netto dell’eventuale mutuo e delle somme versate a rogito.

Inoltre, dal 2006 Abitcoop ha rilasciato garanzie a favore dei Soci per oltre € 90 milioni, rappresentando un ulteriore motivo per sentirsi adeguatamente tutelati nei risparmi e nei sacrifici che si devono affrontare. Nonostante tale esborso rappresenti un impegno per Abitcoop negli affidamenti bancari, tuttavia la cooperativa può affrontarlo con serenità grazie ad una solida situazione patrimoniale e finanziaria.

**FIDEIUSSIONI RILASCIATE A GARANZIA VERSAMENTI IN CONTO PRENOTAZIONE ALLOGGI
D.LGS. 122/05-L. 210/04**

	2018	2019	Totale da entrata in vigore D.Lgs 122/05 periodo 2006/2019
NUMERO FIDEIUSSIONI RILASCIATE			
Fideiussioni in corso al 1.1 di ogni anno	47	40	
Fideiussioni emesse nell'anno	34	24	710
Fideiussioni svincolate per rinuncia		-1	-32
Fideiussioni svincolate per stipula rogito	-41	-24	-639
TOTALE fideiussioni n corso al 31.12	40	39	
FIDEIUSSIONI RILASCIATE (importo in €)			
Fideiussioni in corso al 1.1 di ogni anno	7.692.144	6.853.717	
Fideiussioni emesse nell'anno	4.107.361	2.699.648	99.629.393
Fideiussioni svincolate per rinuncia	-	-197.600	-4.120.274
Fideiussioni svincolate per stipula rogito	-4.945.789	-4.467.901	-90.621.256
TOTALE fideiussioni n corso al 31.12	6.853.717	4.887.864	
Importo medio fideiussioni emesse	120.805	112.485	140.323
Importo medio fideiussioni aperte a fine anno	171.343	125.330	

CONTRIBUTI VERSATI AL FONDO SOLIDARIETÀ PER ACQUIRENTI DA IMPRESE IN CRISI (importo in €)

	2018	2019	Totale 2006/2019
Contributo fondo solidarietà	21.020	13.498	485.634
Rimborso contributo fondo solidarietà per rinunce			-4.650
TOTALE contributo fondo solidarietà	21.020	13.498	480.984

EDIFICAZIONE ALLOGGI

SITUAZIONE DEGLI ALLOGGI

DESCRIZIONE	ALLOGGI CONSEGNATI					ALLOGGI ROGITATI IN PROPRIETÀ E CONS. IN GODIMENTO				
	2015	2016	2017	2018	2019	2015	2016	2017	2018	2019
TOTALE	75	68	60	69	34	88	75	75	85	53
di cui in proprietà	45	53	46	48	24	58	60	61	64	43
di cui in godimento / locazione	30	15	14	21	10	30	15	14	21	10
cessazione godimento da riassegnare	-7	-6	-13	-10	-2					
di cui in proprietà a non Soci	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0
di cui in locazione (terremotati) non Soci	2	0	1	0	0	2	0	1	0	0



GLI STAKEHOLDERS



UNO SGUARDO SUL FUTURO

IN CORSO DI REALIZZAZIONE		
Modena	Residenza Le Querce, lotti C D E	5+5+5 appartamenti
Modena	Parco dei Fiori	12+12 appartamenti
Carpi	Canalvecchio, lotto 5	7 maisonette
Nonantola	Residenziale Prati, lotto C	10 appartamenti
PROSSIMI BANDI		
Modena	Residenza Le Querce, lotti A B	5+5 appartamenti
Carpi	Residenziale Le Farnie	8 appartamenti
Fossoli di Carpi	Residenziale Il Melograno	12 appartamenti

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 2019

IMPRESE

CMB - Carpi
 Coop. Muratori e Manovali - Soliera
 Cooperativa Muratori - San Felice sul Panaro
 ITI Impresa Generale Spa - Modena
 Cattini&Roli Impianti - Modena
 Giovanelli Impianti - Savignano sul Panaro
 BATEA Soc. Coop. - Concordia
 Consorzio Integra - Bologna

COORDINATORI PER LA SICUREZZA IN CORSO D'OPERA

Ing. Moreno Fornaciari
 Ing. Sandro Menozzi - Sipral
 Arch. Giuseppe Mazzoli
 Geom. Paolo Tonioni

PROGETTISTI E COLLAUDATORI

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

ATTIVITÀ A SOSTEGNO DEL SOCIALE

BORSE DI STUDIO

Il **Premio Francesco Reggiani**, in ricordo dello storico Vicepresidente di Abitcoop, vede l'assegnazione a cadenza annuale di premi di studio per sostenere il merito di laureati, Soci o figli di Soci, che si sono particolarmente distinti.

Questo appuntamento è motivo di grande soddisfazione per la nostra cooperativa, che vede crescere ogni anno le domande di partecipazione e la qualità dei percorsi di studio in gara. Nel 2019 sono state assegnate due borse di studio del valore di € 500 per le lauree triennali e 5 borse di studio del valore di € 1.000 per le lauree magistrali di secondo livello.

Dal 2012, in 8 edizioni, sono stati premiati in totale **51 neolaureati** e consegnate borse di studio per un valore complessivo di **€ 40.000**.

EROGAZIONE DI CONTRIBUTI

Abitcoop ogni anno eroga **contributi a favore di soggetti e iniziative di carattere sociale** tra i quali, per l'anno 2019, ricordiamo: UDI, ANICI, Fondazione Dopo di Noi, Emergency, Fondazione Casa Enzo Ferrari, Associazione culturale L'incontro, AIL Associazione italiana contro le leucemie, AIRC Associazione italiana per la ricerca sul cancro, contributo per alla mostra "Live in Modena", Istituto Storico", Associazione di solidarietà con il popolo Saharawi.

La Cooperativa riserva una particolare attenzione anche alle sponsorizzazioni che effettua soprattutto su periodici e pubblicazioni di Comuni del territorio, su emittenti e giornali locali, in occasione di fiere, ricorrenze, manifestazioni, feste popolari e infine di convegni che affrontano i temi del risparmio energetico e della bioarchitettura.

Abitcoop è tra i soggetti aderenti alla "Fondazione Casa di Enzo Ferrari".



CERTIFICAZIONI

CERTIFICATO CASA CLIMA®

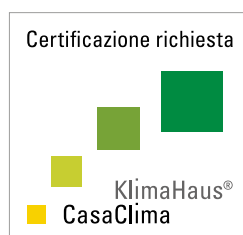
Dal 2004 Abitcoop ha fatto un grande passo verso l'innovazione, stringendo una solida **collaborazione con l'agenzia altoatesina KlimaHaus® - CasaClima®**. Un rapporto di arricchimento continuo e reciproco tra il sapere e l'agire, a tutto beneficio dei Soci Abitcoop sempre più orientati ad abitazioni di qualità, ad alta efficienza energetica e dai costi accessibili.

CasaClima® è un marchio internazionale ed uno standard riconosciuto di **costruzioni energeticamente efficienti ed ambienti vivibili**.

L'Agenzia CasaClima® è una struttura pubblica che dal 1992 si occupa della certificazione energetica degli edifici; è un ente indipendente e libero da influenze esterne che certifica le costruzioni solo in seguito a sopralluoghi da svolgersi in cantiere. Con un apposito programma viene valutata 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.

I fabbricati CasaClima® sono riconoscibili grazie alla targhetta che viene rilasciata assieme alla certificazione.

La partnership con questa Agenzia è per Abitcoop motivo di orgoglio in quanto richiede una elevata competenza tecnica e un impegno costante per la gestione sostenibile ed innovativa degli interventi di edilizia.



SISTEMA QUALITÀ CERTIFICATO

Tutta l'attività di Abitcoop è **sottoposta a certificazione di qualità** dal 2003. L'attestazione viene rilasciata da DNV.GL Business Assurance Italia Srl, ente terzo che certifica la conformità del sistema applicato dalla cooperativa con lo standard di riferimento, oltre a valutare la capacità dell'organizzazione di raggiungere gli obiettivi specificati e soddisfare i requisiti di legge.

La Cooperativa ha ottenuto nel 2019 il rinnovo del certificato di conformità alla nuova normativa ISO 9001:2015 e l'autorizzazione all'utilizzo del marchio di certificazione. La conformità è stata dimostrata tramite evidenze oggettive raccolte per mezzo di colloqui con il personale, analisi di documenti relativi alle attività condotte, osservazioni di come queste attività sono progettate e svolte.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA EMILIA-ROMAGNA

Dal 1 gennaio 2009 è obbligatoria in Emilia-Romagna la **Certificazione energetica degli edifici**: un tecnico accreditato, che non abbia partecipato alla progettazione e realizzazione dell'edificio, è incaricato dell'**analisi dei consumi di Energia**

Primaria dell'abitazione, e rilascia al termine del sopralluogo una regolare attestazione.

Nel caso di fabbricati che contengono più abitazioni, la certificazione deve essere rilasciata per ognuna di esse, poiché ogni abitazione può ottenere un giudizio diverso a causa di variabili quali l'orientamento o la superficie.

Si tratta di una certificazione ulteriore e diversa da quella CasaClima®, che arricchisce la qualità delle nuove abitazioni messe a disposizione dei nuovi Soci.

RATING DI LEGALITÀ

L'AGCM (Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato) ha assegnato ad Abitcoop il Rating di legalità, attribuendole **2 stelle**. La Cooperativa ha così ottenuto un importante riconoscimento di trasparenza e legalità ai requisiti che storicamente la distinguono, dallo scopo mutualistico alle capacità progettuali e tecnologiche particolarmente orientate al risparmio energetico, fino alla solidità patrimoniale.

Per approfondire si rimanda al capitolo *Un anno di Abitcoop* (pag. 8).

FABBISOGNO ENERGETICO

Bassissimo fabbisogno energetico*	CasaClima® Oro	≤ 10 Kwh/m ² a
Basso fabbisogno energetico*	CasaClima® A	≤ 30 Kwh/m ² a
	CasaClima® B	≤ 50 Kwh/m ² a
Alto fabbisogno energetico*	Standard minimo C	≤ 70 Kwh/m ² a
	Standard case esistenti D	≤ 90 Kwh/m ² a
	Standard case esistenti E	≤ 120 Kwh/m ² a
	Standard case esistenti F	≤ 160 Kwh/m ² a
	Standard case esistenti G	> 160 Kwh/m ² a

* Il fabbisogno indicato non è comprensivo dell'energia per produrre l'acqua calda sanitaria o soddisfare le necessità elettriche della casa.

5. GESTIONE, RISORSE, PERSONE

VISIONE E GOVERNANCE

La riorganizzazione del sistema di governance aziendale, con la nomina della Presidente Simona Arletti, del Direttore Generale Ivano Malaguti e la ridefinizione di deleghe e strutture, ha l'obiettivo di migliorare l'efficienza gestionale e la qualità organizzativa della cooperativa.

Il nuovo assetto è finalizzato a perseguire fondamentali linee guida quali la **sostenibilità ambientale ed economica**, la **soddisfazione delle nuove esigenze abitative** dei Soci, lo **sviluppo dell'attività di riqualificazione** degli edifici e la **ricucitura del tessuto urbano**.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Al Consiglio di Amministrazione spetta la gestione della cooperativa. Eletto dall'Assemblea dei Soci, è attualmente composto di **11 membri**.

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 definisce anche le modalità di rinnovo.

Nel corso del 2019 il Consiglio si è riunito 17 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.**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE CARICHE AL 31/12/2019

Simona Arletti	Presidente
Simone Scagliarini	Vicepresidente
Filippo Artioli	
Celeste Caruso	
Rolando Chiossi	
Francesco Dettori	
Giovanni Guazzaloca	
Alessandro Neri	
Roberta Piccinini	
Catia Toffanello	
Mauro Zanini	

COLLEGIO SINDACALE

Loris Quattrini	Presidente
Ernesto Cappi	Effettivo
Gianfranco Valentini	Effettivo
Remo Drusiani	Supplente
Mara Masini	Supplente

COMMISSIONE ELETTORALE

Morena Menozzi	Presidente
Claudio Colombini	
Loris Morini	

INCARICATO DELLA CERTIFICAZIONE DEL BILANCIO E DELLA REVISIONE LEGALE DEI CONTI

PricewaterhouseCoopers S.p.A

ODV ORGANISMO DI VIGILANZA AI SENSI DEL D.LGS. 231/2001

Giovanna Ferrari

INCARICATO DELLA CERTIFICAZIONE DEL SISTEMA QUALITÀ

DNV GL - Bologna



STRUTTURA ORGANIZZATIVA

I compiti affidati dai Soci alla cooperativa – ovvero 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.

PERSONALE

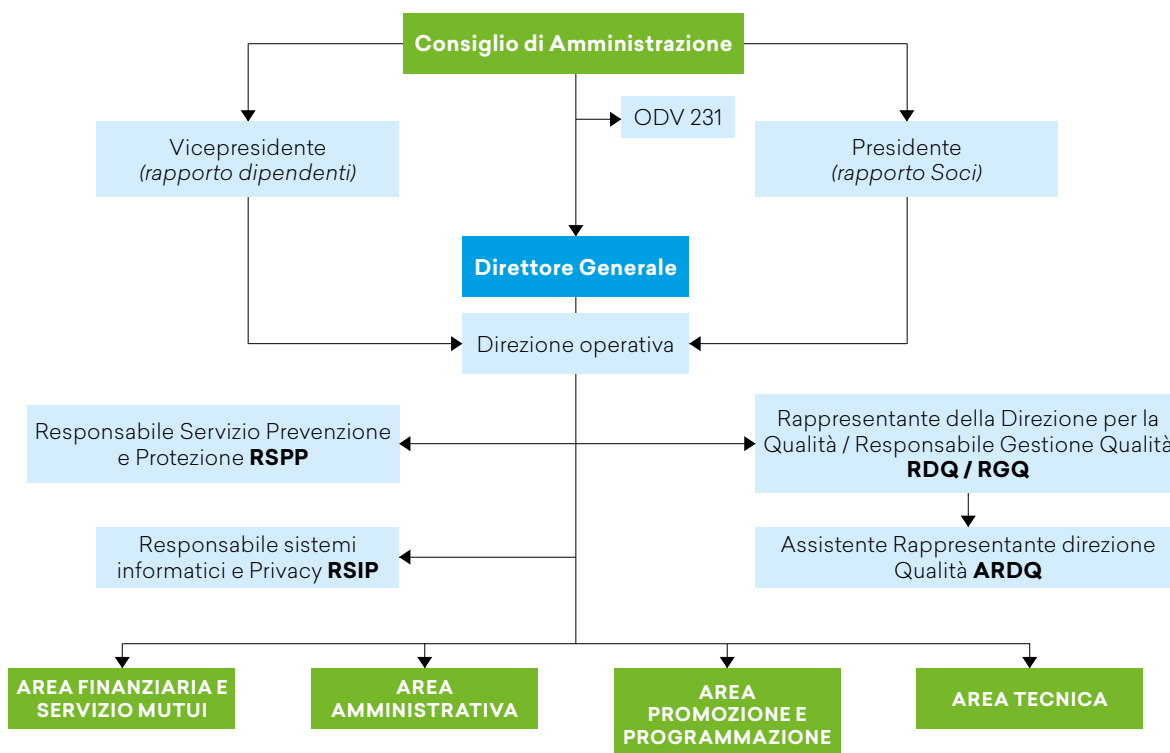
Nel 2019 il personale di Abitcoop era composto di **17 unità**, con un'età media di 52 anni e un'anzianità media di attività presso la cooperativa di 20 anni. Tutti i dipendenti sono assunti **a tempo indeterminato**, con una persona in modalità part-time.

FORMAZIONE DEL PERSONALE

Nell'anno 2019 si evidenziano in particolare le seguenti attività formative:

- › corsi e aggiornamenti “CasaClima® - KlimaHaus®” sui temi “Soluzioni impiantistiche su misura per edifici nZEB CasaClima® Passivhaus” e “Soluzioni di climatizzazione e rinnovo dell'aria integrate e calibrate sull'involucro edilizio per garantire comfort negli edifici ad alta efficienza energetica”;
- › corso di aggiornamento annuale per la sicurezza dei lavoratori;
- › formazione costante di tutto il personale sull'utilizzo del nuovo sistema gestionale “SAP”;
- › partecipazione al MIC (Management per imprese e cooperative) di due dipendenti, il primo al corso di alta formazione cooperativa su “Web Strategy”, l'altro al corso “MIC Bilancio”;

STRUTTURA AZIENDALE



LAVORATORI DIPENDENTI							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
DIPENDENTI AL 31.12	24	23	23	22	21	19	17
DIVISIONE PER SESSO							
uomini	13	13	13	13	12	10	9
donne	11	10	10	9	9	9	8
DIVISIONE PER ETÀ AL 30.6							
fino a 30 anni	0	0	0	0	0	0	0
da 31 a 40	7	7	7	7	5	3	3
da 41 a 50	4	3	3	0	2	4	4
oltre 50	13	13	13	15	14	12	10
ETÀ MEDIA	49	50	51	51	52	52	52
ANZIANITÀ AZIENDALE MEDIA	16	17	18	18	18	19	20
DIVISIONE PER TITOLO DI STUDIO							
elementari	0	0	0	0	0	0	0
licenza media	3	3	3	2	2	2	1
diploma	16	15	15	15	13	12	11
laurea	5	5	5	5	6	5	5
DIVISIONE PER TIPO DI CONTRATTO							
tempo pieno tempo indeterminato	23	22	22	21	20	18	16
part-time tempo interdetto	1	1	1	1	1	1	1
tempo pieno a termine	0	0	0	0	0	0	0

RISORSE

Di seguito si riporta, in modo estremamente sintetico, il Bilancio 2019 raffrontato con quello del 2018. Per ragioni di più semplice lettura alcune voci sono state rinominate, accorpate o scorporate rispetto agli schemi previsti dal Codice Civile. 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, ovvero 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).

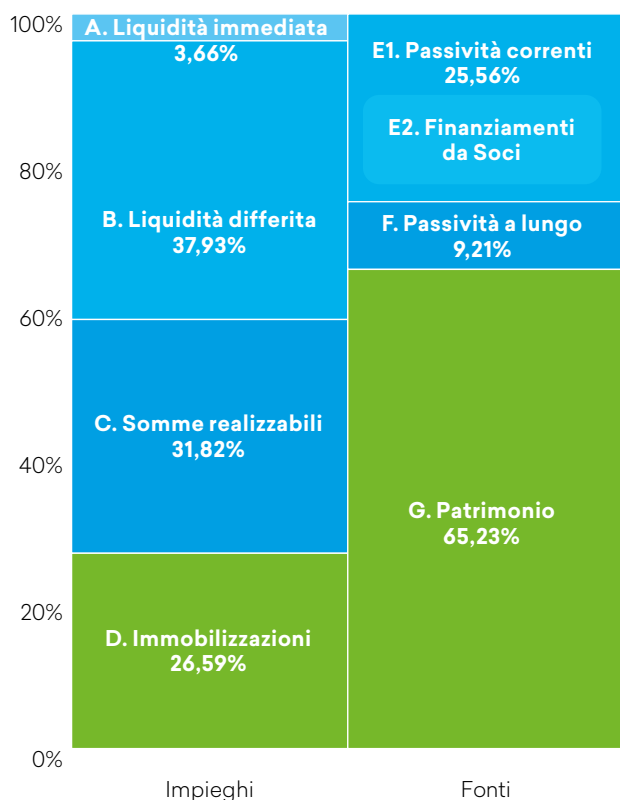
Fra i debiti correnti (aree E) sono stati indicati anche i finanziamenti dei Soci (area E2), in quanto non soggetti ad alcun vincolo temporale, seppure tali finanziamenti sono di importo complessivo sostanzialmente stabile da vari anni (salvo la recente riduzione conseguente all'abbassamento del limite 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

CONTO ECONOMICO	2019	2018
RICAVI E PROVENTI		
Assegnazioni alloggi in proprietà a Soci	12.938.364	15.988.747
Cessioni aree e fabbricati	384	10.749
Decremento/Incremento alloggi in costruzione e in godimento	-3.242.368	-3.888.749
Totale attività edificazione	9.696.380	12.110.747
Canoni per alloggi assegnati in godimento a Soci	759.690	808.081
Locazioni alloggi a non Soci	2.837	10.582
Altri ricavi e proventi	155.703	335.661
Valore della produzione	10.614.610	13.265.071
COSTI		
Terreni e appalti, ecc...	-6.235.927	-8.881.419
Progettazione, D.L. e servizi	-1.318.130	-1.342.495
Ammortamenti e noli	-231.897	-232.587
Personale dipendente	-1.186.869	-1.560.080
Fidejuss. a garanzia vers. dei Soci	-18.536	-27.483
Contributo fondo solidarietà acquirenti alloggi	-13.498	-21.020
Oneri diversi (spese uff., inform. Soci, rischi...)	-703.667	-287.538
IMU/TASI, tributi locali, bolli, registro	-221.926	-241.726
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	446.807	283.725
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	-57.430	-60.318
Residuo prima imposte	1.073.537	894.130
Imposte dirette	-257.386	-197.162
Residuo netto	816.151	696.968

STATO PATRIMONIALE	2019	2018
ATTIVO		
Depositi c/c e valori in cassa	3.092.003	5.818.576
Liquidità immediata	3.092.003	5.818.576
Crediti verso Soci e Clienti	206.762	336.293
Titoli obbligazionari (non vincolati)	12.474.834	15.428.344
Depositi e fondi comuni	17.835.583	16.228.601
Caparre, crediti c/o erario e verso altri	1.376.994	1.334.624
Ratei e risconti attivi	143.181	140.674
Liquidità differita	32.037.354	33.468.536
Rimanenze (terreni, alloggi finiti e in costruzione per Soci, acconti su acq. aree) al netto acconti ricevuti	26.873.915	21.389.050
Somme realizzabili	26.873.915	21.389.050
Beni strumentali al netto ammortamenti (sede, mobili, hardware...)	3.649.637	3.800.939
Immobilizzi finanziari al netto svalutazioni (partecipazioni e crediti a lungo)	1.060.809	1.075.809
Rimanenze alloggi finiti destinati al godimento temporaneo, al netto acconti ricevuti	17.744.529	20.567.450
Immobilizzazioni	22.454.975	25.444.198
Totale attivo	84.458.247	86.120.360
PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		
Debiti verso banche per mutui c/o Soci su iniz.		
Debiti verso banche per rate mutuo scad. a 12 mesi	5.073.974	5.060.473
Debiti verso fornitori	5.861.422	5.088.604
Debiti per tributi e verso istituti previdenziali	205.728	266.156
Debiti verso altri (oneri conc., ecc.)	223.003	187.213
Ratei e risconti passivi	192.742	211.870
Passività correnti	11.556.869	10.814.316
Debiti per prestiti da Soci	10.031.254	10.686.926
Finanziamenti da Soci	10.031.254	10.686.926
Fondi oneri rischi	1.245.000	845.000
T.F.R. dipendenti	460.513	507.219
Debiti verso banche per mutui	5.838.133	8.652.864
Debiti a medio (depositi cauzionali)	233.155	308.504
Passività a lungo	7.776.801	10.313.587
Capitale Sociale	991.075	998.524
Riserva legale indivisibile (e arrotond. €)	53.286.097	52.610.039
Residuo esercizio	816.151	696.968
Patrimonio Netto	55.093.323	54.305.531
Totale passivo + Patrimonio	84.458.247	86.120.360

STRUTTURA STATO PATRIMONIALE 2019



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 pratica **chi ha acquistato rischia di perdere la proprietà dell'alloggio**.

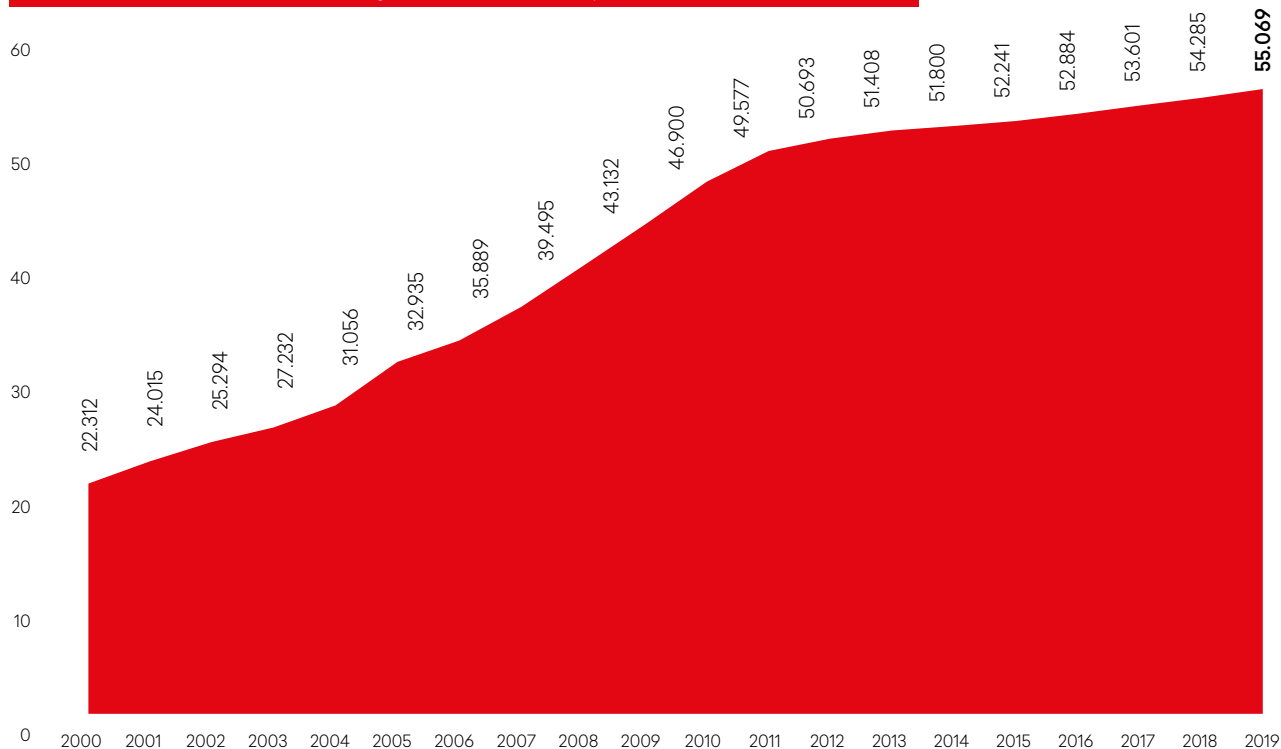
Tale richiesta può essere presentata solo per i rogiti che siano stati stipulati:

- › 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**.

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

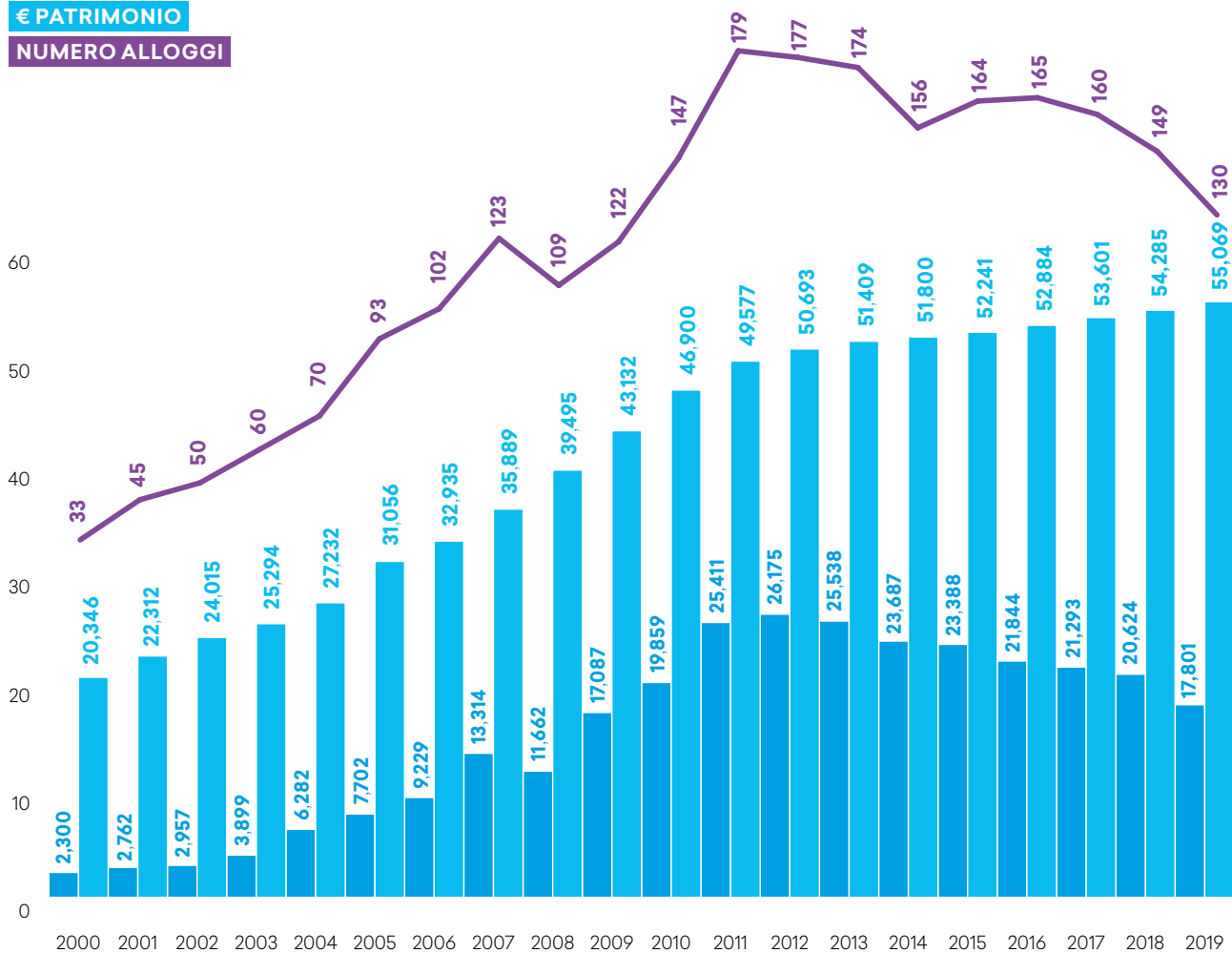


IMPEGNO ALLOGGI IN GODIMENTO E LOCAZIONE FINITI AL NETTO ACCONTI/PATRIMONIO (MILIONI DI EURO)

VALORE € ALLOGGI IN GODIMENTO E LOCAZIONE FINITI AL NETTO ACCONTI

€ PATRIMONIO

NUMERO ALLOGGI



CONCLUSIONI

Al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'Agenda 2030 di nostro prioritario interesse, Abitcoop può dare certamente un contributo determinante, poiché da tempo ha dedicato impegno e fatto investimenti per promuovere una cultura dell'abitare coerente con le indicazioni di sostenibilità ambientale e minor spreco delle risorse naturali.

Il primo grande passo verso questo traguardo è stato compiuto nel 2006, anno in cui Abitcoop ha deciso di costruire il primo edificio secondo i requisiti CasaClima di Bolzano, una serie di disposizioni non cogenti applicate per la costruzione del nostro primo intervento in Classe B.

Parliamo di un edificio con consumi certificati ridotti, a cui corrispondono minori emissioni in atmosfera di CO₂ per m², circa un terzo del consumo medio e delle emissioni nocive di una casa tradizionale. Il passo successivo è stata la costruzione di case in CasaClima A, che garantiscono una ulteriore riduzione del 40% dei consumi e delle emissioni di CO₂: oggi parliamo di 30 Kwh/m² all'anno a cui corrispondono 7 Kg di CO₂ per ogni m² di alloggio. Per riscaldare un alloggio da 100 m² in CasaClima Classe A si producono emissioni di soli 700 Kg di CO₂.

I nostri Soci hanno compreso e apprezzato la scelta di Abitcoop dando un forte impulso al successo di questo percorso di sostenibilità; dovremo far loro comprendere il salto di qualità che sta dietro la logica degli edifici “no-gas”, in modo che ci seguano in questa nuova avventura che vogliamo intraprendere.

Il corretto isolamento termico dell'edificio è stato raggiunto: adesso dobbiamo riorientare il nostro sforzo indirizzandoci verso edifici che producano in loco la poca energia di cui necessitano utilizzando fonti di energia rinnovabili, completando il percorso n-ZEB (acronimo inglese per individuare le costruzioni che necessitano di poca energia).

L'abbinamento fra “corretto isolamento termico” e “no-gas” ci consentirà di eliminare l'uso di combustibili fossili, riducendo ulteriormente le emissioni di gas serra.

Siamo consapevoli che il nostro impegno in questa progettazione bioclimatica in continua evoluzione deve continuare, perché dobbiamo trasmettere il concetto che noi non usiamo il suolo, ma lo trasformiamo per consentire ai Soci una migliore aggregazione sociale e la fruizione di spazi sempre più confortevoli, nel rispetto di una sostenibilità sociale-economica e ambientale che deve diventare il nostro mantra.

Ivano Malaguti
Direttore Generale



VIA NONANTOLANA 520
41122 MODENA

059 38 14 11
INFO@ABITCOOP.IT

ABITCOOP.IT

SEGUI ABITCOOP ANCHE SU

facebook.