

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2023

**ABITCOOP - COOPERATIVA DI
ABITAZIONE DELLA
PROVINCIA DI
MODENA - SOCIETA'
COOPERATIVA**

DATI ANAGRAFICI

Indirizzo Sede legale: MODENA MO VIA NONANTOLANA
520

Codice fiscale: 00671780369

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Indice

Capitolo 1 - BILANCIO PDF OTTENUTO IN AUTOMATICO DA XBRL	2
Capitolo 2 - VERBALE ASSEMBLEA ORDINARIA	49
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	74
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	116
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	122

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Bilancio di esercizio al 31-12-2023

Dati anagrafici	
Sede in	Via NONANTOLANA, 520 - MODENA 41122 MO Italia
Codice Fiscale	00671780369
Numero Rea	MO 176000
P.I.	00671780369
Capitale Sociale Euro	1.006.065 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A103849

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Stato patrimoniale

	31-12-2023	31-12-2022
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	2.060	85
Totale immobilizzazioni immateriali	2.060	85
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	3.065.953	3.151.649
2) impianti e macchinario	14.097	19.939
3) attrezzature industriali e commerciali	6.089	7.704
4) altri beni	69.952	68.342
Totale immobilizzazioni materiali	3.156.091	3.247.634
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	23.500	8.500
d-bis) altre imprese	1.058.613	1.039.811
Totale partecipazioni	1.082.113	1.048.311
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.000.000	1.800.000
Totale crediti verso imprese controllate	3.000.000	1.800.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	853	853
esigibili oltre l'esercizio successivo	579	1.416
Totale crediti verso altri	1.432	2.269
Totale crediti	3.001.432	1.802.269
3) altri titoli	6.976.375	6.167.057
Totale immobilizzazioni finanziarie	11.059.920	9.017.637
Totale immobilizzazioni (B)	14.218.071	12.265.356
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	14.372.166	14.244.369
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	7.234.928	7.160.781
4) prodotti finiti e merci	10.249.030	13.225.492
5) acconti	175.005	-
Totale rimanenze	32.031.129	34.630.642
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	110.310	117.851
Totale crediti verso clienti	110.310	117.851
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	264.007	197.611
Totale crediti verso imprese controllate	264.007	197.611
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	524.778	481.618
Totale crediti tributari	524.778	481.618
5-quater) verso altri		

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

esigibili entro l'esercizio successivo	47.446	83.941
Totale crediti verso altri	47.446	83.941
Totale crediti	946.541	881.021
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	19.177.222	23.832.547
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	19.177.222	23.832.547
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.281.056	4.221.518
3) danaro e valori in cassa	5.503	1.883
Totale disponibilità liquide	5.286.559	4.223.401
Totale attivo circolante (C)	57.441.451	63.567.611
D) Ratei e risconti	153.351	135.710
Totale attivo	71.812.873	75.968.677
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.006.065	1.003.288
IV - Riserva legale	50.861.898	50.667.118
V - Riserve statutarie	5.000.814	4.565.806
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	607.549	649.266
Totale patrimonio netto	57.476.326	56.885.478
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	2.421.991	2.471.323
Totale fondi per rischi ed oneri	2.421.991	2.471.323
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	392.876	413.195
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.324.335	7.564.473
Totale debiti verso soci per finanziamenti	6.324.335	7.564.473
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.005.616	998.110
esigibili oltre l'esercizio successivo	252.584	1.258.200
Totale debiti verso banche	1.258.200	2.256.310
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.347.718	2.512.858
esigibili oltre l'esercizio successivo	71.700	15.200
Totale acconti	1.419.418	2.528.058
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.763.840	2.478.446
Totale debiti verso fornitori	1.763.840	2.478.446
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	51.493
Totale debiti verso imprese controllate	0	51.493
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	114.040	238.458
Totale debiti tributari	114.040	238.458
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	61.662	71.273
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.662	71.273
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	259.091	698.287
esigibili oltre l'esercizio successivo	197.286	175.019

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Totale altri debiti	456.377	873.306
Totale debiti	11.397.872	16.061.817
E) Ratei e risconti	123.808	136.864
Totale passivo	71.812.873	75.968.677

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Conto economico

	31-12-2023	31-12-2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.168.735	25.595.765
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(2.904.370)	(10.844.958)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	6.205	6.778
altri	816.235	170.418
Totale altri ricavi e proventi	822.440	177.196
Totale valore della produzione	9.086.805	14.928.003
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	404.170	1.566.036
7) per servizi	6.322.525	8.614.753
8) per godimento di beni di terzi	25.919	32.833
9) per il personale		
a) salari e stipendi	768.410	819.879
b) oneri sociali	247.972	259.551
c) trattamento di fine rapporto	64.533	100.238
e) altri costi	11.698	12.126
Totale costi per il personale	1.092.613	1.191.794
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.145	40.112
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	144.193	144.193
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	2.064	1.544
Totale ammortamenti e svalutazioni	148.402	185.849
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(127.797)	772.086
12) accantonamenti per rischi	625.000	1.220.000
14) oneri diversi di gestione	436.278	466.911
Totale costi della produzione	8.927.110	14.050.262
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	159.695	877.741
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
altri	21.557	11.773
Totale proventi da partecipazioni	21.557	11.773
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	46.856	18.725
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	46.856	18.725
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	244.387	158.594
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	3.213	4.737
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	306.671	205.475
Totale proventi diversi dai precedenti	306.671	205.475
Totale altri proventi finanziari	601.127	387.531
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	64.615	121.141
Totale interessi e altri oneri finanziari	64.615	121.141
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	558.069	278.163

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	14.709
Totale svalutazioni	0	14.709
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	(14.709)
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	717.764	1.141.195
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	111.535	491.929
imposte relative a esercizi precedenti	(1.320)	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	110.215	491.929
21) Utile (perdita) dell'esercizio	607.549	649.266

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2023	31-12-2022
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	607.549	649.266
Imposte sul reddito	110.215	491.929
Interessi passivi/(attivi)	(536.512)	(251.680)
(Dividendi)	(21.557)	(11.773)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	871
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	159.695	878.613
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	689.533	1.350.238
Ammortamenti delle immobilizzazioni	146.338	184.306
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	2.064	1.544
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	0	0
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	837.935	1.536.088
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	997.630	2.414.701
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	1.490.071	4.784.013
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(60.919)	(90.411)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(766.099)	147.241
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(17.641)	5.901
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(13.056)	(20.557)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(460.665)	294.169
Totale variazioni del capitale circolante netto	171.701	5.120.356
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.169.331	7.535.057
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	517.917	242.798
(Imposte sul reddito pagate)	(182.407)	(458.347)
Dividendi incassati	21.557	11.773
(Utilizzo dei fondi)	(759.185)	(192.975)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	(402.118)	(396.751)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	767.213	7.138.306
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(52.650)	(5.437)
Disinvestimenti	0	47.421
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(4.120)	(170)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(3.275.532)	(4.255.142)
Disinvestimenti	1.233.249	365.908
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(1.090.088)	(2.356.747)

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Disinvestimenti	5.745.413	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.556.272	(6.204.167)
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	3.000.000
(Rimborso finanziamenti)	(2.238.248)	(4.221.780)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	8.476	11.596
(Rimborso di capitale)	(11.077)	(4.353)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(19.478)	(11.965)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(2.260.327)	(1.226.502)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	1.063.159	(292.363)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	4.221.518	4.506.589
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	1.883	9.175
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	4.223.401	4.515.764
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	5.281.056	4.221.518
Danaro e valori in cassa	5.503	1.883
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.286.559	4.223.401
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2023

Nota integrativa, parte iniziale

PREMESSA

Attività svolta

La cooperativa, costituita il 29/11/1976, ha sede legale in Modena e svolge in via prioritaria l'attività di edificazione sia in regime convenzionato che non e la ristrutturazione o il recupero di immobili residenziali e loro pertinenze, da assegnare ai propri soci in proprietà individuale, anche superficiaria, o in godimento. La cooperativa, pertanto, opera prevalentemente in favore dei propri soci, quale cooperativa edilizia di abitazione mista, cioè sia divisa che indivisa.

In ossequio alle disposizioni dell'art. 2512 del codice civile la cooperativa è iscritta all'Albo delle Società Cooperative Sezione Mutualità prevalente al n. A103849 categoria Edilizia di abitazione e all'Albo Nazionale Società Cooperative Edilizie di Abitazione 08/036/023/88.

Struttura e contenuto del bilancio

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa ed il rendiconto finanziario costituiscono parte integrante ai sensi dell'art.2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, primo comma c.c. e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario.

La Nota Integrativa fornisce l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di Bilancio anche in considerazione della rigidità degli schemi del formato XBRL e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 Codice Civile. I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio; pertanto, tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

La società si è avvalsa della facoltà, prevista dall'art. 12 co. 2 del DLgs. 139/2015, di non applicare il criterio del costo ammortizzato alle componenti delle voci dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio. Inoltre, la società si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato per i titoli immobilizzati oltre che per i crediti e i debiti nei casi in cui gli effetti siano irrilevanti al fine di una rappresentazione veritiera e corretta sui dati di bilancio e sul processo decisionale dei destinatari e nei casi di crediti e debiti con scadenze inferiori ai 12 mesi.

Come richiesto dall'art. 2423 co. 1 del codice civile, la società ha redatto il Rendiconto finanziario utilizzando lo schema del metodo indiretto previsto dall'OIC 10, presentando, ai fini comparativi, anche i dati al 31.12.2022.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) nella loro ultima versione revisionata, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Ai sensi dell'art. 2424 del codice civile si conferma che non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Principi di redazione

PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Come disposto dall'art. 2423 - 6° comma del C.C. il bilancio, la nota integrativa e il rendiconto finanziario sono stati redatti in unità di euro. Il metodo utilizzato per l'esposizione in bilancio degli importi in euro è stato quello dell'arrotondamento dei dati contabili all'unità di euro.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

- a) prudenza;
- b) prospettiva della continuità aziendale;
- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

La valutazione delle voci è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito; si è seguito il principio della prudenza e competenza, e le voci sono presentate tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto e ove previsto i criteri applicati sono stati concordati con il Collegio Sindacale. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività, pur tenendo conto del contesto economico-finanziario domestico e globale che nel corso dell'anno 2022 è stato influenzato dalla guerra russo-ucraina, dallo shock dei prezzi dell'energia e delle materie prime, dai cambiamenti climatici e dall'aumento dei tassi d'interesse e dell'inflazione, con i riflessi che potrebbero produrre per le assegnazioni delle costruzioni e conseguentemente anche delle risposte alle esigenze abitative dei Soci della Cooperativa.

I criteri applicati sono conformi a quanto disposto dall'art.2426 del codice civile salvo i casi di irrilevanza di cui al comma 4 dell'art.2423 C.C. come prima detto e citati nelle voci che seguono.

Comparabilità

Ai sensi dell'art. 2423 ter del codice civile, si precisa che tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili con l'esercizio precedente.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene. Comprendono, anche eventuali versamenti a fornitori per anticipi riguardanti l'acquisizione di immobilizzazioni immateriali.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori. L'ammontare iscritto in bilancio è ottenuto deducendo, dal valore contabile così definito, gli ammortamenti effettuati ed è ritenuto corrispondente all'economica utilità futura delle immobilizzazioni. Le immobilizzazioni materiali non sono mai state interessate da rivalutazioni previste da leggi né da rivalutazioni volontarie né da svalutazioni.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati (Sede Sociale, uffici territoriali e asilo di quartiere): 3%
Impianti e macchinario (Impianti di comunicazione - condizionamento): 25% -15%
Attrezzature industriali e commerciali: 15%
Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- attrezzature ufficio e arredamenti: 15%

Sono state applicate le aliquote che rispettano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalla realtà aziendale e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall' OIC 16 par. 61.

Il costo dei beni strumentali di valore unitario inferiore a € 516,46 viene normalmente ammortizzato e solo il costo di quelli per i quali non esiste una chiara funzione poliennale od una specifica autonomia di utilizzo e individuazione viene interamente speso con imputazione a costo nell'esercizio di acquisto.

Il D.L. 223/2006 ha previsto, ai fini fiscali, l'obbligo di effettuare la separazione contabile dei terreni dai fabbricati sovrastanti in quanto dal 2006 solo l'ammortamento dei fabbricati è deducibile. La norma ha voluto omogeneizzare le disposizioni fiscali ai principi contabili. La valutazione dei terreni, quando non acquisiti separatamente, è stata effettuata con le regole previste dal D.L. 223/06 in quanto i valori così determinati sono ritenuti congrui anche ai fini del bilancio. A partire dall'esercizio 2006 non vengono ammortizzati i valori dei terreni sui quali insistono fabbricati. Gli ammortamenti progressivi sono stati imputati integralmente ai fabbricati.

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi ricevuti in conto beni strumentali, in conformità con l'OIC 16 par. 87, essendo acquisiti sostanzialmente in via definitiva, sono stati rilevati applicando il metodo indiretto con conseguente rilevazione nella voce del conto economico 'A5 altri ricavi e proventi' e rinviati per competenza agli esercizi successivi, attraverso l'iscrizione del contributo in una apposita voce dei risconti passivi.

I contributi erogati in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni

Le partecipazioni sono iscritte al costo di acquisizione o sottoscrizione ridotto della eventuale svalutazione, con fondo o direttamente in conto, effettuata per stima di perdita permanente di valore sulla base di bilanci e ipotesi di evoluzione dell'attività se conosciute, situazioni note o per adeguamento a delibere della partecipata sia di messa in liquidazione sia di riduzione del patrimonio per copertura di perdite.

Titoli di debito

I titoli obbligazionari di proprietà sono destinati a restare durevolmente (fino a scadenza od estrazione) presso la società in quanto la cooperativa non esercita né attua alcuna attività finanziaria ma solo un investimento delle disponibilità.

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 20 par.99) di non applicare il criterio del costo ammortizzato per i titoli di debito iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015; il costo ammortizzato sarebbe applicabile esclusivamente ai titoli di debito rilevati a partire dal 1° gennaio 2016; poiché per gli acquisti nel 2023 i costi di transazione sono stati nulli ed il tasso di interesse applicato è in linea con quelli di mercato, non si è applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto il suo effetto sarebbe irrilevante.

I titoli sono iscritti a bilancio al valore di acquisto; tale valore è aumentato o diminuito della quota degli scarti di emissione e /o di negoziazione attribuibile all'esercizio, anche ai sensi dell'art.5 del D.L. 250/95 e degli artt.101 c.2 e 110 c.1 .

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le aree edificabili in attesa di avvio dei lavori ed i fabbricati di proprietà in attesa di interventi di ristrutturazione sono iscritti a bilancio fra le materie prime al costo di acquisto più i costi sostenuti di diretta imputazione, compresi oneri di urbanizzazione, oneri comunali concessori ed alcuni costi professionali. La valutazione di tali aree viene effettuata in ogni esercizio per vagliare l'eventuale opportunità di iscrizione di apposito fondo per ricondurle al valore di presumibile realizzo.

I fabbricati realizzati per i soci già ultimati sono iscritti a bilancio fra i prodotti finiti in base ai costi imputabili di realizzazione. Gli alloggi già ultimati e destinati all'assegnazione in godimento temporaneo o con proprietà differita sono stati evidenziati ed indicati nella presente nota integrativa in una apposita riga denominata "alloggi temporaneamente immobilizzati per godimento-locazione", sempre come rimanenze di prodotti finiti in quanto realizzati dalla cooperativa e già destinati all'assegnazione in proprietà a soci al termine del periodo pluriennale di godimento, salvo diverse esigenze al momento non ipotizzabili.

Con tale suddivisione si vuole rendere più chiara e comprensibile la natura di temporaneo immobilizzo di tale voce. Gli alloggi per i quali si sono ricevuti contributi in c/o esercizio sono stati valorizzati al netto dei contributi.

Il valore delle rimanenze verrebbe ridotto qualora risultasse superiore ai valori delle prenotazioni o del mercato; situazione possibile per qualche alloggio iscritto a rimanenze e per i quali è stato stanziato nei precedenti esercizi apposito fondo svalutazione rimanenze alloggi finiti e alloggi in godimento portato a riduzione del valore di iscrizione in bilancio di detti alloggi; detto fondo è stato utilizzato nel 2023 per un importo di 2.055 euro.

I fabbricati ancora in corso di costruzione o ristrutturazione sono iscritti a bilancio fra i prodotti in corso di lavorazione in base ai costi di realizzazione imputabili in relazione all'avanzamento dei lavori.

Gli anticipi pagati per l'acquisto di terreni non ancora rogati sono esposti per l'importo pagato alla voce acconti, sempre nel gruppo rimanenze. Gli acconti ricevuti dai soci in c/o alloggio sono contabilizzati nel passivo dello stato patrimoniale.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo e cioè il valore nominale al netto degli appositi fondi svalutazione (evidenziati in nota integrativa) adeguati alla presumibile insolvibilità.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile non sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

I crediti verso imprese controllate derivanti da rapporti di natura commerciale e gestionale vanno iscritti nelle poste di Stato

patrimoniale "crediti verso imprese controllate" e rilevate nella voce CII 2). Data l'esistenza di tali crediti si è ritenuto necessario esplicitarli sia per l'esercizio 2023 che per l'esercizio 2022.

Crediti tributari

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali si ha un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le quote di fondi comuni di investimento sono acquisite con le disponibilità finanziarie in attesa di essere utilizzate per esigenze derivanti dalla gestione.

Sono valutati al costo di sottoscrizione. I proventi vengono rilevati nell'esercizio di riscatto. Trattandosi generalmente di acquisizione di quote di fondi pluricompartimentali o di acquisizioni congiunte la svalutazione viene operata solo qualora a fine esercizio l'importo di quotazione complessiva delle quote iscritte sia inferiore al costo di acquisto e non sia prevedibile un recupero, anche sulla base dell'andamento dei primi mesi dell'esercizio successivo.

Sono state comprese fra i titoli (voce CIII6-altri titoli) le polizze di capitalizzazione in quanto considerate attività finanziarie non immobilizzate. Le stesse vengono annualmente rivalutate sulla base della capitalizzazione comunicata dalle compagnie assicurative emittenti, ed eventualmente svalutate in presenza di perdite durevoli di valore per ricondurre il credito al presunto valore di realizzo.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti, al valor nominale, sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi. Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Fondi per rischi ed oneri

Si sono stimati, con ragionevole attendibilità, la previsione di oneri e i rischi di perdite altamente probabili o certi alla data di chiusura dell'esercizio ma di cui non si può definire la data di avveramento e/o che sono di entità non esattamente determinabili (se lo fossero confluirebbero tra i debiti), che gravano sulla cooperativa in relazione a voci dell'attivo o a voci di ricavi dell'esercizio e di esercizi precedenti.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata, di ogni elemento utile a disposizione e di ogni nuovo accadimento legato alla situazione congiunturale delle aziende edili ed alla pluralità dei rischi legati alla costruzione.

In conformità con l'OIC 31 par. 19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, l'accantonamento ai fondi rischi e oneri è stato iscritto tra le voci dell'attività gestionale (classe B del conto economico) a cui si riferisce l'operazione caratteristica per la quale l'accantonamento è stato effettuato.

Il fondo "Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato" è stato determinato in conformità della legge e ai contratti di lavoro vigenti, sulla base dell'entità maturata da ogni dipendente. L'importo è già al netto del contributo Inps dello 0,50%, dell'imposta sostitutiva sulla rivalutazione a carico del lavoratore e delle somme devolute per c/o del lavoratore ai fondi integrativi della pensione nonché degli acconti erogati ai dipendenti su loro richiesta.

Debiti

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

I mutui fondiari stipulati su richiesta dei soci con ipoteche sugli alloggi assegnati vengono iscritti per il loro capitale residuo al valore nominale tra le passività correnti, anche se la loro durata contrattuale è poliennale, poiché i soci se li accolleranno in sede di rogito di assegnazione in proprietà che sarà stipulato entro l'esercizio successivo.

I mutui stipulati dalla cooperativa per suo interesse vengono indicati tra le passività correnti per la quota di capitale che scadrà nell'esercizio successivo e fra le passività a medio/lungo termine per la restante parte.

La società, ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 139/2015 e dell' OIC 19 par.91, si è avvalsa della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sarebbero applicabili esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016.

Nel 2023 non è stato acceso nessun finanziamento. Gli altri debiti evidenziati con scadenza oltre 12 mesi sono costituiti da depositi cauzionali versati dai soci assegnatari di alloggi in godimento temporaneo per i quali non esistono costi di transazione, né commissione e pertanto non vi è differenza fra valore iniziale e valore in scadenza. Tali debiti, così come tutti i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi (comprensivi dei debiti verso soci per finanziamenti, liberi e rimborsabili dietro semplice richiesta con preavviso di almeno 24 ore) ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile non sono stati rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato in quanto gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Costi e ricavi

Sono contabilizzati secondo il principio della competenza e della prudenza, al netto di eventuali sconti e resi. I dividendi distribuiti da partecipate sono contabilizzati solo se realizzati con certezza, quindi se incassati. I contributi in conto capitale e conto esercizio sono imputati a conto economico nel momento in cui sono certi in seguito all'emanazione del provvedimento che ne determina l'importo definitivo accertando l'avveramento delle condizioni richieste.

Imposte e tasse dirette

Sono imputate ai costi ed iscritte fra i debiti, o in diminuzione degli acconti, e si riferiscono alle imposte che si prevede di pagare per l'esercizio sulla base della dichiarazione dei redditi da presentare.

Esse sono calcolate secondo le normative vigenti. La cooperativa non opera nessun rinvio di tassazione di redditi in sede di Mod. Unico per cui non esistono situazioni di differimento di imposte così come si ritengono non sussistere imposte latenti. Sarebbero teoricamente ipotizzabili imposte anticipate per svalutazioni e fondi tassati imputati nell'esercizio e/o in esercizi precedenti e per differenze temporanee deducibili. L'impossibilità di determinare con ragionevole attendibilità quale potrebbe essere l'esercizio futuro di recupero delle ipotetiche imposte anticipate non consente, anche per il rispetto del principio della prudenza, di stimare ed indicarne in bilancio un qualsiasi credito teorico.

Nota integrativa, attivo

Nella presente sezione della Nota integrativa si fornisce, secondo l'articolazione dettata dalla tassonomia XBRL e nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 2427 C.C., il commento alle voci che, nel bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 2.060 (€ 85 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	178.119	35.900	214.019
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	178.034	35.900	213.934
Valore di bilancio	85	-	85
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	4.120	-	4.120
Ammortamento dell'esercizio	2.145	-	2.145
Totale variazioni	1.975	-	1.975
Valore di fine esercizio			
Costo	182.238	35.900	218.138
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	180.178	35.900	216.078
Valore di bilancio	2.060	-	2.060

La voce "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" raccoglie i costi per l'acquisizione di nuovi software al netto del relativo ammortamento in ragione del 50% annuo e il costo sostenuto nel 2018 per la parametrizzazione, sviluppo ed incremento del software Sap Erp - Enterprise Resource Planning per un importo complessivo di totali € 177.949, interamente ammortizzato nell'esercizio appena terminato.

Il costo per la licenza d'uso del software Sap pari ad € 24.500 è stato iscritto alla voce B) I 4) nel 2017 e risulta diminuito delle tre quote previste, calcolate con una percentuale del 33,33% , in rapporto alla prevista ripartizione rispetto alla vita utile dell'immobilizzazione.

Nel 2023 la voce software è aumentata di 4.120 € per acquisto licenza uso software Ago Infinity Zucchetti per gestione contabilità, amministrazione e redazione bilancio

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 3.156.091 (€3.247.634 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	4.532.160	53.303	22.244	578.100	5.185.807
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.380.511	33.364	14.540	509.758	1.938.173
Valore di bilancio	3.151.649	19.939	7.704	68.342	3.247.634
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	24.172	-	-	28.478	52.650
Ammortamento dell'esercizio	109.868	5.842	1.615	26.868	144.193
Totale variazioni	(85.696)	(5.842)	(1.615)	1.610	(91.543)
Valore di fine esercizio					
Costo	4.556.332	53.303	22.244	606.578	5.238.457
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.490.379	39.206	16.155	536.626	2.082.366
Valore di bilancio	3.065.953	14.097	6.089	69.952	3.156.091

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a € 69.952 è così composta:

	Mobili ufficio	Attrezzature ufficio	Macchine elettroniche	Arredamento	Totale altre immob. materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	218.838	922	347.041	11.299	578.100
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	217.802	922	279.735	11.299	509.757
Arrotondamento					-1
Valore di bilancio	1.036	0	67.306	0	68.342
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	28.478	0	28.478
Ammortamento dell'esercizio	178	0	26.690	0	26.868
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	-178	0	1.788	0	1.610
Valore di fine esercizio					
Costo	218.838	922	375.519	11.299	606.578
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	217.980	922	306.425	11.299	536.626
Arrotondamento					
Valore di bilancio	858	0	69.094	0	69.952

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni, altri titoli

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.082.113 (€ 1.048.311 nel precedente esercizio). Tutte le partecipazioni sono iscritte in bilancio al costo di acquisto.

Le partecipazioni in società che risultino durevolmente di valore inferiore a quello determinato con il criterio del costo, sono iscritte a tale minor valore. Il fondo svalutazioni partecipazioni di € 30.311, invariato rispetto allo scorso esercizio, risulta congruo per la copertura di eventuali scostamenti/oscillazioni del mercato borsistico. In data 31.7.2023 con Atto del Notaio Barbatì in Modena, la società Abitcoop ha acquistato la quota di nominali euro 1.500 corrispondente al 15% del capitale sociale della società Abitare & Servizi Srl detenuta dalla Società Giovanelli Impianti Srl. A seguito di tale acquisizione di quote, la Società ABITARE&SERVIZI SRL è "a socio unico" in quanto la società Abitcoop Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena Soc. Coop. ne detiene il 100% delle quote del capitale sociale.

Nel corso del 2023 Abitare&Servizi (costituita nel 2017 ed opera nel campo degli interventi di ristrutturazione, riqualificazione e miglioramento energetico) ha messo a punto e realizzato, anche in considerazione dei tempi ristretti dettati dalle norme vigenti, lo studio e sviluppo di alcune offerte rivolte ad amministratori condominiali per interventi idonei a beneficiare delle detrazioni fiscali previste dal D.L.34/2020 e 63/2013 per le lavorazioni in ambito di efficienza energetica (cosiddetto Superbonus 110%), recupero del patrimonio edilizio (bonus facciate) inclusi gli interventi antisismici (sismabonus) e riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

Nel corso del 2023 sono stati effettuati i lavori relativi ai seguenti contratti d'appalto sottoscritti con: il Condominio Sansovino sito in Via Sansovino Carpi; il CONDOMINIO PAOLA sito in Via Luigi Pasteur,4 Modena; il CONDOMINIO MAR MEDITERRANEO sito in Via Mar Mediterraneo, 98 Modena e il CONDOMINIO EUCLIDE sito in Viale Euclide, 30-40 Modena con lavorazioni idonee a beneficiare delle detrazioni fiscali previste dal decreto legge d.l. 19 maggio 2020 n.34 art. 119-121 come convertito in legge 17 luglio 2020 n.77 e successive modificazioni e integrazioni, suddivise in interventi antisismici (sismabonus) e lavori di riqualificazione energetica (ecobonus).

Sono inoltre continuate le prestazioni di servizio rese in funzione dell'incarico assunto per il reperimento dell'utenza interessata alle costruzioni in edilizia convenzionata dell'intervento immobiliare "Parco Estense" nel comparto Vaciglio (Mo) che hanno fatto registrare ricavi per € 4.500 per sottoscrizione di n. 9 contratti di locazione ed € 29.576,23 per la sottoscrizione di n. 8 preliminari per la vendita di alloggi.

Il Consiglio di Amministrazione della società Abitare&Servizi a socio unico, in data 23/05/2024, ha approvato il progetto di bilancio redatto ai sensi dell'art. 2435 ter - bilancio semplificato per le "micro imprese", che registra un utile d'esercizio pari a € 528.145. Il bilancio verrà sottoposto all'approvazione dell'assemblea dei consociati entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in deroga a quanto previsto dall'art. 2364 c.c. e dallo statuto. Tale deroga è motivata dal ritardo nell'avanzamento dei lavori, causato da modifiche normative e dell'assetto delle agevolazioni "superbonus" e altre agevolazioni edilizie, che hanno richiesto verifiche degli interventi in corso e tempi più lunghi per la consuntivazione dell'attività svolta nell'esercizio.

Si precisa che non viene redatto il bilancio consolidato in quanto i risultati del bilancio della nostra società, unitamente a quelli della società controllata, non superano i limiti imposti dall'art. 27 c. 1 D. Lgs. n. 127/91 e successive modificazioni e integrazioni.

L'incremento della voce "partecipazioni in altre imprese" è determinato quanto ad € 18.802 dalla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale in Sofinco Spa.

Gli "Altri titoli" - voce B) III 3) delle Immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 6.976.375 (€ 6.167.057 nel precedente esercizio) .

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella seguente tabella e ulteriormente illustrati nel successivo dettaglio

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di inizio esercizio				
Costo	8.500	1.070.122	1.078.622	6.167.057
Svalutazioni	-	30.311	30.311	-
Valore di bilancio	8.500	1.039.811	1.048.311	6.167.057
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	15.000	18.802	33.802	809.318
Totale variazioni	15.000	18.802	33.802	809.318
Valore di fine esercizio				
Costo	23.500	1.088.924	1.112.424	-
Svalutazioni	-	30.311	30.311	-
Valore di bilancio	23.500	1.058.613	1.082.113	6.976.375

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.432 (€2.269 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Variazioni e scadenza dei crediti immobilizzati

Nel seguente prospetto della tassonomia XBRL sono indicati, distintamente per ciascuna voce, i totali dei crediti immobilizzati nonché l'eventuale ammontare scadente oltre i cinque anni. Nella determinazione della scadenza si è tenuto conto delle condizioni contrattuali e, ove del caso, della situazione di fatto.

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Crediti immobilizzati verso imprese controllate	1.800.000	1.200.000	3.000.000	-	3.000.000
Crediti immobilizzati verso altri	2.269	(836)	1.432	853	579
Totale crediti immobilizzati	1.802.269	1.199.164	3.001.432	-	-

La voce "Crediti immobilizzati verso imprese controllate" di euro 3.000.000 è relativa al finanziamento, erogato in più tranches nel corso del 2022 e 2023, deliberato dal Cda della Cooperativa in data 20/04/2022, in data 05/10/2022 e 03/07/2023 e in qualità di socio unico della controllata Abitare&Servizi srl per finanziare gli interventi di ristrutturazione relativi al superbonus 110%. Fra le parti sono stati sottoscritti contratti di finanziamento socio, nel rispetto delle condizioni previste dalla circolare della Banca d'Italia 02/12/1994 in conformità al DLGS 1/9/93 n° 385 e successive modifiche. Il credito non è stato valutato al costo ammortizzato, in quanto, come previsto dall'OIC 15, gli effetti sono irrilevanti.

Dettagli sulle partecipazioni immobilizzate in imprese controllate

In ossequio al disposto dell'art. 2427 c. 1 n. 5 C.C., sono di seguito forniti i dettagli relativi al valore di iscrizione e alle eventuali variazioni intervenute in ordine alle partecipazioni possedute in imprese controllate, sulla base della situazione alla data dell'ultimo bilancio ad oggi approvato dal consiglio di amministrazione della società Abitare&Servizi a socio unico avvenuta in data 23/05/2024.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Utile (Perdita) ultimo esercizio in euro	Patrimonio netto in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Abitare & Servizi I.	S.r.l. Modena	03742510369	10.000	528.145	719.203	10.000	100,00%	23.500
Totale								23.500

Suddivisione dei crediti immobilizzati per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti immobilizzati presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica	Crediti immobilizzati verso controllate	Crediti immobilizzati verso altri	Totale crediti immobilizzati
Totale	3.000.000	1.432	3.001.432

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

La voce "crediti verso altri" è composta da depositi cauzionali corrisposti a fornitori gestori di utenze.

In merito alla voce "titoli in portafoglio" la cooperativa investe la liquidità derivante dal suo patrimonio, mantenendo sempre una disponibilità immediata adeguata a far fronte al fabbisogno corrente. Tutti i titoli sono liberi da vincoli e cedibili in qualsiasi momento, conseguentemente nella riclassificazione finanziaria allegata alla Relazione sulla Gestione sono stati considerati tra le liquidità differite in quanto prontamente liquidabili. I titoli sono costituiti da obbligazioni e sono considerati immobilizzazioni in quanto sono destinati, come sempre avvenuto, a restare in possesso della cooperativa fino a scadenza, salvo fatti straordinari oggi non prevedibili o per rimborsi anticipati da parte degli emittenti. Nel Rendiconto finanziario detti titoli sono stati considerati fra le

attività finanziarie immobilizzate. La movimentazione dei titoli nell'esercizio è stata la seguente:

- estinzione di titoli in scadenza per € 1.233.249;
- sottoscrizione di nuovi titoli per € 2.044.977 .

Come specificato nei "criteri di valutazione" i titoli sono iscritti al valore di acquisto, pari al valor nominale e al 31 /12/2023 il valore di acquisto è stato rivalutato degli scarti positivi di emissione e di negoziazione (voce C16 b c/o economico) o svalutato della quota degli scarti di emissione e/o negoziazione negativi (voce C17 c/o economico) attribuibile all'esercizio rispetto alla residua durata del titolo. Conseguentemente questi titoli al momento della loro scadenza avranno un valore contabile pari all'importo che sarà rimborsato dall'emittente.

Valore delle immobilizzazioni finanziarie

Nelle immobilizzazioni finanziarie non sono presenti situazioni per le quali sia necessario fornire le informazioni relative al fair value, richieste dall'art.2427 -bis del c.c..

	Valore contabile
Partecipazioni in imprese controllanti	23.500
Partecipazioni in altre imprese	1.058.613
Crediti verso imprese controllate	3.000.000
Crediti verso altri	1.432
Altri titoli	6.976.375

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in imprese controllanti

Descrizione	Valore contabile
Totale	23.500

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Finpro Soc. Coop.	38.758
Finabita Spa	516
Sofinco Spa	963.534
BPER Banca S.p.A.	23.360
Banco BPM Spa	12.757
CPL Concordia azioni par. coop.va	50.000
Fondo Svalutazione	(30.311)
Totale	1.058.613

Dettaglio del valore dei crediti immobilizzati verso altri

Descrizione	Valore contabile
Crediti diversi	1.432
Totale	1.432

Dettaglio del valore degli altri titoli immobilizzati

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Descrizione	Valore contabile
Titoli in portafoglio	6.976.375
Totale	6.976.375

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 32.031.129 (€34.630.642 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	14.244.369	127.797	14.372.166
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	7.160.781	74.147	7.234.928
Prodotti finiti e merci	13.225.492	(2.976.462)	10.249.030
Acconti	-	-	175.005
Totale rimanenze	34.630.642	(2.599.513)	32.031.129

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Per maggior chiarezza, la composizione delle rimanenze viene ulteriormente di seguito rappresentata:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo:			
Terreni da edificare	14.566.007	14.082.936	483.071
Oneri su terreni	6.159	361.433	-355.274
Fondo svalutazione terreni	-200.000	-200.000	0
Totale 1)	14.372.166	14.244.369	127.797
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:			
Fabbricati in corso di costruzione	7.234.928	7.160.781	74.147
4) Prodotti finiti e merci:			
Fabbricati finiti e non rogati	483.140	3.140.824	-2.657.684
Alloggi temporaneamente immobilizzati per godimento-locazione	9.820.588	10.141.421	-320.833
Fondo sval. all. in god. temporaneo	-54.698	-56.753	2.055
Totale 4)	10.249.030	13.225.492	-2.976.462
5) Acconti	175.005	0	175.005
Totale	32.031.129	34.630.642	-2.599.513

Le rimanenze sono incrementate per i costi sostenuti nell'esercizio e sono diminuite di quelle relative ai fabbricati rogati nell'esercizio ed i cui ricavi sono confluiti alla voce A1 del conto economico. Le variazioni di terreni e relativi oneri riguardano sostanzialmente diminuzione per inizio costruzione o cessioni ed aumenti per acquisizione di nuovi con relative spese incrementative. Le rimanenze per fabbricati finiti e non rogati riguardano generalmente fabbricati terminati sul finire dell'esercizio e per i quali sono in corso le pratiche per addivenire alla stipula del rogito notarile; le rimanenze per gli alloggi temporaneamente immobilizzati per godimento-locazione riguardano alloggi assegnati ai soci in godimento temporaneo uso abitazione che saranno successivamente assegnati in proprietà ai soci. Il costo di produzione comprende tutti i costi direttamente imputabili all'intervento edilizio, nonché la quota di costi interni di assistenza tecnica imputabile alla produzione. Ai costi non sono stati

aggiunti oneri finanziari relativi alla realizzazione, nè costi generali e amministrativi.

Al 31/12/2023 gli alloggi destinati al godimento sono 67 di cui: 57 già consegnati con contratto in corso (56 in godimento e 1 in differita), 8 in corso di assegnazione e 2 negozi già in locazione. Al 31/12/2022 gli alloggi erano in totale 71 di cui: 61 già consegnati con godimento in corso, 8 in corso di assegnazione e 2 negozi già in locazione.

La variazione è conseguente al turnover degli alloggi per effetto di:

- richiesta di trasformazione anticipata dal godimento alla proprietà prima della scadenza dei contratti di godimento con osservanza delle prescrizioni delle Convenzioni stipulate con i Comuni e del regolamento di assegnazione della Cooperativa;
- assegnazione in proprietà ai soci conduttori alla scadenza dei contratti di godimento o a nuovi soci subentrati con richiesta di assegnazione in proprietà a seguito del termine dell'obbligo di destinazione al godimento previsto dalle convenzioni e/o alla rinuncia della prelazione da parte dei precedenti assegnatari in godimento (sono 3 gli alloggi che sono stati rinunciati e che il cda ha destinato alla proprietà a fine anno essendo scaduti i termini previsti dalle convenzioni).

Sono stati 2 gli alloggi rogati nel 2023 precedentemente condotti in godimento.

Precisazione ai sensi artt. 2423 bis, 2423 ter, 2424 bis e 2426 punto 9 del C.C. :

Al 31/12/2023 l'importo di euro 9.820.588 è riferito agli alloggi finiti destinati al godimento temporaneo. In considerazione della durata del godimento previsto in 4/10 anni e per qualche alloggio fino a 15, tale ultima voce costituisce una immobilizzazione temporanea in attesa della cessione .

L'evoluzione dell'attività di assegnazione in godimento con la possibilità per alcuni alloggi di durate maggiori di un tempo al fine di dare risposte più variegate ai bisogni dei soci, ed in presenza di una rapida innovazione tecnologica degli stessi (contenimento energetico, antisismicità, ecc.) comporta per gli amministratori la necessità di valutare annualmente eventuali scelte di graduale svalutazione dei valori delle rimanenze di tali alloggi, anche se il numero di tali alloggi è in forte calo in seguito alla richiesta di trasformazione da godimento a proprietà da parte dei soci.

La Cooperativa nell'esercizio 2015 aveva stanziato appositi fondi svalutazione per N° 9 alloggi per ridurre i valori di assegnazione in considerazione della vetustà e per portarli alle normali condizioni di godimento dei soci. Dopo l'avvenuta assegnazione in proprietà di N°6 alloggi, nel 2023 il fondo ha subito un utilizzo per il rogito di n.1 alloggio (B05 di Carpi 3 Ponti) per un importo di 2.055 euro; pertanto il fondo svalutazione alloggi in godimento al 31/12/2023 è pari ad € 54.698, è relativo a N° 2 alloggi con contratti di godimento in corso.

Il riesame annuale effettuato dal consiglio di amministrazione dei valori di assegnazione in proprietà, pur determinando la necessità di una riduzione dei valori di assegnazione per alcuni alloggi, in considerazione della loro collocazione e/o delle peggiorate possibilità economiche di molti soci, non ha generato situazioni di diminuzione di valore al di sotto dei costi di iscrizione a rimanenze che abbiano reso necessari nuovi accantonamenti ai fondi svalutazione alloggi.

Si precisa che fra le rimanenze degli alloggi in godimento, sono ricompresi N° 18 alloggi (invariati rispetto al precedente esercizio) per i quali dal 2014 al 2016 sono stati incassati contributi in conto esercizio inerenti programmi di edilizia sociale -ERS- il cui importo è stato conteggiato fra i ricavi negli esercizi in cui è stato determinato e in diminuzione del valore delle rimanenze dei corrispondenti alloggi temporaneamente immobilizzati per il godimento. Il programma di edilizia abitativa prevede che, dopo un periodo minimo di godimento, possano essere richiesti in proprietà dagli stessi soci conduttori con riconoscimento di una quota del contributo erogato alla cooperativa calcolata proporzionalmente agli anni mancanti rispetto al termine del vincolo di godimento: nel corso del 2023 nessun socio assegnatario, ha proceduto con l'acquisto in proprietà beneficiando di una quota del contributo a suo tempo erogato alla cooperativa, calcolata in proporzione per gli anni mancanti rispetto al vincolo di godimento.

La voce "prodotti in corso di lavorazione" comprende gli immobili in corso di costruzione e gli immobili per i quali i lavori di completamento sono stati sospesi (per permettere ai soci di personalizzare le finiture delle unità abitative). La voce "materie prime sussidiarie e di consumo " di € 14.372.167 raccoglie le rimanenze di aree edificabili per le quali non è stato ritirato alcun permesso di costruire al netto dello stanziamento effettuato nell'esercizio 2020 di un fondo svalutazione terreni di € 200.000, che in ottemperanza alle previsioni dell' OIC 13,sulla base della stima sintetica del tipo comparativo di un terreno, ha rettificato il relativo valore di costo iscritto in bilancio alla voce C I 1) in conformità al criterio della prudenza.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 946.541 (€881.021 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	117.851	(7.541)	110.310	110.310
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	197.611	66.396	264.007	264.007
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	481.618	43.160	524.778	524.778
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	83.941	(36.495)	47.446	47.446
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	881.021	65.520	946.541	946.541

Si precisa che il valor nominale di € 110.310 di cui alla voce "verso clienti" esigibili entro l'esercizio è così composta:

- euro 87.925 crediti verso soci assegnatari;
- euro 57.267 crediti verso altri clienti;
- euro 3.610 crediti per fatture da emettere;
- euro (38.492) fondo svalutazione crediti.

Si precisa che il valore nominale di € 264.007 di cui alla voce "verso imprese controllate", esigibili entro l'esercizio, è così composta:

- euro 138.356 crediti verso imprese controllate (Abitare&Servizi Srl a socio unico);
- euro 125.671 crediti per fatture da emettere verso imprese controllate (Abitare&Servizi Srl a socio unico).

La voce "crediti tributari" comprende:

- il credito iscritto verso l'erario per Iva di euro 122.778 quale risultanza della dichiarazione iva annuale ;
- il credito per imposta di bollo per € 150;
- il credito per Ires di € 145.884;
- il credito per Irap di € 1.034;
- il credito vs. l'erario per crediti imposta per investimenti in beni strumentali ai sensi della Legge 160/2019 e 178 /2020 per € 3.766;
- il credito verso l'erario per "ecobonus" art. 14 DL 63/2013 di € 77.429 (al netto della compensazione in F24 della terza rata su 10 di € 11.061) .
- il credito verso l'erario per "superbonus" art. 119 DL 34/ di € 173.737 .

La voce "crediti verso altri" pari ad € 47.446 è costituita da:

- € 8.085 per crediti verso soci assegnatari per anticipi corrisposti dalla cooperativa per spese condominiali, utenze e spese legali ;
- € 26.642 per anticipi e crediti verso fornitori;
- € 39 per crediti verso dipendenti, tra cui rimborso mensa e arrotondamenti stipendi;
- € 2.195 per crediti verso Gse (tariffa incentivante fotovoltaico);
- € 5.244 per crediti diversi ;
- € 2.221 per crediti vs condomini
- € 3.020 per anticipi su iniziative su alloggi rogitati 2023

Suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei crediti, si precisa che tutti i crediti dell'attivo circolante presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica	Totale
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	110.310
Crediti verso controllate iscritti nell'attivo circolante	264.007
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	524.778
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	47.446

Area geografica	Totale
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	946.541

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 19.177.222 (€23.832.547 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Altri titoli non immobilizzati	23.832.547	(4.655.325)	19.177.222
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	23.832.547	(4.655.325)	19.177.222

La loro composizione è la seguente:

- fondi comuni mobiliari euro 6.914.472 (5.824.384 nel 2022);
- polizze di capitalizzazione euro 12.262.750 (18.008.163 nel 2022) ;

Trattasi di disponibilità impiegate temporaneamente, ma prontamente liquidabili.

Esse sono tenute a disposizione per essere utilizzate per ogni esigenza di gestione quale il pagamento di aree, per sostenere i costi conseguenti agli impegni di realizzare alloggi per l'assegnazione in godimento temporaneo e comunque per far fronte ad ogni esigenza di disponibilità finanziaria derivante dalla gestione. La valutazione dei fondi comuni mobiliari è stata effettuata al costo di sottoscrizione. Trattasi generalmente di quote di fondi multicompartimentali. Il valore complessivo alla fine dell'esercizio 2023, sulla base delle quotazioni ufficiali, era di euro 7.571.208 per l'effetto di rivalutazioni delle quote. Al 30/04/2024, il costo di iscrizione ammontava ad € 6.415.236 (diminuito per vendita di fondi), con quotazione ufficiale complessiva pari ad € 7.217.217, in aumento rispetto al 31/12.

Le polizze di capitalizzazione, iscritte al valore di acquisto sono smobilizzabili a breve e prevedono contrattualmente la garanzia del capitale; la diminuzione di € 5.745.413 rispetto allo scorso esercizio è determinato dalla risultanza algebrica di € 1.000.000 per l'inserimento di una nuova polizza e di € 212.778 per le rivalutazioni nette rilevate nell'esercizio a seguito dei rendimenti comunicati dalle compagnie assicuratrici e l'estinzione di polizze per un valore complessivo di 6.958.191. In base alla data della scadenza, si precisa che alcune polizze sono rimborsabili con applicazioni di penali, che tuttavia non sono state previste come costo per accantonamento rischio in bilancio in quanto dalle previsioni non si ipotizza che vi sia la necessità di riscattare queste polizze prima della loro scadenza. Si precisa che data la loro natura, tali polizze potrebbero essere considerate contabilmente sia titolo sia credito.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 5.286.559 (€4.223.401 nel precedente esercizio). Al 31/12/2023 non vi erano somme versate in deposito al notaio rogante a titolo di prezzo-corrispettivo al momento del rogito da parte dei soci assegnatari così come previsto dalla Legge N°147 del 27/12/2013.

I depositi bancari e postali sono costituiti da c/c bancari e c/c impropri presso una finanziaria partecipata, derivano da incassi in attesa di utilizzo e dalla liquidità necessaria a provvedere ai pagamenti previsti o ipotizzabili per inizio esercizio successivo. I time deposits sono investimenti temporanei, a rendimenti migliori rispetto ai depositi ordinari, della liquidità eccedente l'ordinaria gestione.

La composizione delle disponibilità liquide sono così dettagliate:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Conti correnti bancari e postali	3.781.056	4.221.518	-440.462
Time Deposits	1.500.000	0	1.500.000
Denaro e valori in cassa	5.503	1.883	3.620
Totale disponibilità liquide	5.286.559	4.223.401	1.063.158

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	4.221.518	1.059.538	5.281.056
Denaro e altri valori in cassa	1.883	3.620	5.503
Totale disponibilità liquide	4.223.401	1.063.158	5.286.559

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 153.351 (€135.710 nel precedente esercizio).
I ratei e risconti attivi sono stati calcolati secondo il criterio del "tempo fisico" come previsto dal principio contabile OIC 18. Non si evidenziano ratei e risconti attivi con durata superiore ai cinque anni.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	72.423	17.590	90.013
Risconti attivi	63.287	51	63.338
Totale ratei e risconti attivi	135.710	17.641	153.351

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Composizione dei ratei attivi:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Interessi su titoli immobilizzati	80.657	64.948	15.709
interessi attivi finanziamento a imprese controllata	9.356	7.475	1.881
Totale	90.013	72.423	17.590

Composizione dei risconti attivi:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Risconti su assicurazioni	14.541	12.705	1.836
risconti su fidejussioni	20.950	14.847	6.103
Risconti assicurazioni mal/inv. dipendenti	7.203	8.000	-797
Risconti su software e hardware	16.479	18.864	-2.385
Risconti su gestione e canoni autoveicoli	1.620	1.980	-360
Risconti altri	2.545	6.891	-4.346
Totale	63.338	63.287	51

Oneri finanziari capitalizzati

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Tutti gli interessi e gli altri oneri finanziari sono stati interamente spesi nell'esercizio.

Ai fini dell'art. 2427, c. 1, n. 8 del codice civile si attesta quindi che non sussistono capitalizzazioni di oneri finanziari.

Nota integrativa, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 57.476.326 (€56.885.478 nel precedente esercizio).

Capitale Sociale

Il Capitale Sociale della cooperativa è variabile ai sensi dell'art. 2511 del C.C. ed è suddiviso in quote il cui valore nominale rientra nei limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Nel corso dell'esercizio ha subito le variazioni come da prospetti sottoriportati:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Soci al 01/01 N°	19.362	19.353	
Ammissioni N° (nessun rifiuto)	163	223	
Recessi-Dacadenza N° (nessun rifiuto)	-110	-214	
Totale	19.415	19.362	53

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Capitale Sociale al 01/01 €	1.003.288	1.002.769	
Sottoscrizioni per ammissioni €	8.476	11.596	
Annulli per recessi €	-5.699	-11.077	
Totale	1.006.065	1.003.288	2.777

	Numero	di cui nuove quote/azioni	Valore nominale
Soci cooperatori	19.415	0	1.006.065
Totale	19.415	0	1.006.065

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto :

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

	Valore di inizio esercizio	Destinazione del risultato dell'esercizio precedente	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi		
Capitale	1.003.288	-	8.476	5.699		1.006.065
Riserva legale	50.667.118	194.780	0	-		50.861.898
Riserve statutarie	4.565.806	435.008	0	-		5.000.814
Utile (perdita) dell'esercizio	649.266	(649.266)	-	-	607.549	607.549
Totale patrimonio netto	56.885.478	(19.478)	8.476	5.699	607.549	57.476.326

La riserva legale indivisibile è stata incrementata dalla destinazione del 30% dell'utile conseguito nel 2022 pari ad euro 194.780 ai sensi dell'art. 2545-quater del C.C., così come previsto dallo statuto sociale e dall'art.12 della legge N°904 del 16/12/1977. La riserva statutaria è stata incrementata dalla parte residua dell'utile conseguito nel 2022 pari ad euro 435.008 già al netto della somma di euro 19.478 destinata a Coopfond Spa - Fondo Promozione e Sviluppo del movimento cooperativo, pari al 3% dell'utile. Le riserve di cui sopra sono indivisibili fra i soci sia durante la vita della cooperativa che al suo scioglimento così come previsto dallo statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge 904 del 16/12/1977.

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni e confronto fra le voci del patrimonio netto, qui di seguito vengono evidenziate le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Altre destinazioni	incrementi
Capitale	1.002.769	0	11.596
Riserva legale	50.547.471	0	119.647
Riserva statutarie	4.298.595	0	267.211
Altre riserve			
Utile (perdita) dell'esercizio	398.822	-398.823	0
Totale Patrimonio Netto	56.247.657	-398.823	398.454

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	11.077	0		1.003.288
Riserva legale	0	0		50.667.118
Riserve statutarie	0	0		4.565.806
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	649.266	649.266
Totale Patrimonio Netto	11.077	0	649.266	56.885.478

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine / natura	Possibilità di utilizzazione
Capitale	1.006.065	da versamenti da soci	
Riserva legale	50.861.898	da utili	B
Riserve statutarie	5.000.814	da utili	B
Totale	56.868.777		

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 2.421.991 (€2.471.323 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	2.471.323	2.471.323
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	625.000	625.000
Utilizzo nell'esercizio	674.332	674.332

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Totale variazioni	(49.332)	(49.332)
Valore di fine esercizio	2.421.991	2.421.991

La voce "fondi per rischi e oneri raccoglie quattro distinti fondi :

- un "fondo rischi e imprevisti " (già presente negli scorsi esercizi) di euro 845.000, invariato rispetto al 31/12/22;
- un "fondo oneri cantieri per appaltatori in procedura" costituito nel 2019 per euro 400.000, utilizzato nel 2020 per euro 150.000, utilizzato nel 2021 per euro 200.000, utilizzato nel 2022 per euro 20.000 ed utilizzato per euro 30.000 euro nel 2023, l'ammontare al 31/12/23 è 0 euro;
- un "fondo rischi Cultural E- Grant Agreement Progetto N°870072 prefinanziamento attività" di euro 46.322 costituito nel 2020 ed invariato al 31/12/2023;
- un "fondo rischi e oneri di costruzione" di euro 300.000, costituito nel 2020 con accantonamento al conto economico per natura nella voce B7 "costi per servizi", ed è stato totalmente rilasciato per il 2023, quindi al 31/12/2023 ammonta a 0 euro;
- un "fondo manutenzione ciclica sedi" di 30.000 euro costituito nel 2022, ed ha visto un utilizzato nel 2023 di 24.332 euro, quindi al 31/12/2023 ammonta a 5.668 euro;
- un "fondo rischi per contratti onerosi" di 1.220.000 euro costituito nel 2022, è stato utilizzato per 320.000 euro e accantonato per 625.000 euro, raggiungendo al 31/12/2023 l'ammontare di 1.525.000 euro.

La loro natura e composizione è la seguente:

Il " fondo rischi e imprevisti " ha la funzione di coprire tutti quei costi, spese ed oneri di natura determinata che sicuramente si dovranno sostenere in conseguenza sia dei ricavi già realizzati (rimborsi danni, ripristini, interventi da attuare in garanzia decennale sugli alloggi rogitati, spese a finire su iniziative o comparti di durata pluriennale previste da convenzioni) sia di azioni giudiziarie contro o comunque coinvolgenti la Cooperativa ancora in corso, sia di costi per interventi che la cooperativa dovrà eseguire in garanzia al posto delle imprese esecutrici che hanno cessato e che stanno cessando l'attività, sia di ogni altro onere conseguente all'attività svolta. Di tali costi è di fatto certa l'esistenza mentre è incerto l'ammontare e l'esercizio, in genere dopo vari anni, in cui si concretizzeranno. I costi effettivi sono stati imputati nel conto economico nell'esercizio in cui si sono definiti. A fine di ogni esercizio si attua una valutazione di congruità sulla base degli oneri e rischi residui e dei nuovi emersi nell'anno sulla base di obblighi, anche di legge, quali la garanzia sugli alloggi, richieste di intervento, azioni passive in corso, fatti noti e dati storici e si adegua il fondo, in più o in meno, alla nuova stima. Il fondo non è destinato a coprire oneri generici o spese improbabili di origine futura, per cui non ha natura di riserva, ma spese certamente attribuibili ai ricavi delle gestioni dell'esercizio e del passato nonché a voci dell'attivo che non si sono potuti indicare come debito in quanto ad oggi ne è imprevedibile con esattezza l'ammontare e/o la data di pagamento. Nell' esercizio il fondo non è stato utilizzato e ritenuto congruo; pertanto, l'importo iscritto non ha subito variazioni rispetto al 2022.

Il "fondo oneri cantieri per appaltatori in procedura" era stato costituito nel 2019 per coprire ulteriori costi che la Cooperativa aveva stimato di doversi accollare per portare a termine, nei tempi previsti, i lavori di costruzione di complessivi 32 alloggi (in Modena, Carpi e Nonantola) per i quali aveva stipulato contratti di appalto con 2 imprese che avevano cessato l'attività (una tramite procedura concorsuale, l'altra attualmente con tentativo di liquidazione volontaria). Utilizzato negli anni precedenti, nel corso del 2023 è stato utilizzato per 30.000 euro e quindi rilasciato completamente in concomitanza con la conclusione dei cantieri interessati.

In relazione al "fondo rischi Cultural E " di € 46.323 si forniscono le seguenti informazioni: Abitcoop ha aderito ad un accordo consortile basato su regolamento europeo che detta le regole di partecipazione ad Horizon 2020 quadro di programma per la ricerca e innovazione per multibenefeciari della Commissione Europea. Il Progetto denominato appunto Cultural E, prevede in consorzio con altri partners, la realizzazione di soluzioni tecnologiche innovative tenendo conto delle differenze climatiche e culturali nell'uso degli edifici residenziali, che Abitcoop applicherà nel prossimo intervento in fase di progettazione per la costruzione di 13 alloggi in Castenaso (Bo) .

Il progetto, coordinato da Eurac Research - centro di ricerca con sede a Bolzano - prevede finanziamenti da parte dell'Unione Europea con erogazione di prefinanziamenti per il 35% del contributo massimo erogabile: il contributo massimo di prefinanziamento per Abitcoop ammonta ad euro 264.700 pertanto nel 2020 all'inizio delle attività è stato incassato il 50 per cento pari ad euro 46.323, iscrivendolo alla voce A5 -altri ricavi e proventi, mentre il restante 50% sarà distribuito sulla base di report semestrali. In considerazione del fatto che il contributo con clausola risolutiva verrà sottoposto ad una serie di controlli formali al termine del progetto che ha una durata quinquennale, per prudenza è stato stanziato un fondo rischi di pari importo la cui contropartita è stata rilevata alla voce B del conto economico - costi della produzione- 7) per servizi. Il fondo è rimasto invariato rispetto allo scorso esercizio.

Il "fondo rischi e oneri di costruzione" di euro 300.000 era stato istituito a copertura di probabili possibili rischi legati ai ritardi nella costruzione per pandemia, alla incertezza della continuità delle imprese costruttrici, a fronte dei rischi di maggiori costi nei cantieri per messa in sicurezza e allungamento tempi di costruzione, ai costi da sostenere per

l'adeguamento alle norme edilizie dei fabbricati temporaneamente destinati al godimento, nonché a fronte dei rischi legati a nuovi progetti abitativi e/o servizi verso soci (quali ad esempio ristrutturazioni di immobili con bonus 110%). Il fondo è stato interamente rilasciato nel corso del 2023 in quanto i cantieri iniziati in epoca di pandemia, al momento della costituzione del fondo, sono stati interamente conclusi e rogati, quindi sono venuti meno i rischi in ragione dei quali il fondo era stato stanziato.

Nel corso del 2022, a dieci anni dalla costruzione della sede societaria, si è manifestata l'esigenza di costituire un "fondo per la manutenzione ciclica". Tale fondo è destinato a coprire gli interventi di manutenzione periodica necessari per preservare l'efficienza, il risparmio energetico della struttura e della relativa impiantistica. L'accantonamento di € 30.000 effettuato nel 2022 ha l'obiettivo di ripartire il costo di manutenzioni importanti e pianificate, dovute all'usura del bene, anche se tale usura si è verificata in esercizi precedenti a quello in cui la manutenzione verrà effettivamente eseguita. Nel corso del 2023, a fronte di lavori di *revamping* della domotica nella sede di Via Nonantolana, sono state utilizzate risorse del fondo per un importo pari a € 24.332.

Il "fondo rischi per contratti onerosi" di 1.220.000 euro è stato costituito nel 2022, in quanto a partire da quell'anno la Cooperativa ha dovuto affrontare, nel rapporto con le imprese appaltatrici, la complessa situazione legata all'aumento dei costi per il mercato italiano delle costruzioni. La ripresa post Covid-19, unita al conflitto russo-ucraino, ha innescato un incremento generalizzato dei costi di materie prime ed energia, tanto da arrivare ad un incremento nel 2022 del +25,4% rispetto a gennaio 2020 e nel 2023 l'aumento è proseguito anche se con un tasso più moderato, rendendo i budget preesistenti completamente inadeguati. L'inflazione galoppante ha reso i costi insostenibili e per evitare il blocco delle costruzioni è stata necessaria una riformulazione dei contratti di appalto. L'aumento dei costi delle materie prime per la costruzione e dell'energia ha avuto un impatto significativo sul settore edile e sull'economia in generale. Tale riformulazione prevede la possibilità per l'appaltatore di richiedere una revisione del prezzo in caso di aumenti dei costi di materiali o manodopera oltre determinate soglie. Analizzando i contratti in corso e in fase di stipula, e applicando il principio di prudenza per mantenere i prezzi di assegnazione degli alloggi ai soci il più contenuti possibile, nel 2022 si è ritenuto necessario accantonare la somma di € 1.220.000,00 a copertura delle suddette probabili stime di passività future caratterizzate da uno stato generale d'incertezza. Nel 2023 sono stati utilizzati 320.000 euro a fronte dei cantieri conclusi a Carpi - Le Farnie e Castenaso "I Girasoli" Pal. C, e contemporaneamente è stato accantonato 625.000 euro a fronte dei nuovi contatti siglati nel corso del 2023 per i cantieri in lavorazione e quelli avviati durante l'anno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Trattamento fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 392.876 (€413.195 nel precedente esercizio).

Il TFR è stato calcolato conformemente a quanto previsto dall'art. 2120 del c.c., tenuto conto delle disposizioni legislative e delle specificità dei contratti e comprende le quote annue maturate e le rivalutazioni effettuate sulla base dei coefficienti ISTAT per un totale complessivo lordo accantonato di euro 64.533. L'ammontare del fondo è rilevato al netto degli acconti precedentemente erogati, e degli importi liquidati per la cessazione del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio.

Il fondo rappresenta il debito certo nei confronti dei lavoratori dipendenti alla data di chiusura del bilancio, e ai sensi dell'art.2427 comma 1 lettera 4) si forniscono le seguenti informazioni:

La voce "utilizzo nell'esercizio" indicata nel prospetto di cui sotto per € 84.853 comprende la quota versata per conto dei lavoratori ai fondi di previdenza complementare per euro 32.380, l'imposta sostitutiva rivalutazione Tfr per euro 1.260, la trattenuta dello 0,50% (t.f.p.) per euro 3.878, e la somma di € 47.335 corrispondenti al TFR maturato e liquidato a seguito delle dimissioni di 2 dipendenti.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	413.195
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	64.533
Utilizzo nell'esercizio	84.853
Totale variazioni	(20.319)
Valore di fine esercizio	392.876

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 11.397.872 (€16.061.817 nel precedente esercizio).
La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	7.564.473	(1.240.138)	6.324.335	6.324.335	-
Debiti verso banche	2.256.310	(998.110)	1.258.200	1.005.616	252.584
Acconti	2.528.058	(1.108.640)	1.419.418	1.347.718	71.700
Debiti verso fornitori	2.478.446	714.606	1.763.840	1.763.840	-
Debiti verso imprese controllate	51.493	(51.493)	0	0	-
Debiti tributari	238.458	(124.418)	114.040	114.040	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	71.273	(9.611)	61.662	61.662	-
Altri debiti	873.306	(416.929)	456.377	259.091	197.286
Totale debiti	16.061.817	(4.663.945)	11.397.872	10.876.303	521.570

Si è ritenuto di considerare i debiti per finanziamenti dai soci tra quelli scadenti entro 12 mesi in quanto sono tutti liberi da ogni e qualsiasi vincolo, salvo preavviso di 24 ore, anche se tendenzialmente solo una parte limitata viene ritirata entro 12 mesi.

I debiti verso banche si riferiscono a:

- un mutuo chirografario da € 3.000.000 stipulato nel 2022 (con scadenza 2024) destinato alla copertura finanziaria a medio termine di aree edificabili; il debito residuo al 31/12/2023 ammonta a € 1.258.200, con scadenza entro 12 mesi pari a 1.005.617 euro e 252.584 euro con scadenza oltre 12 mesi

La voce acconti è costituita quasi esclusivamente dalle rate versate dai soci, sulla base dei piani di pagamento previsti in prenotazione, per alloggi ultimati ma non ancora rogati e per alloggi in corso di costruzione, e per alloggi in godimento con proprietà differita. L'importo a lungo termine di € 71.700 (di cui 22.800 con scadenza oltre i 5 anni) è riferito alle assegnazioni ai soci la cui rogitazione non potrà avvenire prima del 2024, e verranno imputati in c/pagamento solo al momento del rogito di trasferimento della proprietà (vincolante per la cooperativa e non per il socio).

La diminuzione rispetto all'esercizio precedente è la conseguenza della rogitazione di diversi alloggi su 2 iniziative rogate (Carpi "Residenziale Le Farnie" e Castenaso "I Girasoli" Palazzina C).

In ottemperanza a quanto previsto dalla Legge n. 210 del 2/08/2004 che norma la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire (insieme alle previsioni del Dlgs 122/2005 ampliate dal Dlgs 14/2019), la Cooperativa ove dovuto consegna una fidejussione valida fino al rogito a garanzia delle somme versate in acconto durante la costruzione. Tali fidejussioni, rilasciate da banche su richiesta della Cooperativa ancora in corso al 31/12/2023 ammontavano a 3 milioni di euro.

La voce debiti verso fornitori è composta da € 291.604 per fatture ricevute e da € 1.472.236 per fatture da ricevere. Il decremento rispetto allo scorso esercizio è legato alla diminuzione dell'edificazione in corso a fine anno a seguito dello slittamento dell'inizio lavori dei nuovi cantieri.

La voce debiti tributari si compone di debiti per ritenute su pagamenti di dicembre e di debiti per imposta di bollo calcolata nella misura dello 0,20% sul valore rivalutato delle polizze di capitalizzazione ramo V iscritte in bilancio al 31/12 come previsto dalle norme fiscali in materia. Si precisa che l'imposta viene calcolata sui valori degli investimenti al 31/12 di ogni anno; quindi, il debito verso l'erario matura e viene iscritto in bilancio, ma viene addebitata alla cooperativa e versata dalle compagnie assicuratrici solo al momento di uscita dal contratto in caso di riscatto parziale, totale o scadenza. Nel corso del 2023 sono state estinte diverse polizze, ma nessuna del ramo V; quindi, l'incremento del debito verso l'erario per imposta di bollo rispetto allo scorso esercizio pari ad € 14.200 è determinato dalla rilevazione del debito maturato sulle polizze iscritte al 31/12.

Di seguito si evidenziano le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente:

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Erario c/ritenute da versare	53.894	68.143	-14.249
Erario c/Irap	0	482	-482
Erario c/Ires	0	123.887	-123.887
Erario c/imp. bollo su polizze di capitalizzazione	60.146	45.946	14.200
Totale	114.040	238.458	-124.418

I debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale riguardano i contributi obbligatori su compensi di dipendenti e collaboratori e vengono di seguito dettagliati:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
inps	47.819	54.647	-6.828
Inail	103	106	-3
Dircoop-Iprass	250	250	0
Cooperlavoro	13.417	16.169	-2.751
Cassa edile per fondo sanitario	72	101	-29
Totale	61.662	71.273	-9.611

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla voce "altri debiti" con relative note a commento dei singoli punti:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
a) Soci per rimborsi e anticip. diverse	3.979	4.295	-316
b) Soci recessi per capitale sociale	19.565	19.667	-102
d) Depositi cauzionali (oltre 12 mesi)	262.472	326.334	-63.862
e) Dipendenti e assimi. per retribuzioni	67.316	79.420	-12.104
f) Altri	103.045	443.590	-340.545
Totale	456.377	873.306	-416.929

Punto a) riguarda prestito da soci deceduti da rimborsare ad eredi (nel 2023 le sono somme eccedenti il massimale del prestito sociale maturate a seguito del conteggio degli interessi al 31/12 da rimborsare ai soci prestatori ammontava a € 1.560);

Punto b) riguarda quote di capitale sociale da rimborsare ai soci recessi come da previsioni statutarie;

Punto d) Trattasi per la maggior parte di depositi cauzionali versati dai soci assegnatari di alloggi in godimento e/o proprietà differita. Si precisa che la quota dei depositi cauzionali con scadenza oltre a 5 anni è pari ad € 141.206.

Punto e) la voce comprende le retribuzioni verso dipendenti e collaboratori e i ratei ferie/permessi maturati al 31/12 e non goduti .

Punto f) la voce comprende un debito di € 3.483 quale regolazione a saldo dei premi per l'assicurazione infortuni per i dipendenti e Kasko, l'importo di € 74.767 per debiti verso Comuni per oneri concessori e € 287 per debito verso le organizzazioni sindacali ed € 19.162 di altri debiti diversi non significativi verso terzi.

Suddivisione dei debiti per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'ultima parte del n. 6 c. 1 dell'art. 2427 C.C., in riferimento all'indicazione della ripartizione per aree geografiche dei debiti, si precisa che tutti i debiti presenti in bilancio sono riferibili a soggetti residenti in Italia.

Area geografica	Totale
Debiti verso soci per finanziamenti	6.324.335
Debiti verso banche	1.258.200
Acconti	1.419.418

Area geografica	Totale
Debiti verso fornitori	1.763.840
Debiti verso imprese controllate	0
Debiti tributari	114.040
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.662
Altri debiti	456.377
Debiti	11.397.872

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

In merito alle informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile, si precisa che a seguito dell'estinzione avvenute nel 2022 dei mutui ipotecari sulla sede di Modena e sugli alloggi in godimento (vedi commento alla voce "debiti vs banche") non vi sono più debiti assistiti da garanzie reali.

Finanziamenti effettuati da soci della società

Finanziamenti effettuati dai soci

I debiti verso soci per finanziamenti si riferiscono alla raccolta del prestito che è riservata esclusivamente ai soci, è prevista dallo Statuto, è disciplinata da apposito regolamento interno conforme a tutte le norme vigenti, in particolare le norme di cui:

- all'art. 13 del D.P.R. 601/73, all'art.11 del D.Lgs. 385/93 e relativi provvedimenti di attuazione;
- all'art. 6 del D.L. 63/2002;
- alla delibera CICR 19/07/2005 N° 1058 così come modificata dalla deliberazione del 22/02/2006 e relative istruzioni applicative della Banca d'Italia, da ultimo il Provvedimento del 8 novembre 2016;
- alla Legge N° 205 del 27/12/2017.

Il regolamento attualmente vigente, che ha recepito anche le linee guida del "regolamento Quadro" deliberato da Legacoop Nazionale in data 20 marzo 2019, è stato approvato dall'assemblea dei soci in data 18-06-2019.

L'attività è disciplinata anche da delibere del Consiglio che risultano da contratti individuali e le cui modifiche vengono comunicate ai soci prestatori. Il limite massimo di raccolta da ogni socio è pari ad € 24.000,00, invariato rispetto allo scorso esercizio ed inferiore al limite di Legge, che attualmente (con decorrenza 01/01/2023) è di € 76.163,77.

I tassi lordi di remunerazione dal 01/01/2023 erano: 0,25% sui depositi fino a 24.000,00 euro. Gli interessi sono calcolati dal 1° gennaio al 31 dicembre (anno solare) con accredito degli stessi il 1° gennaio dell'anno successivo. Non vengono addebitate spese all'apertura e chiusura del rapporto né sulle operazioni. I soci prestatori al 31/12/2023 erano N° 973 (N° 1.051 al 31/12/2022).

L'ammontare complessivo del prestito non eccede il limite di 3 volte il patrimonio previsto dai parametri CICR, come di seguito esposto (anche con confronto con il precedente esercizio):

- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/23 di € 6.324.335 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/23 di € 56.868.777 è pari a 0,11 (senza arrotondamento 0,111);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/23 di € 6.324.335 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/22 di € 56.236.212 è pari a 0,11 (senza arrotondamento 0,112);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/22 di € 7.564.473 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/22 di € 56.236.212 è pari a 0,13 (senza arrotondamento 0,134);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/22 di € 7.564.473 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/21 di € 55.848.835 è pari a 0,14 (senza arrotondamento 0,135);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/21 di € 8.435.062 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/21 di € 55.848.835 è pari a 0,15 (senza arrotondamento 0,151);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/21 di € 8.435.062 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/20 di € 55.074.276 è pari a 0,15 (senza arrotondamento 0,153);

Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio; ove ricorressero i presupposti di legge la cooperativa dovrebbe assistere il prestito sociale in misura pari al 30 per cento del suo valore complessivo attraverso una delle forme di garanzia in favore dei soci previste dalla normativa in materia di prestito sociale.

Poiché la raccolta non supera 3 volte il patrimonio la cooperativa non è tenuta a fornire nessuna garanzia ai soci prestatori.

Si informa che l'indice di struttura finanziaria è pari a 4,11 ed è dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio lungo (pari ad € 58.390.772) e attivo immobilizzato (pari ad € 14.218.072) considerando fra le immobilizzazioni anche i titoli obbligazionari che comunque potrebbero essere ceduti non essendo soggetti ad alcun vincolo). Si sottolinea che un indice di struttura finanziaria inferiore ad 1 evidenzerebbe situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Ai sensi del disposto dell'art. 2427 comma 1 punto 19-bis, il prestito sociale per sua natura non è soggetto a scadenze, ma rimborsabile sulla base di quanto indicato nel relativo regolamento e che non sono previste clausole di postergazione rispetto agli altri creditori. Il rimborso delle somme è effettuato con l'osservanza di un preavviso di almeno 24 ore.

A tal fine, un ammontare pari almeno al 30 per cento dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito da soci dovrà essere sempre mantenuta liquida o in attività prontamente liquidabili secondo le modalità previste dal Regolamento Quadro di Legacoop Nazionale.

Si precisa che in allegato alla relazione sulla gestione viene presentato un bilancio riclassificato in ottica finanziaria, che altri indici sono riportati all'interno della suddetta relazione e che la cooperativa redige il bilancio sociale all'interno del quale è riportato anche un grafico rappresentante la struttura patrimoniale complessiva. La cooperativa provvede annualmente a fornire informazioni ai soci prestatori.

Ratei e risconti passivi

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 123.808 (€136.864 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	57.669	(9.670)	47.999
Risconti passivi	79.195	(3.386)	75.809
Totale ratei e risconti passivi	136.864	(13.056)	123.808

Composizione dei ratei passivi:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ratei 14° mensilità	29.989	35.528	-5.539
Ratei interessi prestito sociale	16.446	19.336	-2.890
Ratei diversi	1.564	2.805	-1.241
Totale	47.999	57.669	-9.670

I ratei passivi per interessi sul prestito da soci sono relativi al calcolo degli interessi maturati dal 01/01/2023 al 31/12/2023 che verranno accreditati con valuta 01/01/24

Composizione dei risconti passivi:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Risconti cont. prov. su beni strumentali	42.606	45.578	-2.972
Risconti cont. c/impianti L. 160/91	5.039	7.165	-2.126
Risconti vari	28.164	26.452	1.712
Totale	75.809	79.195	-3.386

I risconti di contributi su beni strumentali si riferiscono in particolare al contributo per la costruzione dell'asilo di Fossoli, la cui quota da imputare oltre i 5 anni (dal 2028 compreso in poi) ammonta ad euro 30.715,70. I Risconti vari riguardano sostanzialmente quote di canoni di godimento alloggi fatturati in via anticipata nel 2022, ma di competenza dell'esercizio successivo

Nota integrativa, conto economico

Valore della produzione

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Rogiti assegnazione alloggi in proprietà - SOCI	10.602.913
Assegnazione alloggi in godimento - locazione - SOCI	337.496
Altri ricavi - SOCI	0
Vendita immobili a NON SOCI	99.600
Locazioni alloggi - NON SOCI	3.055
Altri ricavi - NON SOCI	125.671
Totale	11.168.735

La suddivisione dei ricavi tra soci e non soci risulta dall'adozione di specifici conti contabili. I ricavi sono costituiti dall'assegnazione in proprietà definitiva per totali N° 41 rogiti, erano 73 nel 2022.

I ricavi per assegnazione in godimento-locazione a soci si riferiscono a N° 57 alloggi con contratti di godimento in corso alla fine del 2023 (erano N° 61 alla fine del 2022); la voce altri ricavi verso soci comprende prestazione tecniche amministrative e servizi accessori; la voce "altri ricavi non soci" comprende i ricavi registrati per le fatture emesse alle normali condizioni di mercato nei confronti della controllata Abitare&Servizi srl a socio unico per l'assistenza amministrativa, tecnica oltre che commerciale (in considerazione dell'importante servizio di reperimento utenza conferito alla società nel 2023) prestata dal personale della cooperativa per € 125.671.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	11.168.735
Totale	11.168.735

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 822.440 (€ 177.196 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
a) Recupero spese e indennità da soci	17.039	39.652	-22.613
b) Recupero spese e riversamento compensi da non soci	5.546	8.898	-3.352
c) Affitti locali non abitativi a non soci	81.877	75.861	6.016
d) Proventi diversi e abbuoni da soci	2.946	3.186	-240
e) Proventi diversi, cred. imposta vs. Erario e abbuoni da non soci	51.068	17.022	34.046
f) Plusvalenze cessione beni strumentali	0	60	-60
h) Sopravvenienze attive	2.731	1.938	793
i) Contributi Provincia in c/beni strumentali	2.973	2.973	0
l) Contributi in c/esercizio	6.205	6.778	-573
m) Utilizzo fondo oneri cantieri per appaltatori in procedura	652.055	20.000	632.055

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

n) credito d'imposta inv. pubblicitari	0	828	-828
Totale	822.440	177.196	645.244

Le variazioni rispetto all'esercizio precedente derivano dall'ordinaria evoluzione gestionale come da evidenze sottoriportate:

- la voce h) sopravvenienze attive, di € 2.732 rileva in particolar modo la sopravvenienza attiva dovuta a spese non sostenute per la progettazione al Residenziale "Le Querce", per 2.103 euro.
- l'aumento al punto e) è determinato dal fatto che nel 2023 è stato elargito l'importo di € 35.589 del contributo per il Progetto "Cultural E" ed inoltre nel 2023 non sono vi sono stati rimborsi danni per ripristini alloggi (erano stati 210 € quelli del 2022); nel 2023 si registra un valore complessivo di 3.500 euro per il contributo del bando Coop 4.0 della Camera di Commercio. Quest'ultimo contributo, è concesso in regime de minimis ai sensi dei regolamenti UE 1407-1408/2013 e 717/2014, ed è stato pubblicato dal soggetto gestore nel Registro Nazionale degli Aiuti di stato.
- la voce i) è costituita dalle quote di competenza di contributi della Provincia di Modena sulla costruzione dell'asilo di Fossoli; l'attribuzione delle quote degli esercizi successivi avviene tramite la rilevazione alla voce risconti passivi al cui commento si rimanda.
- la voce l) è costituita da contributi per incentivo fotovoltaico per € 6.205 (erano 6.778 nell'esercizio precedente)
- la voce m) utilizzo fondi è relativa alla contropartita contabile registrata nei fondi "oneri su cantieri per appalt. in procedure", "fondo rischi contratti onerosi", "fondo oneri cantieri per appaltatori in procedura" e "fondo svalutazione alloggi in godimento" come commentato in precedenza.

Costi della produzione

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
a) Terreni	294.600	1.049.363	-754.763
b) Oneri urbanizzazioni e contr. costo di costruzione	109.570	516.673	-407.103
Totale	404.170	1.566.036	-1.161.866

si precisa che la voce "terreni" comprende anche oneri di diretta imputazione (imposta di registro ecc.).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 6.322.525 (€ 8.614.753 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Appalti edifici e urbanizzazioni	5.560.408	7.517.070	-1.956.662
Progettazione	170.256	289.101	-118.845
Prestazioni tecniche varie	14.189	40.725	-26.536
Spese legali e notarili iniziative	2.171	4.340	-2.169
Tabelle e regolamenti condominiali	3.738	3.108	630
Assicurazioni immobili in costruzioni	5.958	13.568	-7.610
Diritti catastali	1.250	12.559	-11.309
Consorzi bonifica	1.703	1.552	151
Manut. e rip. alloggi in god. temporaneo e inassegnati	26.517	25.238	1.279
Condominiali alloggi in god. e da consegnare	46.953	101.775	-54.822
Spese per terzi da riaddebitare	3.446	5.917	-2.471
Prestazioni e spese varie	48.403	66.609	-18.206
Accantonamento per manutenzione ciclica o periodica	0	30.000	-30.000

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Telefoniche	16.473	16.468	5
Postali	7.651	8.762	-1.111
Tenut paghe e ademp. amministrativi	16.356	19.195	-2.839
Assistenza software applicativi	30.142	35.057	-4.915
Canoni assist. macchine ufficio e software	64.568	60.617	3.951
Servizi telematici	342	306	36
Prestazioni di terzi	4.132	10.578	-6.446
Legali e notarili	37.231	36.181	1.050
Certificazione bil. e controllo contabile	18.700	19.448	-748
Consulenze varie aziendali	57.695	81.017	23.322
Manutenzioni e riparazioni ordinarie	10.292	12.913	-2.621
Pulizie locali	18.461	22.463	-4.002
Vigilanza	2.890	4.939	-2.049
Compensi Sindaci	9.560	8.571	989
Compensi amministratori att.tà collegiali	21.800	23.800	-2.000
Compensi amministratori delegati	34.000	36.333	-2.333
Contributi Inps-Inail amministratori e sindaci	10.465	11.046	-581
Rimb. Km, pedaggi e form. amministratori	829	670	159
Assicurazioni aziendali	17.462	18.486	-1.024
Fidejussioni urbanizzazioni	15.442	15.798	-356
Fidejussioni garanzia vers. dei soci	11.103	28.126	-17.023
Fidejussioni varie	6.726	8.235	-1.509
Commissioni bancarie	10.425	9.922	503
Mensa dipendenti	3.108	3.254	-146
Trasferte dipendenti	2.744	1.261	1.483
Carburanti e lubrificanti autocarri	6.757	8.045	-1.288
Corsi di formazione e medicina lavoro	2.179	1.700	479
Onere contrattuale contributi Ers	0	0	0
Totale	6.322.525	8.614.753	-2.292.228

Oltre alle normali variazioni economiche legate all'andamento produttivo, si dà evidenza che nell'esercizio non essendo stata incassata nessuna tranche del finanziamento del progetto denominato "Cultural E", non è stato effettuato nessun accantonamento al fondo con iscrizione nei costi per servizi come avvenuto nello scorso esercizio; non sono inoltre pervenute dai soci conduttori, richieste di trasformazione da godimento a proprietà degli alloggi fruienti di contributi Ers, pertanto non si è registrato nessun onere contrattuale per contributi da riconoscere ai soci.

Nel 2022 era stata accantonata la somma di € 30.000 per manutenzione ciclica sede sociale, come meglio esplicitato nella voce "fondi per rischi ed oneri" del passivo patrimoniale a cui si rimanda.

Si evidenzia inoltre un importante incremento alla voce "spese condominiali alloggi in godimento" a seguito delle spese sostenute in veste di proprietario degli alloggi assegnati in godimento ai soci in diversi condomini che hanno effettuato manutenzioni straordinarie avvalendosi dei bonus fiscali in essere.

Infine, si segnala un decremento delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie in particolare sulla sede della cooperativa, che si renderanno necessarie e sono state preventivate per il prossimo anno.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 25.919 (€32.833 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Nolo macchine ufficio	0	0	0
Nolo autocarri	25.919	32.833	-6.914
Totale	25.919	32.833	-6.914

Nel 2023 come nel 2022 non sono più presenti costi per noli presso la sede di Carpi, mentre risulta lievemente ridotto il costo per noleggio di autocarri utilizzati in particolare per la supervisione dell'avanzamento dei lavori di edificazione e l'assistenza ai soci sui cantieri.

Costi per il personale

I costi per il personale sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.092.613 (€ 1.191.794 nel precedente esercizio). Il numero medio, nel 2023, è stato di 14 dipendenti.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 436.278 (€ 466.911 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Cancelleria stampati e beni di consumo	6.063	7.140	-1.077
Public. e mat. pubbl. e informativo	56.513	53.080	3.433
Pubblicazioni interne per soci	15.444	15.750	-306
Gestione sito internet	446	7.885	-7.439
Partecip. a fiere e feste	3.447	2.460	987
Illuminazione/fm/acqua/gas sedi e comparti	37.473	42.239	-4.766
Condominiali uffici	150	792	-642
Libri giornali e riviste	492	334	158
Costi non deducibili	3.838	14.065	-10.227
Contributi associativi	44.784	35.603	9.181
Erogazioni liberali e oneri utilità sociale	32.353	17.458	14.895
Spese rappresentanza	6.058	500	5.558
Ispezione ordinaria	1.964	1.964	0
Registrazione contratti delibere ecc.	5.510	5.442	68
Assembleari	4.319	5.462	-1.143
Rimborso danni	8.595	28.510	-19.915
Contr. obbl. fondo solidarietà acquir. alloggi	7.471	13.957	-6.486
Tributi vari e tasse comunali	7.972	6.560	1.412
Bolli e carta bollata	3.015	2.770	245
IMU - Tasi	181.725	191.455	-9.730
Spese varie	8.646	13.485	-4.839
Totale	436.278	466.911	-30.633

Proventi e oneri finanziari

Proventi da partecipazione

I proventi da partecipazione percepiti nel 2023 riguardano piccoli dividendi ricevuti da altre società partecipate per € 21.557 (€ 11.773 nel precedente esercizio).

Altri proventi finanziari

Di seguito viene fornito il prospetto indicante la composizione degli altri proventi finanziari :

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Interessi attivi finanz. a imprese controllate	46.856	18.725	28.131
Totale a)	46.856	18.725	28.131
b) Da Titoli iscritti nelle immobilizzazioni no partecipazioni	244.387	158.594	85.793
c) Da Titoli iscritti nel circolante no partecipazioni:			
Proventi da cedole di fondi comuni	3.213	4.737	-1.524
Totale c)	3.213	4.737	-1.524
d) Proventi diversi dai precedenti			
Interessi attivit c/c bancari	21.414	165	21.249
Interessi attivi c/c coop.ve finanziarie	65.616	23.441	42.175
Interessi attivi su rimb. imp. e cessioni cred. di imposte	12	0	12
Rivalutazione polizze di capitalizzazione	212.778	174.569	38.209
Interessi attivi cedole polizze di capitalizzazione	6.850	7.300	-450
Interessi fondi di investimento	0	0	0
Totale d)	306.671	205.475	101.196
Totale altri proventi finanziari	601.127	387.531	213.596

b) I proventi su titoli sono comprensivi sia degli interessi dell'esercizio che degli scarti positivi di emissione maturati a fine esercizio (art. 5 D.L. 250/95);

d) Per la rivalutazione delle polizze a capitalizzazione si contabilizza l'aumento come riconosciuto dalle compagnie assicuratrici al momento dello smobilizzo e al 31/12 per le polizze ancora in corso.

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

La tabella seguente specifica la composizione per ente creditore:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Interessi passivi prestito soci	17.189	19.807	-2.618
Interessi ammortamento / preammortamento mutuo	13.071	34.401	-21.330
Sval. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni (quota amm. scarti negoziali)	4.358	5.908	-1.550
Commissioni, bolli e diritti su titoli, polizze e mutui	27.588	42.140	-14.552
Svat. tit. amm. scarto neg. negoz. art. 76	2.409	18.885	-16.476
Totale	64.615	121.141	-56.526

Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie

La voce di Conto economico D.19 "Svalutazioni" comprende:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
c) di Titoli iscri. nell'att. circolante			

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Svalutazione polizze capitalizzazione	0	14.709	-14.709
Totale	0	14.709	-14.709

La voce raccogliere la svalutazione di una polizza considerata di debole valore sulla base della valutazione comunicata dalla compagnia assicuratrice emittente come specificato nei criteri di valutazione.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale /trasparenza fiscale
IRES	72.669	-1.320	0	0	0
IRAP	38.866	0	0	0	0
Totale	111.535	-1.320	0	0	0

Le imposte d'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale applicabile alla natura della società cooperativa, ed in particolare all'Art.1 comma 460 della Legge 311/2004 in materia di Ires e Art. 17 comma 4 D.lgs 446/1997 relativamente all'attività istituzionale di assegnazione di alloggi ai soci in materia di Irap

Nota integrativa, rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO 2023

È stato predisposto sulla base delle indicazioni previste dell'OIC 10 e del nuovo schema obbligatorio, con confronto con l'esercizio precedente. I flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale sono rappresentati secondo il 'metodo indiretto'.

Ai fini di una maggior comprensione si segnalano alcuni criteri di redazione (anche in considerazione che lo schema non rappresenta alcune delle specificità delle cooperative) e si evidenziano i contenuti di alcune delle principali voci del rendiconto finanziario 2023;

- la voce interessi attivi/passivi comprende tutti i componenti finanziari di cui alle voci C16 e C17 del conto economico e la quota di competenza della svalutazione polizze capitalizzazione di cui alla voce D19c;
- le variazioni delle rimanenze sono determinate al netto delle variazioni degli acconti ricevuti dai soci sulle prenotazioni degli alloggi e presentano un decremento delle rimanenze correnti per € 1.220.569 e un decremento delle rimanenze per alloggi temporaneamente assegnati in godimento per € 269.502;
- i titoli obbligazionari posseduti sono stati riportati in bilancio fra le immobilizzazioni in quanto destinati a restare in possesso della cooperativa fino a scadenza, anche se tali titoli sono liberi da ogni vincolo e possono essere smobilizzati in qualsiasi momento. Anche nella redazione del rendiconto finanziario tali titoli sono stati considerati fra le attività finanziarie immobilizzate, mentre nel riclassificato finanziario allegato alla relazione sulla gestione, sono stati considerati fra le liquidità differite in considerazione della loro immediata liquidabilità;
- la voce rimborso finanziamenti comprende sia rimborso di quote capitale di mutui bancari per € 998.110, sia la riduzione dei finanziamenti da soci, sempre considerati a breve, per € 1.240.138;
- la voce "dividendi pagati" non si riferisce a distribuzione di utili della Cooperativa (la quale non ha mai distribuito utili ai soci), ma corrisponde all'importo della somma derivante dagli utili 2022 che è stata versata nel 2023 a Coopfond in ossequio all'art. 11 della legge 59/92.

Modena li 27/05/2024

Nota integrativa, altre informazioni

Dati sull'occupazione

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Dirigenti	1
Quadri	3
Impiegati	10
Totale Dipendenti	14

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	55.800	9.560

Si precisa che nella voce compensi degli amministratori, sono compresi € 34.000 corrisposti agli amministratori delegati.

Si evidenziano per comparazione i compensi corrisposti nel precedente esercizio:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	60.133	8.571

Si precisa che nella voce compensi degli amministratori, sono compresi € 36.333 corrisposti agli amministratori delegati

Compensi al revisore legale o società di revisione

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	3.000
Altri servizi di verifica svolti	15.400
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	18.700

Il corrispettivo indicato nella voce "altri servizi di verifica svolti" di € 15.400 corrisponde al compenso riconosciuto alla società di revisione Hermes S.p.A. per la certificazione di cui all'art. 15 della Legge 59/92 per il bilancio chiuso al 31/12/23.

La somma di € 300 indicata negli altri servizi è relativa ai rimborsi di spese vive di trasferta. Si evidenziano per comparazione i compensi corrisposti nel precedente esercizio:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali ANNO PRECEDENTE	3.130
Altri servizi di verifica svolti ANNO PRECEDENTE	15.928
Altri servizi diversi dalla revisione contabile ANNO PRECEDENTE	390
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione ANNO PRECEDENTE	19.448

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati

La Cooperativa non ha emesso strumenti finanziari e non ha fatto ricorso a strumenti finanziari derivati, così come non esistono crediti e debiti che prevedono obblighi per l'acquirente di retrocessione a termine.

Ulteriori informazioni anche ai sensi dell'Art. 2427 del C.C.

Anche ai sensi del punto 9 dell'Art.2427 del C.C si precisa che la cooperativa resta obbligata in solido con i soci cui sono stati accollati i mutui ai sensi dell'art. 1273 C.C. salvo i casi (praticamente tutti i mutui accollati negli ultimi 20 anni) in cui le banche hanno espressamente esonerato la Cooperativa. In considerazione che l'accollo avviene solo previo parere positivo della banca, che i mutui accollati sono garantiti dall'ipoteca sugli alloggi per cui sono stati richiesti, che i mutui agevolati di cui alla Legge 457/78 erano assistiti da garanzia sussidiaria dello Stato ai sensi dell'Art.17 della Legge stessa, che i debiti residui dei mutui sono già stati pagati dai soci accollatari e che la Cooperativa non è mai stata chiamata ad intervenire, che i mutui in acollo sono rimasti una opportunità poco richiesta, si ritiene che il rischio sia altamente improbabile e che in caso di avveramento la sua copertura sarebbe garantita dal patrimonio della Cooperativa se non fossero adeguati i fondi rischi.

La Cooperativa non opera con l'estero per cui non esistono crediti o debiti in valute diverse dall'euro.

Anche per l'anno 2023 la Cooperativa ha operato costantemente nell'ottica del raggiungimento degli scopi statutari, che sono quelli di rispondere alle esigenze abitative manifestate dai soci, mediante assegnazione agli stessi di alloggi in proprietà individuale o in godimento, possibilmente a migliori condizioni rispetto al mercato.

Si è operato, anche nell'attuazione di iniziative non convenzionate, con forme ormai consolidate che incontrano il gradimento dei soci, quali il godimento temporaneo, con diritto alla successiva acquisizione della proprietà (nel rispetto delle convenzioni, del regolamento di assegnazione o delle delibere del consiglio di Amministrazione della cooperativa). In tutti tali casi la clausola di trasferimento della proprietà non è mai vincolante per il socio assegnatario. Tale ultima attività ha comportato un graduale e rilevante investimento a medio-lungo termine di risorse finanziarie, fino a quando gli alloggi stessi (dopo la fase transitoria del godimento e sulla base di specifica richiesta dei soci) verranno assegnati in proprietà individuale ai soci essendo a tal fine ultimo realizzati, come previsto fin dall'inizio, e pertanto indicati nella presente nota integrativa, fra le rimanenze quali alloggi temporaneamente immobilizzati.

Altre notizie sulla situazione della società e sulle scelte operate sono contenute nella relazione sulla gestione che correda il bilancio. Al fine di una ulteriore informazione ai soci sull'attività sociale, viene redatto annualmente anche il "bilancio sociale" che ha recepito i 17 obiettivi individuati dall'ONU nell'agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, consultabile per tutti i soci sul sito <http://abitcoop.accountabilitycoop.it/>.

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

L'attività per sua natura è svolta quasi esclusivamente con i soci (vedi paragrafo condizioni di prevalenza) e quelle con i terzi sono normalmente conseguenti e funzionali all'attività verso i soci.

Non esistono operazioni con dirigenti, amministratori e sindaci

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, a seguire si riportano le ulteriori seguenti informazioni:

	Importo
Garanzie	0

Garanzie

Nella tabella suesposta vengono evidenziate le garanzie rilasciate dalla società. La Cooperativa non ha rilasciato altre garanzie a favore di terzi.

Impegni

L'attività caratteristica della cooperativa comporta anche la necessità di sottoscrivere convenzioni urbanistiche e/o accordi di pianificazione necessari per avviare gli interventi edilizi.

Le amministrazioni comunali richiedono, a fronte degli impegni assunti, il rilascio di Fidejussioni emesse dagli Istituti di Credito a favore dei Comuni per l'esecuzione, da parte della Cooperativa, delle opere di urbanizzazione e /o opere fuori comparto in forza degli accordi sottoscritti: al 31/12/2023 dette fideiussioni ammontavano a 4,8 milioni di euro. Vi è inoltre 1 milione di euro di fideiussioni a favore di fornitori per fornitura di materiale.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Operazioni realizzate con parti correlate (art. 2427 c. 1 n. 22-bis C.C.)

Le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-bis del Codice Civile quando presenti sono di entità non rilevante, rientrano nello scambio mutualistico e sono concluse alle normali condizioni applicate a tutti i soci in conformità a Statuto e Regolamenti; pertanto, ai fini della comprensione del bilancio non si ritiene necessario e significativo fornire maggiori informazioni.

Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Oltre agli impegni ricorrenti dell'attività caratteristica (prenotazioni, convenzioni, contratti di appalto, acquisizioni di aree, incarichi professionali, ecc.) non si segnalano impegni, accordi e/o altri atti non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter del Codice Civile

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Con riferimento al punto 22-quater dell'art. 2427 del codice civile, si precisa che non ci sono stati fatti di rilievo intervenuti successivamente alla chiusura dell'esercizio, che abbiano inciso in maniera rilevante sull'andamento patrimoniale, finanziario ed economico.

In merito all'**evoluzione prevedibile della gestione**, la solidità della Cooperativa e la valutazione prospettica non fa prevedere nessuna incertezza sulla capacità della Cooperativa di continuare a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito, come evidenziato nell'analisi della Relazione degli amministratori alla quale si rinvia.

Imprese che redigono il bilancio dell'insieme più grande/più piccolo di imprese di cui si fa parte in quanto controllata

Informazioni sull'obbligo di redazione del Bilancio Consolidato

La Cooperativa, non ha redatto il bilancio consolidato, come motivato a commento della voce "Partecipazioni, altri titoli" delle immobilizzazioni finanziarie, a cui si rimanda.

Prospetto riepilogativo del bilancio della società che esercita l'attività di direzione e coordinamento

Informazioni sulla società o l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento (art. 2497-bis C.C.)

La società non è soggetta ad attività di direzione o coordinamento da parte di società o enti terzi.

Informazioni relative alle cooperative

Informazioni di cui agli artt.2513 e 2545-sexies del codice civile.

Condizioni di prevalenza

La Cooperativa, in ossequio alle disposizioni dell'art. 2512 del codice civile è iscritta all' Albo delle Società Cooperative Sezione Mutualità prevalente al n. A103849 categoria Edilizia di abitazione. La Cooperativa svolge in via prioritaria l'attività di edificazione, ristrutturazione e recupero di immobili residenziali e loro pertinenze da assegnare ai propri soci in proprietà individuale, anche superficaria, o in godimento, operando pertanto quale cooperativa di abitazione a proprietà divisa e indivisa come definita dalla normativa vigente. Lo scambio mutualistico con i soci viene pertanto espresso nel conto economico della voce " A 1 - ricavi delle vendite e delle prestazioni":

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Rogiti assegnazione alloggi in proprietà - SOCI	10.602.913
Assegnazione alloggi in godimento - locazione - SOCI	337.496
Altri ricavi - SOCI	0
TOTALE RICAVI VERSO SOCI	10.940.409
Vandita immobili a NON SOCI	99.600
Locazioni alloggi - NON SOCI	3.055
Altri ricavi - NON SOCI	125.671
TOTALE RICAVI VERSO NON SOCI	228.326
TOTALE RICAVI A1	11.168.735

L'attività (punto A1 del conto economico ripartito come da tabella su esposta) svolta con i soci nel 2023, è pari al 97,96% come si desume dal prospetto sottoriportato, mentre nel 2022 era il 97,16%.

Considerato che lo Statuto prevede le clausole mutualistiche, in fatto osservate, di cui all'Art. 2514 del C.C. e che la percentuale del suddetto rapporto, in entrambi gli esercizi 2023 e 2022, è superiore al 50%, la Cooperativa ha i requisiti per essere considerata a mutualità prevalente ai sensi degli Artt. 2512, 2513 e 2514 del C.C..

	Importo in bilancio	di cui verso soci	% riferibile ai soci	Condizioni di prevalenza
A.1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.168.735	10.940.409	97,96%	SI

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, qui di seguito si espongono le sovvenzioni (contributi, incarichi retribuiti, vantaggi economici) di qualunque genere ricevute (criterio contabile di cassa) dalle pubbliche amministrazioni nel periodo 01/01 -31/12/2023

DENOMINAZIONE E CODICE FISCALE SOGGETTO RICEVENTE : ABITCOOP SOC.COOP. C.F. 00671780369

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	Denominazione soggetto erogante	Somma incassata	data incasso	Causale erogazione	Prog. N°
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	984	02/01 /2023	tariffa fotovoltaico incentivante	1
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	1.556	28/02 /2023	tariffa fotovoltaico incentivante	2
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	949	02/05 /2023	tariffa fotovoltaico incentivante	3
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	924	30/06 /2023	tariffa fotovoltaico incentivante	4
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	961	31/08 /2023	tariffa fotovoltaico incentivante	5
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	940	31/10 /2023	tariffa fotovoltaico incentivante	6
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Ecobonus detrazione fiscale ART.14 DL63/13 Detrazione complessiva di € 110.613	11.061	15/03 /2023	Quota N° 3 di 10 compensata su Modello F24	7
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	C.C.I.A.A. di Modena C.F. 0675070361	3.500	24/10 /2023	Bando Cooperazione Anno 2023	4.0 8

La Cooperativa dichiara l'esistenza di aiuti oggetto di pubblicazione nell'ambito del Registro Nazionale degli aiuti di Stato che sono stati pubblicati nella sezione trasparenza nel Registro Nazionale stesso.

Nel 2023 la cooperativa ha visto l'approvazione di un programma di formazione, dal titolo "Le competenze per Agire. Sostenibilità e cambiamento in Abitcoop", per un importo di 11.842,20 euro approvato in data 09/11/2023 in deminimis con regolamento Reg. UE 1407/2013 de minimis generale e ss.mm.ii.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Proposta di destinazione dell'utile di esercizio

Il Consiglio di Amministrazione, nel rispetto dell'art. 18 dello statuto finora vigente e delle norme in materia, propone di destinare l'utile netto di esercizio di € 607.548,65 come segue:

- a) € 18.227,00 pari al 3% dell'Utile conseguito, a Coopfond SpA Fondo Promozione e Sviluppo del Movimento Cooperativo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della Legge 59/92;
- b) € 182.265,00, pari al 30% dell'utile conseguito, a riserva legale di cui all'art. 2545-quater del C.C., indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977;
- c) € 407.056,65 corrispondente alla parte residua dell'utile conseguito, alla riserva straordinaria, indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977.

Limitazioni al riporto di future perdite fiscali

Ai sensi dell'art. 1, co.73 della Legge 296/2006 sono riportabili fiscalmente esclusivamente le perdite fiscali che eccedono le quote degli utili maturati sugli esercizi dal 2007 in poi, che non hanno concorso alla formazione del reddito della cooperativa. Di seguito si espone il prospetto delle eventuali future perdite non riportabili:

	Importo utile/perdita	Quota detassata %	Importo detassato	Canestro perdite non riportabili progressivo
2007	2.998.696	70	2.099.087	2.099.087
2008	3.682.042	70	2.577.429	4.676.517
2009	3.723.225	70	2.606.258	7.282.774
2010	3.868.061	70	2.707.643	9.990.417
2011	2.746.612	70	1.922.628	11.913.045
2012	1.141.938	57	650.905	12.563.950
2013	731.838	57	417.148	12.981.098

v.2.14.1

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	Importo utile/perdita	Quota detassata %	Importo detassato	Canestro perdite non riportabili progressivo
2014	396.774	57	226.161	13.207.259
2015	449.507	57	256.219	13.463.478
2016	656.811	57	374.382	13.837.860
2017	733.778	57	418.253	14.256.113
2018	696.968	57	397.272	14.653.385
2019	816.151	57	465.206	15.118.591
2020	792.066	57	451.478	15.570.069
2021	398.823	57	227.329	15.797.398
2022	649.266	57	370.082	16.167.480

Evoluzione dei fondi:

Ad integrazione si fornisce dettaglio dell'evoluzione dei fondi nel 2023

	31/12/2022	Incremento	Utilizzo	31/12/2023
Fondo svalutazione partecipazioni tassato	30.311	0	0	30.311
Fondo Svalutazione crediti immobilizzati tassato	33.068	0	0	33.068
Fondo Svalutazione terreno tassato	200.000	0	0	200.000
Fondo Svalutazione clienti art. 106 TUIR	3.360	2.064	0	5.424
Fondo rischi e oneri tassato	845.000	0	0	845.000
Fondo oneri cantieri per appaltatori in procedura	30.000	0	-30.000	0
Fondo sval. alloggi in god. temporaneo	56.753	0	-2.055	54.698
Fondo rischi Cultural Ag. 870072	46.323	0	0	46.323
Fondo rischi e oneri di costruzione	300.000	0	-300.000	0
Fondo manutenzione ciclica	30.000	0	-24.332	5.668
Fondo rischi per contratti onerosi	1.220.000	625.000	-320.000	1.525.000
Totale	2.794.815	627.064	-676.387	2.745.492

I fondi svalutazione già indicati (ad eccezione del fondo svalutazione clienti Art. 106 del Tuir) sono tutti assoggettati a tassazione nella dichiarazione relativa all'esercizio della loro istituzione o dell'incremento e vengono recuperati quale variazione in diminuzione dell'imponibile fiscale nell'esercizio di competenza in seguito all'imputazione a costo o storno dal fondo dell'onere per cui erano stati costituiti.

Nota integrativa, parte finale

Signori Soci, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario e nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili.

Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31/12/23 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Modena, li 27-05-2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Arletti Simona

Dichiarazione di conformità del bilancio

Dichiarazione di conformità
Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/134

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



**VERBALE DELL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI DEL 27
GIUGNO 2024 IN SECONDA CONVOCAZIONE**

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventisette del mese di giugno alle ore 17,00 debitamente convocata ai sensi dell'art. 20 dello Statuto Sociale mediante pubblicazione dell'avviso effettuata sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, Foglio delle inserzioni n. 64 del 01/06/2024, ed esposizione dell'avviso stesso nella sede sociale e nella sede distaccata di Carpi, nonché pubblicizzazione dello stesso fra i soci tramite il periodico "LA CASA" ed il sito Internet, si sono riuniti presso LABORATORIO APERTO - EX AEM Viale Buon Pastore N° 43 - 41124 Modena, i Soci dell'Abitcoop per tenere l'Assemblea Ordinaria in seconda Convocazione per discutere e deliberare sul seguente:

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio Consuntivo al 31/12/2023 nonché Relazione sulla gestione, Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione. Deliberazioni relative;
2. Rinnovo parziale Consiglio di Amministrazione e determinazione compenso;
3. Varie ed eventuali.

La Presidente del Consiglio di Amministrazione Signora Simona Arletti, prende la parola, dichiara aperta l'assemblea, e comunica:

- che l'assemblea è stata regolarmente convocata entro il termine di centottanta giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, facendo ricorso alla facoltà prevista dallo Statuto Sociale in conformità all'articolo 2364 del Codice Civile, e che le ragioni del differimento sono state motivate dagli amministratori nel Consiglio di Amministrazione del 27 marzo 2024 e nella relazione sulla gestione al bilancio al 31/12/2023;
- che l'Assemblea odierna è in Seconda Convocazione non essendo stata raggiunta la

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg. Impr. Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/135

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



maggioranza richiesta nella prima seduta del 26.06.2024;

- che ai sensi dell'art. 21.3 dello statuto sociale l'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei soci intervenuti o rappresentati aventi diritto al voto;
- che la partecipazione all'Assemblea avviene in presenza;
- che i soci presenti presso la Sede dell'Assemblea potranno votare con voto palese per alzata di mano, con prova e controprova, come previsto da statuto art. 21.5;
- l'ordine del giorno è videoproiettato;

e dichiara l'Assemblea valida a deliberare.

Prende atto:

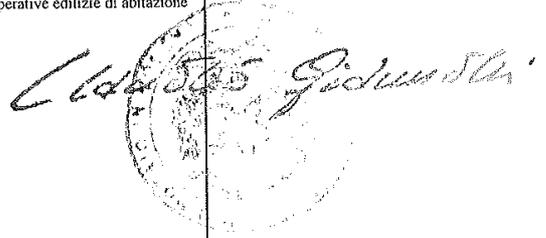
- che, oltre a sé stesso, Presidente Sig.ra Arletti Simona, sono presenti presso la Sede dell'Assemblea il Vice Presidente Chiossi Rolando e i Consiglieri Sigg.: Simone Scagliarini, Dettori Francesco, Neri Alessandro, Mara Masini, Artioli Filippo, Lucia Bursi e Roberta Piccinini;
- che è presente presso la Sede dell'Assemblea il Sindaco effettivo Sig. Quattrini Loris, Presidente. Assenti giustificati i Sindaci Sig.ri Valentini Gianfranco e Cappi Ernesto;
- che sono intervenuti n. 43 soci, di cui 1 munito anche di complessiva n. 1 regolare delega scritta da parte di altro socio e che quindi sono complessivamente presenti o rappresentati n° 44 soci iscritti da almeno novanta giorni portanti n. 44 voti su n° 19.391 soci iscritti nel Libro Soci da almeno novanta giorni ed aventi diritto a complessivi 19.391 voti;
- che non è presente nessun socio iscritto da meno di novanta giorni, e quindi senza diritto di voto;
- che sono presenti, senza diritto di voto, diverse persone tra aspiranti soci e

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/136

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



familiari di soci presenti e di soci assenti

- che partecipano o hanno preannunciato la loro presenza, vari invitati, in rappresentanza di enti fra i quali Stefano Bonaccini - Presidente Regione Emilia-Romagna, Vaccari Stefano - Membro della Camera dei deputati della Repubblica Italiana, Barbara Lepri - Coordinatore Abitanti Legacoop Emilia-Romagna, Daniele Montroni - Presidente Legacoop Emilia Romagna, oltre a vari rappresentanti di Enti Locali, associazioni di categoria, partiti, cooperative, fornitori, banche e giornalisti dell'informazione locale.

La Presidente prosegue informando sul contenuto dell'art. 22.4 dello statuto sociale che, in ossequio alle norme societarie e all'art. 2375 del Codice civile, prevede che il verbale dell'assemblea debba indicare per ciascuna votazione l'individuazione dei soci astenuti e contrari e su eventuale loro richiesta le dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.

La Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig.ra Simona Arletti riprende la parola e a norma dell'art. 22.1 dello statuto sociale, assume la presidenza dell'assemblea proponendo che in qualità di Segretario venga nominata il Signor Pignatti Marco, Responsabile Amministrativo e Finanziario.

La proposta messa ai voti viene accettata con 44 favorevoli.

La Presidente Arletti dopo aver ringraziato le cooperative, le banche e le istituzioni e tutti gli intervenuti presenti all'assemblea di bilancio 2023, manda in onda il video del bilancio sociale che sintetizza i risultati raggiunti dalla cooperativa nell'ultimo anno.

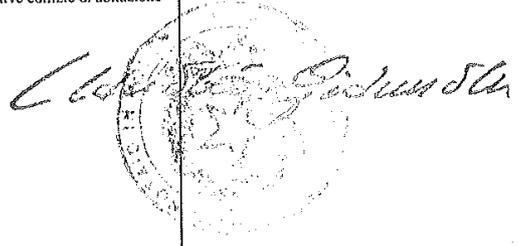
La Sig.ra Arletti ringrazia per quanto è stato realizzato e invita al tavolo della presidenza per il proprio intervento il Presidente della Regione Emilia-Romagna Stefano Bonaccini, appena entrato in sala.

Il Presidente Bonaccini prende la parola e, dopo aver ringraziato per l'invito e aver fatto

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/137

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



i complimenti ad Abitcoop, ha condiviso una riflessione sui suoi 10 anni di mandato, caratterizzati da sfide significative come il terremoto, il covid e l'alluvione. Nonostante queste difficoltà, l'Emilia-Romagna ha dimostrato resilienza e crescita, superando altre regioni in vari indicatori economici e sociali.

Bonaccini ha evidenziato l'importanza del capitale umano, sottolineando la necessità di politiche abitative per attrarre e trattenere i giovani. Ha inoltre discusso della sfida demografica e dell'importanza di attrarre lavoratori e studenti da altre regioni e paesi.

Sono state discusse le politiche necessarie per garantire la competitività delle imprese e il sostegno sociale, in particolare nel settore sanitario, dove l'Emilia-Romagna eccelle, ma necessita di maggiori risorse.

Il Presidente Bonaccini ha sottolineato l'importanza dell'innovazione, citando il supercomputer Leonardo e l'Università di Bologna come esempi di eccellenza. Inoltre, ha discusso dell'attrattività della regione per investimenti stranieri, ma ha evidenziato la necessità di affrontare il problema della carenza di alloggi per sfruttare appieno queste opportunità.

È stata ribadita l'importanza di investire nell'edilizia residenziale sociale e di collaborare con il governo nazionale per affrontare la questione abitativa. Il Presidente ha inoltre sottolineato l'impegno della regione nel recupero del suolo abbandonato e nella rigenerazione urbana.

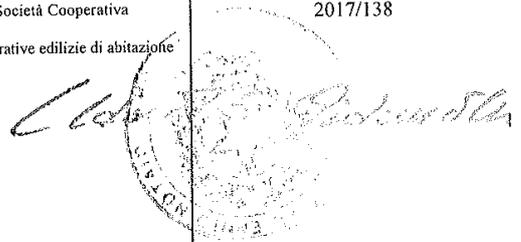
Bonaccini ha espresso preoccupazione per l'impatto delle politiche ambientali europee sulle imprese, sottolineando la necessità di un approccio equilibrato che tenga conto delle esigenze delle piccole e medie imprese.

Infine, Bonaccini ha elogiato il modello cooperativo, che ha dimostrato resilienza durante le crisi economiche, e ha sottolineato l'importanza della collaborazione tra istituzioni e cooperative per il benessere della regione.

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/138

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



La Presidente Arletti ringrazia Bonaccini per il suo intervento.

La Sig.ra Arletti invita al tavolo della presidenza per il proprio intervento la Professoressa Laura Fregolent, ordinario di Tecnica e Pianificazione Urbanistica presso lo IUAV di Venezia, sul tema "Il Ruolo della Casa Pubblica".

La Prof.ssa Fregolent ha illustrato le principali problematiche del sistema abitativo italiano, sottolineando la necessità di un ripensamento complessivo delle politiche abitative. Il sistema casa in Italia è obsoleto e non risponde più alle esigenze attuali. Negli ultimi decenni si è assistito a un disimpegno dello Stato dal settore dell'edilizia pubblica, con la convinzione che il mercato potesse risolvere la questione abitativa. Tuttavia, il mercato ha fallito, lasciando molte persone in condizioni di difficoltà. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, continua la Prof.ssa, si sta riducendo a causa della vendita di alloggi vecchi e spesso in condizioni precarie. Questa riduzione del patrimonio pubblico limita le possibilità di intervento per far fronte all'emergenza abitativa.

La Prof.ssa Fregolent evidenzia che l'aumento della povertà assoluta e il numero crescente di sfratti testimoniano la gravità della situazione abitativa in Italia. Le politiche abitative attuali non sono in grado di far fronte a questa emergenza.

La domanda abitativa, sottolinea la Prof.ssa Fregolent, è cambiata a causa dei cambiamenti demografici e sociali. Le famiglie sono più piccole, aumentano le famiglie mononucleari e la popolazione invecchia. Le politiche abitative devono tenere conto di questi cambiamenti.

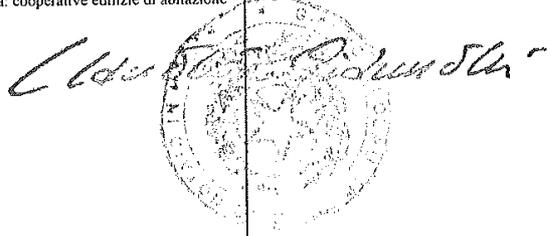
Necessità di un nuovo ruolo del pubblico: La Professoressa Fregolent ha sottolineato l'importanza di un nuovo ruolo del pubblico nel settore abitativo. Il pubblico deve tornare a investire nell'edilizia residenziale pubblica, sperimentare nuove soluzioni e collaborare con il privato sociale e il terzo settore.

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/139

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



La Prof.ssa Fregolent ha concluso il suo intervento auspicando un ritorno della politica a occuparsi del tema della casa, con politiche che tengano conto delle mutate esigenze abitative e che puntino sulla collaborazione tra pubblico e privato.

La Presidente Arletti ha ringraziato la Prof.ssa Fregolent per lo stimolo fornito in una giornata dedicata non solo all'approvazione dei dati di bilancio, ma anche a una riflessione sul **tema dell'abitare**. La Sig.ra Arletti ha sottolineato come questo tema sia diventato finalmente di interesse pubblico, dopo anni di silenzio e assenza di politiche nazionali, a causa dell'urgenza abitativa che si pone a diverse fasce di popolazione, tra cui studenti, lavoratori del pubblico impiego, nuove famiglie giovani e anziani. Sig.ra Arletti ha evidenziato l'effetto moltiplicatore sull'economia locale degli investimenti in alloggi a prezzi accessibili, la loro importanza per la mobilità legata al lavoro e l'accesso alle opportunità di impiego, nonché il legame sempre più evidente tra condizioni abitative e benessere.

La Presidente ha poi riflettuto sul contesto generale del 2023, caratterizzato da grandi criticità come le guerre, l'inflazione e l'aumento dei costi, che sfidano a cercare nuovi equilibri e rendono difficile la programmazione. La sig.ra Arletti ha inoltre menzionato l'instabilità del clima internazionale e, dopo la conclusione delle elezioni del nuovo Parlamento europeo che determinerà le linee strategiche anche per il nostro paese, entro fine anno vedremo l'elezione del nuovo presidente degli Stati Uniti.

La Presidente ha fatto riferimento al 4° Osservatorio di Nomisma, che prevede un arretramento del mercato immobiliare anche per il 2024, a causa del calo del potere d'acquisto e del reddito pro capite in Italia; ha sottolineato come la situazione generale, con stipendi stagnanti e l'aumento dei prezzi e dei mutui, stia creando incertezza nelle famiglie, rendendo difficile prendere decisioni importanti come l'acquisto di una casa.

La Presidente ha discusso delle politiche istituzionali per l'abitare, evidenziando

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/140

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



l'aumento degli oneri di urbanizzazione e la richiesta di realizzazione di alloggi ERS, ma anche la scarsità di risorse pubbliche necessarie per la rigenerazione urbana e la concentrazione dei fondi PNRR sulle grandi città. La Sig.ra Arletti ha sottolineato l'importanza di sperimentare forme di Partenariato Pubblico Privato per condividere obiettivi, coprogettare e suddividere i costi.

La Presidente ha illustrato le soluzioni abitative offerte da Abitcoop, come il godimento con patto di futura vendita e scontistica dell'affitto pagato, la messa a disposizione di immobili a prezzi competitivi e l'impegno, insieme ad altre cooperative, per dare una risposta al caro affitti e realizzare alloggi in aree di rigenerazione urbana. La Sig.ra Arletti ha menzionato la candidatura al bando regionale sull'abitare sociale per un intervento innovativo di abitare senior e altre scelte strategiche in linea con la mission di Abitcoop, come la realizzazione di case No Gas, l'attuazione a Castenaso (BO) di un comparto Plus Energy Building, l'impegno nel mondo delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente (tramite la nostra controllata Abitare e Servizi srl) e l'attenzione alle innovazioni nel campo dell'autoproduzione di energia.

La Presidente ha continuato affermando che Abitcoop è del tutto centrata sul concetto attuale di casa e si fa trovare pronta alla sfida proposta dall'Europa con la direttiva sulla prestazione energetica degli edifici. Il Parlamento Europeo ha, infatti, adottato la direttiva sulla prestazione energetica degli edifici, nota come direttiva sulle *case green*, per ridurre le emissioni e i consumi energetici nel settore edilizio entro il 2030 e pervenire alla neutralità climatica entro il 2050. Abitcoop ha accolto con favore questa direttiva e si dichiara pronta alla sfida proposta dall'Europa.

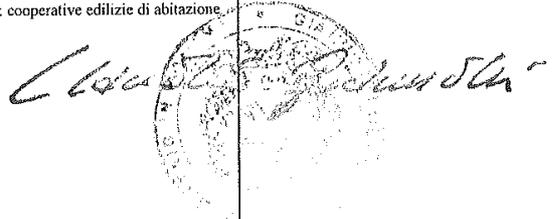
I risultati raggiunti dalla cooperativa nel 2023 sono positivi, come illustrato nel video sul bilancio sociale. Il Bilancio Sociale, vicino alle caratteristiche di un bilancio di sostenibilità, rappresenta il segno tangibile della trasparenza sui dati aziendali,

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/141

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



disponibili sulla piattaforma abitcoop.accountabilitycoop.it e consultabili da chiunque.

I Soci, continua la Sig.ra Arletti, possono contare su una cooperativa ben patrimonializzata, capace di resistere anche in momenti di instabilità, grazie al lavoro di chi ha preceduto e al patrimonio costituito dai dipendenti, sulla cui formazione si continua a investire. Ai Soci ci si rivolge per raccogliere nuova liquidità, necessaria per realizzare progetti legati all'affitto. Il Consiglio di Amministrazione di aprile ha deliberato l'avvio della raccolta di prestito sociale vincolato a 3 anni remunerato al 3% dal prossimo ottobre.

La Presidente ha espresso gratitudine a Legacoop Abitanti e Legacoop Estense per il supporto nell'individuare nuove strade da percorrere. A livello nazionale e internazionale, LegacoopAbitanti ha ottenuto importanti risultati, come la firma dell'Accordo europeo per l'edilizia sociale a prezzi accessibili e la presentazione al MIT della proposta di Piano casa nazionale per rispondere all'emergenza abitativa.

Abitcoop crede fortemente nel 7° principio cooperativo, l'impegno verso la comunità. La cooperativa non si tira indietro di fronte alle difficoltà: lo ha dimostrato in occasione del terremoto del 2012, dell'alluvione a Nonantola nel 2020, dell'emergenza profughi ucraini nel 2022 e dell'alluvione in Romagna nel 2023. La solidarietà è un principio irrinunciabile, fondante dell'idea di cooperativa.

La Presidente ha concluso il suo discorso ringraziando i soci presenti, gli ospiti, la direzione, i dipendenti e il Consiglio di Amministrazione per l'impegno. Ha sottolineato i cambiamenti importanti nella governance della cooperativa, con l'ingresso di nuove figure dirigenziali: l'Ing. Andrea Prampolini come Direttore Generale, il Dott. Marco Pignatti come Responsabile Amministrativo e Finanziario, e l'Ing. Valeria Prandi come Responsabile Tecnico.

La Presidente Arletti ricorda che considerati i tempi ristretti dettati dall'assemblea,

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/142

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem. The signature appears to be 'Claudio Pignatti'.

propone di non procedere alla lettura integrale della relazione sulla gestione al bilancio 2023, che è stata di fatto ripresa nel suo precedente intervento ed il cui testo integrale è disponibile presso la Sede della cooperativa e verrà pubblicata sul sito www.abitcoop.it
Passa quindi all'esame dei punti all'ordine del giorno.

Sul 1° PUNTO all'Ordine del Giorno posto in discussione, il Presidente dell'assemblea, dato che il bilancio completo delle relazioni degli amministratori e dei sindaci e munito della relazione della società di revisione è stato depositato presso la sede a norma di legge, che copia è disponibile per i soci che lo richiedessero, dà la parola al Responsabile dell'Area Amministrativa e Finanza Sig. Pignatti Marco per l'illustrazione sintetica dei contenuti del bilancio chiuso al 31 Dicembre 2023, raffrontato con quello del 2022. Il Sig. Pignatti saluta i presenti, ricorda che il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario. La Nota Integrativa fornisce l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di Bilancio anche in considerazione della rigidità degli schemi del formato xbrl e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 Codice civile; il bilancio è stato redatto tenendo conto delle novità introdotte dal DLgs. 139/2015, con particolare riferimento agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico e ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

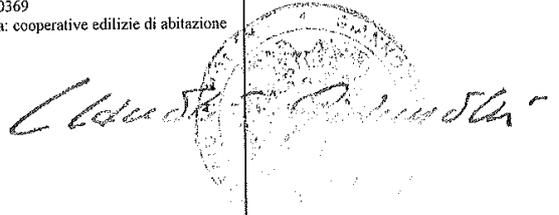
Con l'ausilio di slides con dati completi, ma sintetizzati viene illustrato (per brevità con importi/1000) il conto economico soffermandosi sulle voci principali dell'attività con i soci, evidenziando sinteticamente l'andamento del valore della produzione coi relativi costi e, separatamente, le voci positive e negative della gestione istituzionale-

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg. Impr. Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/143

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.

caratteristica (in particolare le assegnazioni definitive in proprietà ai soci ed i corrispettivi di godimento col numero degli alloggi già in fase di utilizzo) e di quelle, di modesta entità, relative ad altri ricavi e proventi accessori. Il Sig. Pignatti presenta anche il risultato dei componenti di natura finanziaria e straordinaria nonché delle imposte dirette.

In prima considerazione si presentano i rogiti e l'andamento degli alloggi ai soci. La Cooperativa ha lo scopo di soddisfare i bisogni abitativi dei propri soci, a condizioni economiche qualitative e di garanzia possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato: la voce Ricavi per assegnazione alloggi in proprietà ai soci di € 10.603 (erano € 24.485 nel 2022) corrisponde alla rogitazione nell'anno 2023 di n° 40 alloggi (erano stati 72 i rogiti del 2022) di cui 2 sono trasferimenti anticipati dal godimento alla proprietà. In via secondaria la Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci: nell'anno 2023 abbiamo avuto solo la cessione di una porzione di terreno a seguito frazionamento per l'importo di 99,6 , mentre nel 2022 vi è stata una assegnazione in proprietà ad una società Srl nell'iniziativa IFG LE QUERCE ED C 5 ALL. per 627. Per raggiungere lo scopo sociale la Cooperativa, ha per oggetto caratteristico l'edificazione di immobili sia in regime convenzionato che non, operando in via accessoria quale cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa temporanea attraverso l'assegnazione ai propri soci di immobili in godimento e/o in via occasionale o strumentale in locazione, anche al fine di favorirne successivamente l'acquisizione in proprietà: nel 2023 i ricavi per i canoni relativi agli alloggi assegnati in godimento ai soci sono stati € 337 (erano stati € 373 nel 2022) corrispondenti a n° 57 (56 godimento più 1 differita) alloggi con godimento in corso alla fine dell'esercizio (rispetto ai 61 del dell'anno precedente) più 8 alloggi vuoti (erano 8 nel 2022) .

L'impegno finanziario degli alloggi in godimento corrisponde al netto degli acconti ad

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/144

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



€ 9.798, rispetto ai € 10.067 del 2022 (fondo € 55 leggermente diminuito rispetto allo scorso esercizio); il calo dei ricavi è dovuto al passaggio da godimento a proprietà di diversi alloggi avvenuto nel corso del 2023 e antecedenti come indicato alla voce rogiti, anche se non è automatico il saldo algebrico degli alloggi in godimento da un anno all'altro, pur considerando il numero delle trasformazioni da godimento a proprietà, in quanto in alcuni casi al termine dell'obbligo di godimento gli alloggi vengono destinati alla proprietà e confluiscono nelle rimanenze fintanto che non vengono assegnati e rogitati con specifici bandi di assegnazione.

Nel corso del 2023 gli alloggi consegnati in godimento/locazione ai soci sono stati 4 (4 nel 2022). Gli alloggi vuoti al 31/12 destinati al godimento da riassegnare erano 8 (erano 8 nel 2022): 1 Vignola, 3 Castelfranco, 2 Carpi, 1 Campogalliano, 1 Medolla.

I ricavi per godimento a non soci sono relativi alla locazione per i locali ad uso ufficio nella nostra ex sede di Vignola come lo scorso anno.

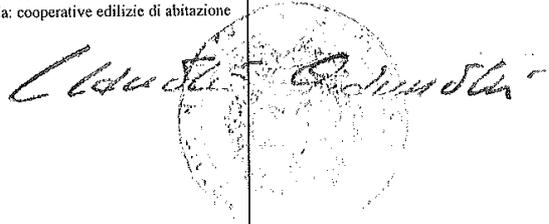
La voce "altri ricavi" raccoglie in via principale: ricavi per recupero spese per servizi ai soci € 11 inerenti ai servizi legati ai rogiti, ricavi per prestazioni verso la società controllata Abitare & Servizi per € 126 e ricavi per la locazione commerciale di 4 immobili (Banca, asilo, ex sede Sassuolo più 2 negozi) per € 82, € 3,5 per contributi alla Cooperazione da parte della CCIAA, € 36 per contributi relativo alla rendicontazione parziale del progetto europeo Cultural-E, € 6,22 per contributi fotovoltaico, utilizzo fondo rischi accantonato per € 652 (rilascio di € 300 per il fondo rischi ed oneri di costruzione, rilascio di € 320 fondo rischi per contratti onerosi, utilizzo per € 30 per oneri appaltatori in procedura e € 2 per fondo svalutazione immobili in godimento). Lo scostamento rispetto al 2022 è sostanzialmente determinato quale risultanza algebrica dell'aumento del ricavo (+28) verso la società A&S per ribaltamento dei costi riferiti al personale Abitcoop che ha lavorato per la

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/145

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



controllata, e l'aumento delle poste speciali registrate nel 2022 alla voce utilizzo fondo rischi prima descritto.

Il totale dei ricavi 2023 ammonta complessivamente ad € 11.991 (rispetto ad € 25.773 del 2022) le variazioni rispetto all'esercizio precedente derivano dalla straordinaria rogitazione del 2022 che ha recuperato i ritardi accumulati in 2 anni di pandemia.

Le rimanenze segnano un decremento pari a € 2.904 (10.178 nel 2022); le rimanenze sono diminuite per i costi sostenuti nell'esercizio per i lavori in corso di costruzione di alcune importanti iniziative (le principali in corso al 31/12 sono, Castenaso I girasoli 13 alloggi, Via Belli Modena 20 alloggi); sono diminuite per lo storno dei costi sostenuti per la costruzione dei 41 alloggi rogitati nel corso dell'esercizio, superiori ai costi sostenuti per le nuove costruzioni.

Quindi il totale del valore della produzione è di € 9.087.

Nella voce "terreni, appalti, progettazione, direzione lavori e servizi" sono ricompresi i costi sostenuti per l'acquisto di terreni comprensivi dei relativi oneri accessori, per gli appalti per la costruzione di edifici e opere di urbanizzazione, tutti i costi per le diverse prestazioni tecniche e di progettazione legate all'edificazione degli alloggi.

Questa voce di costo (6.599) è in calo rispetto al 2022.

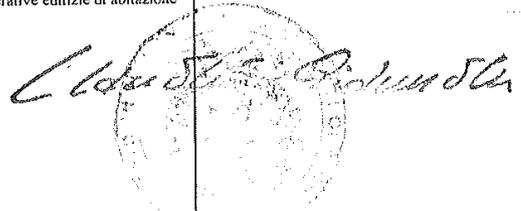
Per quanto riguarda la voce del personale, il costo del personale è calato significativamente rispetto al 2022: nel corso del 2023 c'è stato un decremento derivante dall'uscita di 2 dipendenti per pensionamento ad inizio luglio e novembre (Ivano Malaguti e Morena Galli), oltre alle dimissioni a marzo e giugno di n. 2 colleghe (Cristina Brighetti e Arianna Sala). Complessivamente i dipendenti al 31/12/2023 erano 13; il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio è pari a n°14 unità di cui 6 uomini e 8 donne. L'età media è di 50 anni. Tutti i dipendenti sono assunti a tempo indeterminato, di cui 2 a part-time, e con i seguenti titoli di studio: 5 laureati e 8

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg. Impr. Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/146

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



diplomati.

Mentre è continuata la campagna di contenimento delle "tipiche spese generali", lo scostamento è sostanzialmente determinato dal fatto che nel 2023 sono stati effettuati accantonamenti al fondo rischi per contratti onerosi per euro 625 a copertura della revisione del prezzo che abbiamo dovuto inserire nei contratti di appalto qualora per effetto di circostanze imprevedibili al momento della conclusione del contratto, si verificassero aumenti del costo dei materiali o della mano d'opera che eccedano specifici e determinati limiti rispetto alle condizioni contrattuali e al complessivo convenuto. Il fondo rischi per contratti onerosi è passato da 1.220 a 1.525 (somma algebrica tra 320 di utilizzo e 625 di accantonamento).

La voce spese generali raccoglie: gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per € 148, le spese per le utenze degli uffici, le spese pubblicitarie e di informazione ai soci, i contributi associativi versati a Legacoop € 44, i contributi obbligatori al fondo di solidarietà versati quale costo per le fidejussioni rilasciate a garanzia dei versamenti in acconto da parte dei soci € 7, l'Imu dovuta sui terreni in proprietà e sugli alloggi in corso di costruzione per totali € 182, oneri di utilità sociale 27 (di cui 25 per l'alluvione in Romagna).

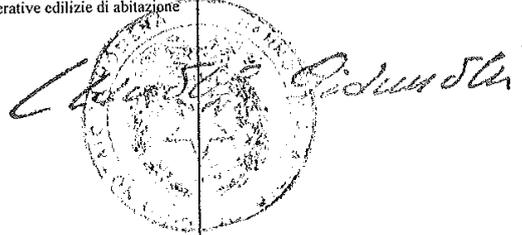
Il totale complessivo dei costi di produzione corrisponde a € 8.927. Il quadro riassuntivo del conto economico della Cooperativa evidenzia una differenza positiva fra valore della produzione e costi di produzione, il cosiddetto "valore aggiunto dell'attività caratteristica" di Abitcoop pari ad € 160. Si evidenzia e si ricorda come il 2022 abbia rappresentato un anno eccezionale, caratterizzato da un numero elevato di rogiti derivanti dallo slittamento dei cantieri causato negli anni precedenti per effetto del covid. Questo ha determinato un surplus di ricavi in quell'esercizio rispetto all'usuale attività della Cooperativa.

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/147

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



Viene presentata la gestione finanziaria che rappresenta il saldo positivo fra gli interessi passivi corrisposti (prestito da soci e mutui stipulati che si sono ridotti rispetto allo scorso esercizio) e gli interessi attivi per investimento temporaneo della liquidità, e si evidenziano le difficoltà dei rendimenti finanziari.

Le imposte corrispondono ad Ires per € 73, Irap per € 39.

L'utile d'esercizio presenta un risultato economico buono ed importante, pari a € 608 mila, che si auspica di poter continuare a raggiungere, nonostante il contesto difficile e imprevedibile in cui ci troviamo.

Passiamo ora, prosegue il Sig. Pignatti Marco, ad illustrare lo stato patrimoniale del 2023 esso fotografa la cooperativa al 31/12 dell'anno, ed è la conseguenza delle gestioni e delle decisioni di tutta la vita della cooperativa: la sua lettura consente di verificare l'equilibrio finanziario e la solidità della Cooperativa.

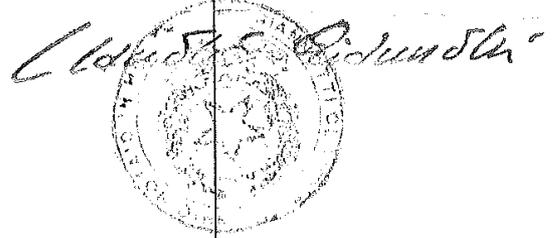
Ricorda l'importanza del patrimonio per far fronte alle esigenze di impegnare risorse in immobilizzazioni, in particolare in alloggi destinati all'assegnazione in godimento temporaneo, nei beni strumentali come la sede sociale, in acquisizione di aree per future edificazioni e per far fronte agli impegni più complessivi in corso. La solidità patrimoniale è anche condizione indispensabile per ottenere da banche e assicurazioni le fidejussioni per garantire i versamenti dei soci in conto prenotazione e gli impegni presi dalla cooperativa, in particolare verso Comuni per opere di urbanizzazione. In alcuni casi è anche condizione per partecipare a bandi pubblici per aree convenzionate e contributi. Il patrimonio netto è costituito: dal capitale sociale € 1.006.065 (corrispondente alle quote versate dai soci che al 31/12/2023 erano n°19.415) e dalle riserve costituite attraverso la destinazione degli utili dei precedenti esercizi quali la riserva legale pari ad € 50.861.898 e la riserva statutaria pari ad € 5.000.814; con l'aggiunta dell'utile dell'esercizio di € 607.548,65 e al netto del versamento del 3% a

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg. Impr. Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/148

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



Coopfond spa (ai sensi dell'art.11 calcolato su tutti gli utili conseguiti, di € 18.227 sul 2023). Il patrimonio di Abitcoop raggiunge l'importo di € 57.458.099.

Si sofferma sulle attività liquide, differite, rimanenze relative ad alloggi da destinare in proprietà ai soci al netto degli acconti dagli stessi versati e sulle immobilizzazioni, separando i dati relativi agli alloggi in godimento al netto dei relativi acconti ricevuti da soci e quindi sulle passività e cioè sui finanziamenti dai soci (che ammonta a € 6.324 in diminuzione rispetto ad € 7.565 del 2022, con un n. di libretti pari a 973, 78 in meno rispetto ai 1.051 del 2022), sui debiti verso fornitori e verso altri per evidenziare le passività correnti nonché sui debiti a lungo, compresi i finanziamenti da banche, e sul patrimonio di cui illustra l'evoluzione pluriennale rimarcando l'importanza, unitamente ai finanziamenti dei soci, per lo svolgimento dell'attività.

Per concludere rivolge un sentito ringraziamento a tutti i colleghi per l'importante lavoro svolto insieme, ed in particolare all'ex Responsabile Amministrativa Morena Galli e a tutte le ragazze del settore amministrativo per il valido supporto con le loro professionalità e grande collaborazione dimostrata.

Terminata l'illustrazione, la Presidente dell'assemblea si complimenta con il Responsabile Amministrativo e Finanziario per la chiara rappresentazione ricca di informazioni.

La Presidente dell'assemblea dà la parola al Presidente del Collegio Sindacale, Sig. Quattrini Loris, che legge la relazione del Collegio Sindacale al Bilancio 2023.

Il sig. Quattrini illustra l'attività del collegio, attesta la vigilanza sugli obblighi statuari e di legge, rileva l'operato degli amministratori improntato al perseguimento degli scopi mutualistici, informa sulla situazione del prestito sociale, conferma il permanere dei requisiti della mutualità prevalente ed esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio presentato come redatto dagli amministratori concordando con la proposta di

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/149

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



destinazione del residuo d'esercizio di € 607.548,65 avanzata dagli amministratori in nota integrativa e nella relazione sulla gestione. Infine, il Sig. Quattrini ringrazia la Presidente, gli amministratori, i soci e tutto il personale amministrativo della società, augurandole un futuro prospero.

Riprende la parola la Presidente Arletti, che illustra la relazione della società di revisione Hermes Spa, incaricata del controllo legale dei conti e della certificazione di bilancio. Dalla relazione della società di revisione emerge un giudizio positivo sulla rappresentazione veritiera e corretta del Bilancio al 31/12/2023 e sulla sua conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione comprese le disposizioni di legge in materia di cooperazione, così come la relazione sulla gestione risulta coerente con il bilancio d'esercizio e redatta in conformità alle norme di legge. Seguono applausi.

Ultimata l'esposizione del primo punto all'Ordine del Giorno viene aperto il dibattito a cui non segue alcuna richiesta di intervento.

Riprende la parola la Presidente Arletti che procede ad illustrare la proposta di riparto del residuo attivo di gestione così come formulato dal Consiglio di Amministrazione e propone di procedere alla votazione congiunta del Bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 e della relativa relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione. La proposta viene accettata all'unanimità.

La Presidente sottopone quindi alla votazione il bilancio chiuso al 31/12/2023, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, la Relazione sulla gestione al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2023 e la proposta di destinazione del residuo in ossequio a quanto previsto dall'art. 2545 quater del codice civile e dell'art. 16 del vigente Statuto sociale.

L'Assemblea, preso atto della relazione del collegio sindacale e della società incaricata della revisione legale dei conti e della certificazione del bilancio, con voto favorevole

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg. Impr. Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/150

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



di 44 soci,

A P P R O V A

la relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione ed il Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2023, completo di stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e corredato della relazione del Collegio Sindacale e

delibera

la destinazione dell'Utile d'Esercizio di € 607.548,65 nel modo seguente:

- a) € 18.227,00, pari al 3% dell'Utile conseguito, a "Coopfond SpA" Fondo Promozione e Sviluppo del Movimento Cooperativo così come previsto dallo statuto, dall'art. 2545-quater del C.C. ed ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della Legge 59/92;
- b) € 182.265,00, pari al 30% dell'utile conseguito, a riserva legale di cui all'art. 2545-quater del C.C., indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dall'art. 2514 del codice civile, dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977;
- c) € 407.056,65, corrispondente alla parte residua dell'utile conseguito, alla riserva straordinaria statutaria, indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dall'art. 2514 del codice civile, dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977.

Sul 2° PUNTO all'Ordine del Giorno posto in discussione la sig.ra

Arletti riferisce che sulla base dello statuto il Consiglio di Amministrazione dura in carica per tre esercizi con rinnovo annuale per 1/3 dei suoi membri. Gli amministratori da sostituire sono individuati in base alla anzianità di nomina e i nuovi eletti dureranno in carica tre esercizi.

Ricorda inoltre che l'assemblea straordinaria del 20 maggio 2017, che ha modificato lo Statuto della Cooperativa, ha ridotto il numero dei consiglieri a 9 e in questa assemblea

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/151

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



dovranno essere riconfermati o sostituiti un numero complessivo di 3 componenti per la durata di 3 esercizi.

Informa che, con la presente assemblea, scadono per anzianità di nomina i Signori:

Chiossi Rolando, nato a Modena (MO) il 08/11/1946 C.F. CHSRND46S08F257M;

Dettori Francesco, nata a Modena (MO) il 02/01/1973 C.F. DTTFNC73A02F257V;

Piccinini Roberta, nato a Modena (Mo) il 20/06/1951 C.F. PCCRRT51H60F257U;

tutti nominati dall'assemblea del 22/07/2021.

Ricorda che l'assemblea del 20/05/2017 ha adottato il nuovo regolamento per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e, sulla base dello stesso, contemporaneamente ha nominato la nuova commissione elettorale che ad oggi risulta costituita dai Sigg.ri Menozzi Morena, Colombini Claudio e Morini Loris (come da nomina dell'assemblea del 29/06/2023)

La Presidente Arletti chiede alla Sig.ra Menozzi Morena, presente in sala, di accomodarsi sul palco della presidenza in modo da esporre questo punto.

La Sig.ra Menozzi Morena ha letto il documento elaborato dalla commissione elettorale ed ha riportato che per definire la proposta delle candidature come di consueto la Commissione ha incontrato i consiglieri in scadenza di mandato i quali hanno espresso il loro apprezzamento per l'andamento della cooperativa e l'interessamento per i lavori del consiglio. La Sig.ra Menozzi informa che i Consiglieri in scadenza Sig.ri Chiossi e Dettori hanno espresso la loro disponibilità per un eventuale nuovo mandato, pur dichiarando tutta la loro incondizionata accettazione di ogni decisione presa dalla commissione elettorale; mentre la consigliera Piccinini, pur sottolineando come l'esperienza nel CdA sia stata molto positiva, ha espresso la volontà di non ricandidarsi avendo già svolto due mandati.

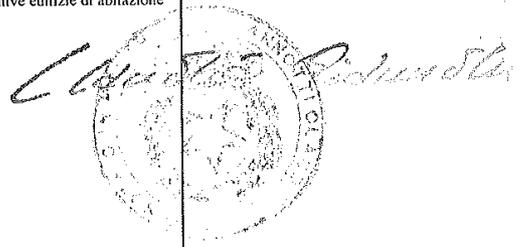
La Commissione ha inoltre consultato individualmente il socio che ha presentato

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg. Impr. Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/152

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



autocandidatura, Sig. Nicolini Antonio, persona con un curriculum molto interessante per le esperienze manageriali condotte. Il Signor Nicolini pur avendo conoscenze specifiche del settore per la esperienza maturata ha alte competenze organizzative ed elevata preparazione su processi organizzativi anche molto complessi. Il Sig. Nicolini in pensione da fine 2023, è stato Presidente Seta dal 2020 e fino al pensionamento, consulente nei settori mobilità, trasporto sostenibile e della logistica integrata, responsabile della gestione e controllo del contratto di servizio del bacino di Modena, compresi la predisposizione e monitoring del budget d'esercizio. Il Sig. Nicolini ha ricoperto fra l'altro la carica di consigliere e poi Presidente della Circostrizione 3 Buon Pastore di Modena e successivamente la carica di consigliere comunale del comune di Modena dal 1995 al 2004.

La Sig.ra Menozzi continua riportando che la lista della Commissione Elettorale come previsto dall'art. 8 del Regolamento per il rinnovo del Consiglio di amministrazione che si accinge a presentare è composta da due conferme, e più precisamente da:

- Chiossi Rolando (confermato);
- Dettori Francesco (confermata);
- Nicolini Antonio (autocandidata).

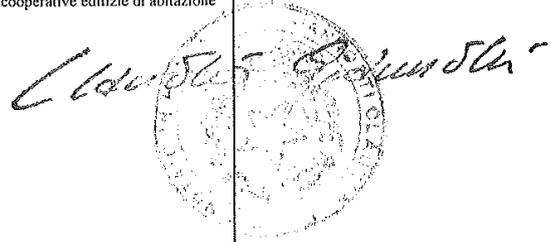
Crediamo e speriamo, prosegue il testo redatto dalla commissione elettorale e letto dalla Sig.ra Menozzi, con questa lista che sottoponiamo alla vostra approvazione, di aver ottemperato a quanto previsto dal regolamento per il rinnovo del CDA.

La Presidente Arletti, oltre a ringraziare per il lavoro svolto la Commissione Elettorale, ricorda che, ai sensi dell'art. 25 dello statuto sociale e dell'art. 10 del regolamento per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione, la votazione deve avvenire per alzata di mano o per acclamazione mediante il voto della lista così come presentata dalla Commissione Elettorale non essendovi altre liste aggiuntive. Chiede se vi sono

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/153

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



richieste di intervento, ma nessuno chiede la parola.

La Presidente mette quindi in votazione la nomina dei 3 consiglieri mediante votazione della lista proposta dalla Commissione Elettorale oltre alla proposta di determinare in € 230,00 (duecentotrenta/00) il gettone di presenza individuale da corrispondere agli amministratori per ogni giornata di seduta del Consiglio di Amministrazione per la loro attività collegiale, in misura uguale per tutti i consiglieri, nessuno escluso, da rapportarsi alla effettiva durata del mandato con effetto dalla data odierna e da assoggettare a normative contributive e fiscali.

Le proposte messe ai voti vengono approvate col voto favorevole di 43 soci e 1 astenuti (il Sig. Sternieri Marco Arturo).

Risultano pertanto nominati i seguenti 3 consiglieri:

1. **Chiossi Rolando**, nato a Modena (Mo) il 08/11/1946 residente in Via delle Costellazioni n. 62, 41126 - Modena (Mo) C.F. CHSRND46S08F257M;
2. **Dettori Francesco**, nata a Modena (Mo) il 02/01/1973 residente in Via G. G. Belli n. 85, 41123 - Modena (Mo) C.F. DTFNC73A02F257V;
3. **Nicolini Antonio**, nato a Abbiategrosso (MI) il 01/07/1959 residente in Via Geminiano Rondelli n. 10, 41126 - Modena (Mo) C.F. NCLNTN59L01A010R.

I consiglieri nominati, tutti presenti in sede, accettano la carica loro conferita.

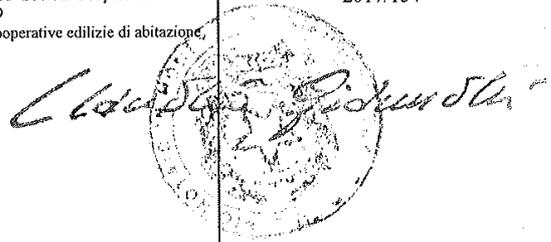
In seguito alla nomina odierna ed a quella delle assemblee del 21/07/2022 e del 29/06/2023 il Consiglio di Amministrazione risulta ad oggi così composto con la relativa residua durata in carica:

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| 1. CHIOSSI ROLANDO | durata carica 3 esercizi |
| 2. DETTORI FRANCESCO | durata carica 3 esercizi |
| 3. NICOLINI ANTONIO | durata carica 3 esercizi |
| 4. ARTIOLI FILIPPO | durata carica 2 esercizi |

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/154

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| 5. BURSÌ LUCIA | durata carica 2 esercizi |
| 6. NERI ALESSANDRO | durata carica 2 esercizi |
| 7. ARLETTI SIMONA | durata carica 1 esercizi |
| 8. SCAGLIARINI SIMONE | durata carica 1 esercizi |
| 9. MASINI MARA | durata carica 1 esercizi |

L'Assemblea, col voto favorevole di 43 persone e 1 astenuti (il Sig. Sternieri Marco Arturo) delibera, inoltre, di determinare in € 230,00 (duecentotrenta/00) il gettone di presenza da corrispondere per ogni giornata di seduta del Consiglio di Amministrazione per la loro attività collegiale, in misura uguale per tutti i consiglieri, nessuno escluso, da rapportarsi alla effettiva durata del mandato con effetto dalla data odierna e da assoggettare a normative contributive e fiscali.

La Presidente, quindi, dà la parola al Direttore Generale Ing. Andrea Prampolini il quale, ha illustrato i recenti progetti di rigenerazione urbana intrapresi dalla cooperativa, evidenziando l'impegno nel recupero di aree dismesse, come nel caso di Fiorano, sorto sul sito di un'ex fabbrica di ceramica. Il progetto Fiorano, continua l'Ing. Prampolini comprende 27 alloggi, di cui 19 saranno assegnati in proprietà tramite bandi con requisiti specifici per residenti e lavoratori nel Comune di Fiorano. Gli alloggi restanti saranno destinati all'affitto con requisiti sociali per favorire chi è in difficoltà. L'edificio sarà dotato di impianto centralizzato a pompa di calore e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia.

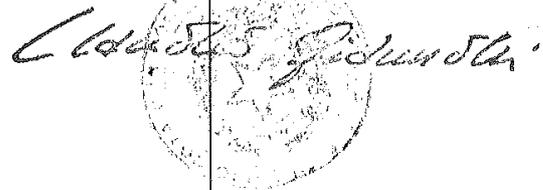
Il Direttore Prampolini ha poi presentato l'intervento del Borgo dei Fiori a Carpi, costituito da quattro palazzine con appartamenti e giardini privati. Anche in questo caso, l'attenzione all'efficienza energetica è centrale, con impianti fotovoltaici per ogni unità abitativa. È stato menzionato anche l'iniziativa di Nonantola, con due palazzine da 9 alloggi e villette centrali, anch'esse caratterizzate da soluzioni tecnologiche

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/155

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



innovative per il risparmio energetico.

L'Ing Prampolini ha sottolineato la qualità degli interventi realizzati, come dimostrato da un video girato da un socio soddisfatto del suo nuovo appartamento nell'iniziativa di Via Belli a Modena.

Infine, è stata illustrata la riqualificazione dell'area industriale ex deposito gas a Modena, iniziativa Parco dei Fiori (Corniolo, Erica e Fiordaliso), con la realizzazione di palazzine ad alta efficienza energetica.

Il Direttore Prampolini ha concluso evidenziando l'impegno della cooperativa nell'adottare tecnologie all'avanguardia, anticipando le direttive europee in materia di efficienza energetica. Ha inoltre sottolineato l'importanza dell'adeguamento degli edifici esistenti, come dimostrato dagli interventi realizzati da Abitare&Servizi sui condomini Paola ed Euclide, che hanno già raggiunto gli standard previsti per il 2050.

L'Ing. Prampolini ha, infine, ribadito l'impegno della cooperativa nel trovare soluzioni innovative per proteggere il valore degli immobili dei soci, tutelare l'ambiente e garantire la soddisfazione delle persone.

La Presidente riprende la parola e invita i rappresentanti delle associazioni di categoria ad intervenire apportando approfondimenti e riflessioni. In particolare, la Presidente Arletti lancia il video dell'intervento di Rossana Zaccaria, in rappresentanza di Legacoop Abitanti, che non è potuta intervenire per impegni personali.

La Sig.ra Zaccaria ha espresso rammarico per la sua assenza fisica, sottolineando l'importanza dell'assemblea di Abitcoop. Ha portato i saluti di Legacoop Abitanti e ha sottolineato il lavoro svolto negli ultimi mesi con il governo per elaborare una proposta di piano casa. La Sig.ra Zaccaria ricorda i due assunti fondamentali della proposta:

1. Partnership pubblico-privato non speculativo: Coinvolgimento di soggetti privati non orientati alla speculazione, come le cooperative di abitanti;

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg. Impr. Mo. C.F. e P.IVA 00671780369
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/156

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



2. Concezione della casa come servizio abitativo: La casa non è solo un bene materiale, ma un'infrastruttura di welfare essenziale.

Nonostante l'avvio di tavoli di lavoro sul piano casa da parte del governo, non sono stati ancora prodotti risultati concreti. La Sig.ra Zaccaria ha ricordato come Legacoop Abitanti, in collaborazione con Housing Europe e Cassa Depositi e Prestiti, sta lavorando all'ipotesi di una piattaforma finanziaria anti-usura, simile a quella esistente in Francia.

La Sig.ra Zaccaria ha elogiato Abitcoop per la sua attenzione all'innovazione e alla sostenibilità ambientale. La cooperativa sta esplorando nuove opportunità nel settore degli studentati e degli alloggi per anziani (senior housing).

La Sig.ra Zaccaria ha evidenziato la crescente difficoltà di accesso all'alloggio in Emilia-Romagna, in particolare per studenti e classe media. Fenomeni come l'espulsione dalle città e l'aumento dei prezzi degli affitti stanno rendendo le città sempre meno vivibili.

La cooperazione, e in particolare la cooperazione abitativa, ricorda la Sig.ra Zaccaria, ha il compito di essere un soggetto imprenditoriale e propositivo, capace di offrire soluzioni concrete alle sfide abitative e di avanzare proposte politiche per affrontare tali questioni.

In conclusione, Rossana Zaccaria ha augurato buon lavoro all'assemblea, sottolineando l'importanza della collaborazione tra associazioni e cooperative per affrontare le sfide abitative presenti e future.

Interviene quindi Daniele Montroni - Presidente di Legacoop Emilia-Romagna - il quale ringrazia i presenti per la partecipazione e sottolinea i risultati positivi raggiunti dalla cooperativa, evidenziando l'impegno nel rispondere al bisogno di casa.

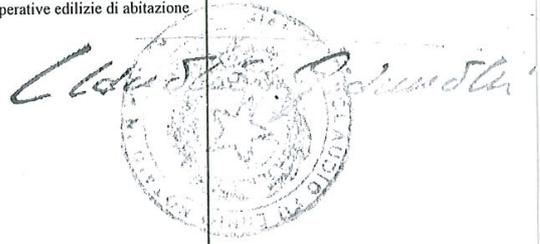
Montroni invita a una riflessione più ampia sulla situazione attuale, sottolineando come

ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - Società Cooperativa
con sede in MODENA - Reg.Impr.Mo. C.F. e P.IVA 00671780369

2017/157

Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



il tema della casa sia cruciale per la democrazia e non possa essere trascurato. Cita l'esempio dell'Olanda, dove la crisi abitativa ha portato all'ascesa della destra.

Il Presidente Montroni sottolinea l'importanza di una visione a lungo termine, di investimenti pazienti e di un dialogo costruttivo con le istituzioni per affrontare le sfide dell'immigrazione, delle transizioni e della sostenibilità.

Montroni auspica un confronto tra associazioni, ordini professionali e università per definire scelte politiche mirate a rispondere al bisogno abitativo, con particolare attenzione alle giovani generazioni.

Il Presidente conclude ribadendo l'importanza del modello cooperativo, che mette al centro le persone, e invita a riscoprire la forza di questo modello per affrontare le sfide future. Infine, Montroni ringrazia nuovamente i presenti e li invita a condividere l'aperitivo organizzato da Abitcoop per tutti i presenti all'Assemblea.

Sul 3° PUNTO all'Ordine del Giorno – Prende la parola la Presidente che fa presente che non vi sono argomenti da porre in discussione e constatato che nessuno chiede la parola, alle ore 19,45 circa, terminato l'esame dei punti posti all'ordine del giorno, ringrazia i soci per la loro presenza ed attenzione dichiarando chiusi i lavori dell'assemblea ed invita il segretario alla stesura del presente verbale.

Invita gli amministratori e i sindaci a rimanere nella sala per procedere alla nomina del Presidente e del Vice Presidente come da convocazione inviata a norma di Statuto.

Modena, 27 Giugno 2024

IL SEGRETARIO
DELL'ASSEMBLEA

LA PRESIDENTE
DELL'ASSEMBLEA

Pignatti Marco

Arletti Simona

“La sottoscritta Arletti Simona nata a Modena (MO) il 09/06/1965 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ax.art.76 del D.P.R.445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell’art.47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell’originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell’art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014”.

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto sui libri della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di MODENA – Autorizzazione N° 25047 del 26.10.1989, estesa con n.15614 del 08.02.2001.

Firma digitale Arletti Simona

**ABITCOOP – COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI
MODENA – Società Cooperativa**

SEDE IN MODENA VIA NONANTOLANA N. 520 - COSTITUITA IL 29/11/1976

**CAPITALE SOCIALE VARIABILE SOTTOSCRITTO E VERSATO AL
31/12/2023 EURO 1.006.064,96**

**CODICE FISCALE, PARTITA IVA E REGISTRO IMPRESE DI MODENA N.
00671780369**

**ALBO SOCIETA' COOPERATIVE N. A103849 – Sezione Coop. a Mutualità
Prevalente – Categoria Coop. Edilizie di Abitazione**

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE -
BILANCIO CHIUSO AL 31/12/2023**

Care socie e cari soci,

i risultati che la nostra cooperativa ha raggiunto nel 2023 sono discretamente positivi nonostante un contesto che resta difficile. Lo scenario sociale ed economico internazionale è reso estremamente incerto dai terribili conflitti in corso, mentre l'inflazione ancora pesante e le difficoltà di accesso al credito – a causa degli alti costi di interesse e di una stretta generale del mondo bancario - sembrano soffocare gli slanci di ripresa cui avevamo assistito nel post-pandemia.

Le uniche certezze sono, purtroppo, l'andamento del debito pubblico, stabilmente al quinto posto al mondo e senza prospettive di discesa a breve, e le devastanti conseguenze del cambiamento climatico, che si manifesta con preoccupante rapidità.

In questo scenario Abitcoop e il mondo cooperativo nel suo complesso hanno dimostrato, ancora una volta, capacità di tenuta e resilienza, chiudendo in positivo il 2023; e in un 2024 contrassegnato da un Paese in stallo (si prevede una crescita

limitata allo 0,7% nonostante la spinta del PNRR), che penalizza in primis la scelta di acquistare una casa, la cooperazione di abitazione attraverso Legacoop Abitanti ha raggiunto due significativi risultati: è stato siglato da parte dei 27 ministri l'Accordo europeo per l'edilizia sociale a prezzi accessibili; ed è stata presentata al Ministero la proposta della cooperazione per un Piano casa nazionale che possa dare risposta all'emergenza abitativa.

Sembra finalmente chiaro a tutti che investire in alloggi a prezzi accessibili ha un comprovato effetto moltiplicatore sull'economia locale, creando opportunità di lavoro e mantenendo gli investimenti sui territori. La disponibilità di queste abitazioni è un fattore chiave che influenza la mobilità legata al lavoro e determina l'accesso alle opportunità di impiego, ed è quindi essenziale per la competitività delle nostre economie. Il legame tra condizioni abitative e benessere è sempre più evidente e il ruolo dell'alloggio come determinante sociale della salute è diventato ancora più chiaro, soprattutto a seguito della ormai superata pandemia COVID-19. Inoltre, una casa più sostenibile è essenziale per ridurre le emissioni di CO2 e combattere il cambiamento climatico, e politiche pubbliche volte a promuovere la riqualificazione energetica possono costituire una risposta alla povertà energetica. Il Parlamento Europeo ha adottato a Strasburgo la direttiva sulla prestazione energetica degli edifici, meglio conosciuta come direttiva sulle case green: l'obiettivo è ridurre progressivamente le emissioni di gas serra e i consumi energetici nel settore edilizio entro il 2030, e pervenire alla neutralità climatica entro il 2050. Abitcoop è pronta a cogliere la sfida, avendo già iniziato a costruire case No Gas e aderito a progetti europei che puntano addirittura alle case Plus Energy Buildings – come a Castenaso (BO) - che producono più energia di quella che consumano grazie all'uso di tutte le tecnologie più avanzate

disponibili. Sentiamo nostra la responsabilità di scelte che rispondano agli obiettivi di sostenibilità dell'Agenda ONU 2030 e continuiamo a rendicontarli nella piattaforma online creata per rendere trasparenti i nostri risultati economici e sociali.

SCENARIO GENERALE:

Il mercato in sintesi

Nel 2023 le compravendite di abitazioni hanno subito un calo prossimo al 10%, con quasi 710mila abitazioni totali che sono passate di mano sul mercato. Secondo il 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma 2024, il calo delle compravendite registrato nel 2023 è imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato perché dipendente dal credito (-26%), mentre gli acquisti senza mutuo continuano a crescere (+4,8%). Il progressivo incremento dei tassi di interesse, unito alla ritrovata selettività del ceto bancario, hanno bruscamente interrotto un meccanismo che pareva destinato ad accrescere in maniera costante anche le aspirazioni dei più fragili. Le difficoltà di accesso al mercato della compravendita hanno favorito un potenziale spostamento di interesse della domanda verso l'affitto, che rispetto allo scorso anno è cresciuta di 3 punti percentuali. In altre parole, nel 2023 48mila nuclei familiari hanno rinunciato ad acquistare una casa a favore dell'affitto, e lo spostamento di interesse verso la locazione metterà ancora più in evidenza il sovraffollamento di un comparto che già oggi sconta un'evidente carenza di offerta.

L'andamento dei prezzi

Secondo Istat, che ha analizzato l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, il 2023 - segnato dal

rialzo del costo del denaro che ha stoppato il mercato dei mutui a causa dei repentini rincari delle rate - ha portato a un rallentamento dei prezzi delle case. Nella media dell'anno si è registrato un aumento dell'1,3% sul 2022 (in sensibile flessione rispetto al +3,8% del 2022 sull'anno precedente): l'aumento più sostenuto riguarda i prezzi delle abitazioni nuove (+5,6%), mentre per quelli delle abitazioni esistenti la crescita risulta molto modesta (+0,4%).

La tipologia di domanda

Per quanto riguarda le caratteristiche della domanda abitativa, sia rivolta all'acquisto che alla locazione, si evidenzia come sia sempre di più orientata a privilegiare le dotazioni interne quali il balcone o terrazzo, il doppio bagno, la luminosità degli ambienti e la disponibilità del posto auto o del garage, oltre a servizi di connettività. A seguire, la ricerca privilegia le caratteristiche del contesto, quali la presenza di verde e la vicinanza ai servizi e trasporti pubblici e, infine, la tipologia dell'edificio, che viene valutata in termini di condizione d'uso e performance energetica.

Le previsioni 2024

Rispetto alle prospettive, la situazione di incertezza rappresenterà un fattore di differimento delle scelte, soprattutto di quelle che presuppongono un ingente impegno di capitale, come l'acquisto della casa. Molte sono le incognite che incideranno sulla traiettoria del mercato immobiliare italiano nel 2024, anche se la principale rimane legata all'orientamento delle istituzioni finanziarie ad ogni livello. Il possibile ritorno a condizioni di maggior favore, in termini di propensione all'erogazione e di onerosità del credito, consentirebbe di scongiurare riflessi sui prezzi della flessione di domanda e transazioni. Se nel primo semestre il quadro

non pare ormai destinato a mutare, dal secondo è lecito attendersi un cambio di rotta, con effetti che almeno inizialmente saranno piuttosto timidi.

La Direttiva UE “Case green”

È importante ricordare che in Europa è stata approvata la direttiva “Case green”, con il voto negativo di Italia e Ungheria, a seguito della quale nel giro di due anni occorrerà definire come raggiungere gli obiettivi che l’Europa pone. Si tratta di obiettivi performanti che richiedono una nuova stagione di investimenti e rispetto ai quali sarà utile riflettere visto che il valore dell’investimento per raggiungere il 16% di riduzione dei consumi (prima fase obiettivo) richiederebbe miliardi di euro.

LA COOPERAZIONE ESTENSE E ITALIANA

Nel 2023 il contesto economico e sociale in cui si sono mosse le cooperative si è presentato estremamente incerto: le guerre in corso, l’inflazione ancora pesante, le difficoltà di accesso al credito dovute agli alti costi di interesse e ad una ristrettezza generale del mondo bancario, hanno profondamente inciso sugli slanci di ripresa cui si era assistito nel post-pandemia. In questo scenario, va riconosciuto che le cooperative, ancora una volta, hanno dimostrato capacità di tenuta e resilienza: il 2023, complessivamente, si è chiuso positivamente. Per quanto riguarda in particolare le cooperative emiliano-romagnole, il 41% ha aumentato il valore della produzione, il 30% ha aumentato l’occupazione e l’88% ha chiuso l’esercizio in utile. Le problematiche riscontrate dalle cooperative sono state trasversali a moltissimi settori: scarsità di manodopera per il 54%, aumento dei tassi di interesse per il 39%, aumento costo materie prime e materiali per il 36%, aumento dei costi energetici per il 24%.

Legacoop Estense, cui aderisce Abitcoop, associa oggi 200 cooperative, pari a 3.022 sedi locali ed imprese consorziate sui territori di Modena e di Ferrara, che nell'ultimo anno hanno prodotto e distribuito ricchezza per oltre 7,75 miliardi di euro. Soci e socie ammontano a 480mila unità, un numero che - se consideriamo gli abitanti dei territori "estensi" - conferma il forte radicamento cooperativo sulle due provincie: un abitante su due è socio di una cooperativa.

A fronte di una chiusura del 2023 in cui la prevalenza delle imprese ha registrato un giro di affari in aumento o stabile, ma con una riduzione del risultato netto, per il 2024 si prevede un aumento del valore della produzione accompagnato però da una sensibile riduzione dei margini.

FABBISOGNO ABITATIVO E HOUSING SOCIALE

La questione abitativa finalmente anche in Italia, sta assumendo, come in Europa un ruolo di primo piano, anche nel dibattito politico. L'impatto della crisi post-Covid, il rincaro energia e materie prime sul reddito disponibile delle famiglie ha riportato "l'accesso alla casa" e il fabbisogno abitativo al centro di un'attenzione crescente tra i cittadini, studenti e istituzioni e, non ultimi, gli operatori del mercato immobiliare. In Europa il Social Housing rappresenta uno degli ambiti di sperimentazione più vivaci nel campo della progettazione architettonica, finanziaria e sociale, che in Italia stenta a partire e che ha visto a Modena l'avvio di una esperienza pilota nel comparto Peep Vaciglio, dove Abitcoop, pur non realizzando le case, gestisce attraverso un incarico ricevuto dai soggetti attuatori l'assegnazione degli alloggi in affitto e in proprietà.

La locazione convenzionata o agevolata in Italia è solo una tra le numerose pratiche diffuse in Europa; molto diverse tra loro, ma tutte orientate a rispondere ad un unico bisogno insoddisfatto di molti cittadini: un alloggio adeguato alle

proprie esigenze il cui canone non superi del 30% lo stipendio. A Modena l'offerta di alloggi a costi calmierati per studenti, famiglie e lavoratori oggi è del tutto insufficiente. Su questo Abitcoop ha portato avanti fin dal 2003 un modello che anticipava le logiche dell'housing sociale – e che si esprime ad oggi con il godimento temporaneo di 68 alloggi, orientato a soddisfare le esigenze abitative dei soci a condizioni complessivamente più favorevoli rispetto al mercato, tutti collocati in palazzine dotate di salette condominiali multifunzione. La costante crescita del numero di soci che continuano a chiedere alloggi in godimento temporaneo dimostra però che in assenza di fondi e politiche pubbliche la nostra capacità di risposta a queste esigenze è molto limitata.

LA RICHIESTA DI CASE A MODENA

Come succede ormai da diversi anni, anche nel 2023 il numero di domande da parte dei nostri soci è stato decisamente superiore a quello degli alloggi messi a bando, in particolare per l'affitto e nel Comune di Modena. La ricerca di un'abitazione, sia in proprietà che in godimento, è molto diffusa non solo fra i giovani, ma anche fra coloro che decidono di avviare una nuova fase della propria vita. Siamo in presenza di forti cambiamenti sociali che hanno rivoluzionato la struttura del nucleo familiare e che danno vita a dinamiche che comportano una domanda abitativa meno tradizionale rispetto al passato, più frazionata, più attenta all'ambiente, al comfort e al contenimento dei consumi energetici. Il nuovo PUG approvato dal Comune di Modena impone ai soggetti che manifestano interesse per alcune aree di dedicare un 10% all'edilizia residenziale sociale, richiesta che non sempre rende sostenibile economicamente per Abitcoop dare risposte proprio alle esigenze di quella fascia di soci che tradizionalmente rappresentava la nostra base sociale e questo crea nella cooperativa una

preoccupazione crescente; vorremmo poter dare ancora risposta anche a quelle fasce di soci che ad esempio vogliono passare dall'affitto alla proprietà dell'abitazione nella quale risiedono. Ci auguriamo che le risorse del PNRR, il Piano Casa di prossima approvazione e le politiche delle Amministrazioni comunali sappiano compiere scelte mirate ad attuare il recupero urbanistico e la rigenerazione con costruzione di abitazioni accessibili a tutti, cioè con un sostegno della finanza pubblica.

LA PREVENZIONE DEI REATI E IL CODICE ETICO

Nel 2023, Abitcoop ha intrapreso un processo di revisione e aggiornamento del proprio Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOG). Tale adeguamento si è reso necessario in ottemperanza al Decreto Legislativo 231, che prevede l'aggiornamento del modello in caso di modifiche normative e organizzative. Innanzitutto, l'adozione del nuovo Manuale organizzativo che ha visto la necessità di una revisione a seguito di cambiamenti nella struttura organizzativa (in particolare l'unificazione delle aree Amministrazione e Finanza, per migliorare l'efficienza e riflettere la realtà operativa dell'azienda) ha imposto un intervento alla luce dell'inserimento nell'ambito di applicazione del Decreto 231 di nuovi Reati presupposto e di modifiche su specifiche fattispecie criminose del Codice penale.

Inoltre, per quanto riguarda la procedura di segnalazione ai sensi del D.Lgs.24/2023 (Whistleblowing), la cooperativa ha aggiornato il regolamento del canale interno di segnalazione per allinearli ed integrarli con le modifiche imposte dalla nuova normativa. È stato approvato il Regolamento aggiornato, in quanto la nuova normativa ha richiesto l'utilizzo di piattaforme con modalità di segnalazione crittografate, ed è stato designato l'ODV come responsabile della

ricezione e gestione delle segnalazioni.

Nel corso del 2023, l'ODV ha svolto efficacemente le proprie funzioni di vigilanza, che non hanno evidenziato inosservanze alle procedure adottate con il Modello 231.

PROGRAMMAZIONE 2023 - OBIETTIVI FUTURI (2024-2025)

Nel 2023 Abitcoop ha raggiunto gli obiettivi commerciali previsti, con l'assegnazione di 31 alloggi e i rogiti di 41 unità immobiliari, per un valore complessivo di oltre 10,5 milioni di euro. Di tali rogiti 18 sono riferite a nuove costruzioni (6 a Carpi le Farnie, 9 a Castenaso Girasoli e 3 al Residenziale Le Querce di Modena), 21 sono riferiti ad alloggi in godimento a soci subentrati con richiesta di assegnazione in proprietà a seguito del termine dell'obbligo di destinazione al godimento previsto dalle convenzioni e/o alla rinuncia della prelazione da parte dei precedenti assegnatari in godimento e n. 2 alloggi rogitati nel 2023 precedentemente condotti in godimento dagli stessi soci.

La guerra in Europa, il Bonus 110%, l'aumento dei tassi di interesse e la forte inflazione hanno prodotto un aumento dei costi imponendoci dei prezzi che il mercato con difficoltà ha inizia a recepire. Il 2023 è stato un anno difficile, e il 2024 si prospetta altrettanto problematico se non si verificherà una riduzione significativa dei tassi di interesse, che hanno causato notevoli difficoltà sia ai fornitori che agli assegnatari per quanto riguarda i mutui per l'acquisto casa.

Per il prossimo triennio, Abitcoop prevede di assegnare circa 125 alloggi per un valore complessivo di 48 milioni di euro, in leggera diminuzione alla luce della situazione di incertezza generalizzata sopra descritta.

Le previsioni per il 2024 indicano 58 alloggi da assegnare e 37 rogiti per un importo di circa 13 milioni di euro. L'obiettivo è quello di costruire una proposta

più contenuta per gli alloggi in proprietà e più consistente per gli alloggi in godimento.

Si è proceduto inoltre a lavorare per verificare le condizioni per l'acquisizione di ulteriori aree a Modena, a Crespellano e a Bologna. Abbiamo promosso i bandi di assegnazione dei 24 alloggi a Parco dei Fiori a Modena oltre al P. di C. per la realizzazione di 6 alloggi a Carpi in zona Canalvecchio. Nel triennio sono previsti nuovi interventi a Modena, Nonantola e Carpi.

Abitcoop ha potenziato la propria presenza online, sfruttando il sito web www.abitcoop.it, i servizi online e i social media per comunicare le proprie iniziative. Ha inoltre partecipato alla Festa dell'Unità di Modena con un box organizzato con due monitor in cui venivano proiettati alcuni filmati inerenti ai nostri principali interventi e al nostro bilancio sociale che è stato prodotto solamente in forma digitale.

L'attività di Abitcoop si svolge nelle sedi di Carpi e Modena e principalmente con interventi su Modena, Carpi e Bologna.

ABITCOOP E LA COMUNICAZIONE

Nel corso del 2023, il sito www.abitcoop.it è stato oggetto di un'importante ristrutturazione e aggiornamento, con particolare attenzione al costante aggiornamento sulla disponibilità degli alloggi (a bando, in godimento e disponibili).

Abbiamo ampliato la nostra presenza sui social media con l'apertura di una pagina Instagram, che si affianca alle nostre pagine Facebook e YouTube, anch'esse costantemente aggiornate con notizie sugli interventi in corso e sulle nostre iniziative sociali e culturali, grazie alla collaborazione con l'agenzia di comunicazione ADA Srl. La nostra newsletter, che raggiunge oltre 10.000

persone, continua a essere un canale privilegiato per informare soci e non soci.

Abbiamo mantenuto le due edizioni semestrali del nostro periodico "La Casa", inviandolo anche ai nostri stakeholder e a oltre 7000 soci via email, riducendo così l'invio cartaceo in un'ottica di sostenibilità ambientale (40 kg di carta in meno consumata). La nostra piattaforma online continua a essere utilizzata per la presentazione dei nuovi comparti ai partecipanti ai bandi di assegnazione, per la partecipazione ai Consigli di amministrazione e per la presentazione delle domande di iscrizione a socio o ai bandi.

Nel 2023 abbiamo lanciato l'area riservata del sito, accessibile tramite credenziali, con l'obiettivo di diventare la modalità più diretta e immediata di contatto per la cooperativa ed i suoi Soci, in merito alle attività istituzionali, a quelle sociali, e ai nuovi Bandi. Ciascun nuovo Socio, inoltre, avrà uno spazio di archiviazione dedicato nel quale potrà trovare ogni tipo di documento elettronico relativo alla propria posizione nei confronti della Cooperativa.

ABITCOOP E LA RESPONSABILITA' SOCIALE - L'Agenda2030

Abitcoop si impegna da tempo alla redazione di un Bilancio sociale, perché crede sia uno strumento utile soprattutto all'esterno, di rendicontazione delle responsabilità, dei comportamenti e dei risultati sociali ed economici delle proprie attività, in coerenza coi principi cooperativi. Negli ultimi anni si è sempre più caratterizzato come un bilancio vicino ad una rendicontazione di sostenibilità.

Nel 2023 abbiamo confermato l'utilizzo della *piattaforma di accountability*: *abitcoop.accountabilitycoop.it* realizzata insieme alla cooperativa Poleis di Ferrara, perché ci permette, in modo diretto e dinamico, attraverso numeri e loro evoluzione negli anni di misurare, rendicontare e comunicare a soci e socie, istituzioni e cittadini/e, oltre ai nostri stakeholders, gli indicatori che abbiamo

deciso essere fondamentali per il nostro bilancio. Questi indicatori sono misurati in prospettiva temporale degli ultimi tre anni e non sono solo limitati ai risultati economici, pur importantissimi, ma tengono assieme la nostra missione fondamentale (dare casa ai nostri soci) e i principi cooperativi (solidarietà) che ci differenziano dalle altre imprese. Tra gli aspetti più importanti che abbiamo voluto analizzare e quantificare ci sono: l'investimento che continuiamo a fare sulle nostre risorse umane, sulla qualità certificata dei nostri processi interni e delle nostre case, e sulla comunicazione esterna all'azienda. Un punto ad hoc è dedicato alla raccolta delle nostre azioni di sostenibilità e a come stiamo prendendo seriamente gli impegni indicati dai 17 obiettivi che ci chiede di attuare l'Agenda2030 dell'Onu.

BANDO PREMI DI STUDIO 2023 "in ricordo di Francesco Reggiani"

Il bando per premi di studio dedicato a Francesco Reggiani per giovani soci o figli di soci che si sono laureati con ottimi risultati nell'ultimo anno rappresenta una delle azioni concrete intraprese dalla cooperativa nell'ambito dell'Agenda 2030 per promuovere un'istruzione di qualità.

Quest'anno, le 11 domande pervenute, tutte presentate da candidati che hanno ottenuto 110 e lode e relative a lauree di secondo livello come previsto dal bando, testimoniano l'elevato livello accademico dei partecipanti e il crescente interesse per l'iniziativa. Nonostante nessuna domanda sia stata presentata per la classe LM-35 – Ingegneria per l'ambiente e il territorio, per la quale era previsto un premio preferenziale, l'elevato livello accademico dei candidati ha permesso di assegnare tutti i premi previsti, a conferma del valore riconosciuto dai nostri soci a questa iniziativa.

Dal 2012 ad oggi, la cooperativa ha erogato un totale di 66.000 euro a 80

giovani neolaureati, riaffermando il proprio impegno nel sostenere l'occupabilità dei giovani talenti e nel promuovere un futuro più equo e sostenibile.

RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO ABITATIVO: ABITARE&SERVIZI

La cooperativa ha acquistato in data 31 luglio 2023, il restante 15% del capitale sociale di Abitare&Servizi, società specializzata in interventi di ristrutturazione, riqualificazione e miglioramento energetico. Con questa operazione, formalizzata tramite atto notarile del Notaio Barbati in Modena, Abitare&Servizi Srl è diventata interamente controllata da Abitcoop.

Nel corso del 2023 Abitare&Servizi ha messo a punto e realizzato, anche in considerazione dei tempi ristretti dettati dalle norme vigenti, lo studio e sviluppo di alcune offerte rivolte ad amministratori condominiali per interventi idonei a beneficiare delle detrazioni fiscali previste dal D.L.34/2020 e 63/2013 per le lavorazioni in ambito di efficienza energetica (cosiddetto Superbonus 110%), recupero del patrimonio edilizio (bonus facciate) inclusi gli interventi antisismici (sismabonus) e riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus).

Nel corso del 2023 sono stati effettuati i lavori relativi ai seguenti contratti d'appalto sottoscritti con: il Condominio Sansovino sito in Via Sansovino Carpi; il Condominio Paola sito in Via Luigi Pasteur,4 Modena; il Condominio Mar Mediterraneo sito in Via Mar Mediterraneo, 98 Modena e il Condominio Euclide sito in Viale Euclide, 30-40 Modena con lavorazioni idonee a beneficiare delle detrazioni fiscali previste dal decreto legge d.l. 19 maggio 2020 n.34 art. 119-121 come convertito in legge 17 luglio 2020 n.77 e successive modificazioni e integrazioni, suddivise in interventi antisismici (sismabonus) e lavori di riqualificazione energetica (ecobonus).

Sono inoltre continuate le prestazioni di servizio rese in funzione dell'incarico

assunto per il reperimento dell'utenza interessata alle costruzioni in edilizia convenzionata dell'intervento immobiliare "Parco Estense" nel comparto Vaciglio (Mo) che hanno fatto registrare ricavi per € 4.500 per sottoscrizione di n. 9 contratti di locazione ed € 29.576,23 per la sottoscrizione di n. 8 preliminari di vendita.

ATTIVITA' SETTORE TECNICO/PRODUTTIVO

Dal punto di vista della produzione, il 2023 e i primi mesi del 2024 sono stati particolarmente difficoltosi sia per l'ultimazione di cantieri in corso sia per la partenza dei nuovi cantieri e appalti. Andando per ordine, possiamo ricordare che l'attività si è svolta nei seguenti interventi:

- 1 edificio a Carpi per 8 alloggi, con data fine lavori a dicembre 2023;
- 3 edifici a Castenaso, palazzina C con 9 alloggi con data fine lavori a dicembre 2023, palazzina B con 6 alloggi e palazzina A con 7 alloggi con data fine lavori a settembre 2024;
- 2 edifici per 10 +10 alloggi a Modena in via Belli, con data fine lavori a maggio 2024;
- opere di urbanizzazione a Fiorano Modenese Comparto Motta Sud, con data fine lavori dicembre 2025;
- palazzina A, da realizzarsi sul Lotto 3 del Comparto Motta Sud a Fiorano Modenese, con termine previsto entro novembre 2025;
- 3 edifici da realizzarsi a Modena, intervento Parco dei Fiori, palazzina Corniolo di 9 alloggi, con previsione termine lavori a settembre 2025, Palazzine Erica e Fiordaliso rispettivamente di 6 e 9 alloggi, termine lavori a novembre 2025.

Il 2023, come il precedente anno, è stato caratterizzato da una attività produttiva costellata di difficoltà dovute alle condizioni del mercato internazionale, all'aumento incontrollato dei prezzi delle forniture, alla carenza di materiale e

manodopera e spesso alla mancanza di liquidità da parte di alcune imprese di costruzioni.

I primi mesi del 2024 sono stati caratterizzati da una lieve diminuzione del costo della manodopera e del costo di alcuni materiali da costruzione, come il ferro per le armature del c.a.; la conclusione del Superbonus 110 si sta riflettendo sull'andamento dei costi di costruzione e si aspettano ulteriori diminuzioni di costi, a meno di un peggioramento della situazione internazionale. Inizia anche a risultare più semplice reperire la manodopera e le imprese sia di costruzioni sia impiantistiche.

Oltre a questi cantieri, il settore Tecnico si sta occupando, di concerto col settore Promozione iniziative, degli interventi in previsione nel 2024-2025-2026:

- Parco dei Fiori – piano urbanistico, urbanizzazioni, progetto di ulteriori 3 palazzine per complessivi 25 alloggi,
- Peep Fossoli 12 alloggi,
- Motta sud Fiorano, 5 palazzine da 10 alloggi oltre le opere di urbanizzazione,
- Soliera 1 palazzina 8 alloggi, progetto da revisionare,
- Carpi 4 palazzine da 5 alloggi, intervento denominato Borgo dei Fiori,
- Carpi 2 palazzine da 6+10 alloggi,
- Nonantola 2 palazzine da 9 alloggi e 2 villette,
- Carpi sviluppo Area Ex- Silan, piano particolareggiato ed edifici.

Tutti gli interventi analizzati richiedono una attenta ed efficace assistenza nella fase di progettazione, la quale, pur venendo affidata a tecnici esterni, necessita di grande attenzione nelle scelte progettuali, nei materiali, nelle tecnologie impiantistiche e nella progettazione di dettaglio.

Inoltre, lo standard CasaClima, che Abitcoop ormai adotta in ogni intervento, si esplica nella fase di progettazione dei dettagli esecutivi elaborati dai nostri tecnici interni, dettagli che devono poi essere condivisi con quelli dell'Agenzia CasaClima di Bolzano al fine di ottenere la certificazione.

È stata applicata, nella progettazione esecutiva, la scelta di realizzare esclusivamente telai in cemento armato, con setti verticali controventanti e con murature di tamponamento esterno e tramezzature interne in Ytong, cioè in calcestruzzo alveolato, areato e autoclavato.

Per quanto concerne gli impianti, si è passati alla implementazione delle pompe di calore con impianto singolo ad espansione. Abitcoop sta anche sperimentando impianti di riscaldamento completamente ad aria nelle palazzine A e B di Castenaso, palazzine che devono essere PEB (plus energy building) e rientrano in un progetto sperimentale, finanziato in parte dalla UE e chiamato Cultural-e, che prevede la realizzazione di edifici pilota sul territorio europeo; quelle di Castenaso sono gli unici edifici pilota realizzati in Italia.

Si procede con la redazione dei computi metrici edili degli interventi, forniti non prezzati alle imprese per le offerte. I computi metrici hanno il fine di produrre una completa ed uguale documentazione per le gare di appalto, in modo che tutte le imprese presentino un'offerta basata sulle stesse lavorazioni e sugli stessi materiali; inoltre, i computi prezzati, utilizzando i prezzari DEI, consentono di avere un ordine di grandezza del costo del fabbricato.

I computi metrici sono richiesti anche per gli impianti e sono redatti dal progettista degli impianti; come per la parte edile, alle imprese per le offerte vengono consegnati computi metrici non prezzati, un computo metrico prezzato è consegnato ad Abitcoop, in modo da avere un importo di riferimento per il costo

degli impianti.

Questa modalità si è rivelata molto utile per Abitcoop, in particolare per valutare la congruità degli importi dei preventivi delle imprese su impianti mai realizzati prima, come quelli del progetto Cultural-E a Castenaso.

Il processo di ottimizzazione e standardizzazione di tale documentazione ha visto buoni sviluppi e sarà perfezionato nel corso del 2024 con l'aggiornamento dei capitolati delle opere edili e degli impianti, quest'ultimo già revisionato per quanto riguarda gli impianti non centralizzati.

Oltre ai cantieri degli alloggi in costruzione o finitura, si è eseguito il completamento e la consegna al Comune di competenza delle opere di urbanizzazione del comparto Canalvecchio a Carpi. Le opere di urbanizzazione del comparto Parco dei Fiori, a Modena, sono in corso di ultimazione e saranno completate entro settembre 2024; infine, le opere di urbanizzazione del Comparto Motta Sud, a Fiorano Modenese, saranno terminate entro il 2024.

Per quanto attiene gli interventi di ripristino, l'attività si è ridotta a singoli casi isolati con incarichi ad artigiani. Anche tale delicato impegno non è stato estraneo ad errori o a sottovalutazioni, ma la conflittualità sfociata in azioni legali è rimasta confinata a pochissimi casi. Inoltre, tali azioni si sono risolte in via extragiudiziale, con accordi bonari.

Infine, gli addetti del settore tecnico, come ogni anno, hanno svolto anche mansioni di relazione soci per la personalizzazione degli alloggi, nella gestione dei ripristini su alloggi assegnati in proprietà o in godimento nei casi in cui la cooperativa abbia ritenuto doveroso intervenire, servizi generali e verifica degli alloggi in godimento.

INFORMAZIONI DI CUI ALL'ART.2528 DEL C.C. CIRCA L'AMMISSIONE

DEI SOCI

Si evidenziano in dettaglio le variazioni al numero dei soci e la composizione del capitale sociale:

Capitale soc. al 31/12/2022		Soci ammessi € 52,00		Soci recessi € 51,64		Soci recessi € 52,00		Capitale soc. al 31/12/2023	
n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo
19362	1.003.288,08	163	8.476,00	58	2.995,12	52	2.704,00	19415	1.006.064,96

Le ammissioni dei nuovi soci sono state deliberate dal Consiglio di Amministrazione nel rispetto dello Statuto Sociale nonché degli articoli 2527 e 2528 del codice civile.

LA GESTIONE SOCIALE 2022 ED I CRITERI SEGUITI PER IL CONSEGUIMENTO DEGLI SCOPI MUTUALISTICI STATUTARI PER LA SODDISFAZIONE DEI BISOGNI ABITATIVI DEI SOCI (anche ai sensi art. 2 Legge 59/92 e art. 2545 codice civile)

Le attività principali che la cooperativa ha svolto al fine di proporre ai propri soci condizioni economiche, qualitative e di garanzia migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, che diano risposta ai loro bisogni abitativi immediati e futuri, sono:

- proposte di soluzioni abitative di qualità e a risparmio energetico;
- assegnazione in godimento/locazione a canoni agevolati;
- accompagnamento del socio dalla prenotazione fino all'atto di rogitazione in proprietà per le diverse necessità tecniche, finanziarie, amministrative/fiscali;
- predisposizione della modulistica e delle procedure richieste dai Bandi emessi dalla Regione Emilia-Romagna per l'ottenimento di contributi a favore dei soci assegnatari in presenza di specifici requisiti;

- promozione della partecipazione e informazione dei soci.

Per le assegnazioni degli alloggi ai soci, Abitcoop opera sulla base di graduatorie fra gli iscritti ai band ed il criterio di formulazione delle stesse è definito dal Regolamento di Assegnazione approvato dall'assemblea generale ordinaria dei soci del 21 luglio 2022.

Il Consiglio di Amministrazione ha continuato ad assegnare alloggi in godimento temporaneo per una durata media di 8/10 anni oltre che assegnarne in godimento per un periodo più breve con diritto di opzione (mai vincolante per il socio) per passare poi alla proprietà. La Cooperativa predispone periodicamente piani dell'attività.

Conformemente all'ultima formulazione, al 31.12.2023 gli alloggi destinati al godimento erano 67 di cui 57 già consegnati con godimento in corso e 8 in corso di assegnazione (nessuno in corso di costruzione), oltre a 2 negozi in locazione. L'immobilizzo finanziario per tali alloggi ammonta ad oltre 9,7 milioni di euro, al netto degli acconti e depositi cauzionali versati dai soci. Al godimento potranno essere destinati anche altri alloggi in costruzione o in programma sulla base delle esigenze espresse dai soci, dalle compatibilità finanziarie della cooperativa e dalla reperibilità di nuove aree.

Per quanto concerne le assegnazioni in godimento si sono applicati canoni nei limiti previsti dalle convenzioni.

Al termine del periodo di godimento, o se possibile anche prima, gli alloggi vengono assegnati in proprietà ai soci, generalmente gli utilizzatori (che hanno per regolamento interno un diritto di prelazione), stante lo scopo della Cooperativa di operare prioritariamente per la proprietà divisa.

Il criterio adottato per i corrispettivi mutualistici dovuti dai soci per

l'assegnazione in proprietà degli alloggi è quello di prefissare un importo per ogni alloggio, con proposte idonee (qualità/prezzo) nel rispetto delle prassi regolamentari, con valutazione puntuale del Consiglio di Amministrazione ed eventuale revisione delle condizioni di assegnazione di alloggi che, rimasti disponibili dopo anni di assegnazione in godimento, o inseriti in zone in fase di stagnazione, o con particolari caratteristiche che non corrispondono appieno alle esigenze dei soci, risultino di difficile assegnazione.

L'attribuzione del vantaggio mutualistico avviene mediante la determinazione di un corrispettivo che tiene conto dei costi esterni ed interni di realizzazione, degli oneri finanziari, di tutti gli altri costi e spese, diretti e generali, e di una quota destinata sia a copertura dei rischi e imprevisti di realizzazione, sia al rafforzamento patrimoniale per il consolidamento della Cooperativa.

Tutto questo è finalizzato a praticare condizioni vantaggiose per il socio rispetto a quelle di altre offerte di comparabile qualità.

In coerenza con tali criteri il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di non proporre la deliberazione di un ristorno, conformemente anche ai comportamenti sempre adottati nel passato. Naturalmente nei casi di edilizia convenzionata/sovvenzionata il corrispettivo non può mai superare quello previsto dalla convenzione stipulata con il Comune o dalle disposizioni della Regione Emilia-Romagna.

In relazione all'art.2 comma 1 della L. 31/01/1992 n° 59, tenuto conto dell'analisi sopra effettuata, si conferma che i criteri seguiti nella gestione sociale sono conformi al carattere cooperativo della società e finalizzati al conseguimento degli scopi statuari e mutualistici.

Ulteriori criteri seguiti nella gestione sono indicati in altre parti della presente

relazione.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

Il criterio adottato per la programmazione e l'avvio delle iniziative tiene conto delle esigenze che risultano emergere dai soci sulla base sia dei questionari compilati al momento dell'ammissione sia dei continui colloqui con gli uffici relazione soci nonché delle iscrizioni ai bandi.

La situazione della cooperativa, il suo andamento e il risultato di gestione sono analizzati nei capitoli che seguono specificatamente dedicati ai costi, ai ricavi, ai principali indicatori dell'andamento economico e dell'evoluzione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Alla fine dell'esercizio il conto economico 2023 presenta sinteticamente i seguenti valori (arrotondati all'€) raffrontati con i valori del 2022:

<u>Descrizione</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ricavi caratteristici con i Soci	10.940.409	24.867.916
Ricavi caratteristici con non Soci	<u>228.326</u>	<u>727.849</u>
Ricavi caratteristici	11.168.735	25.595.765
Variazione rimanenze edifici	- 2.904.370	- 10.844.958
Altri ricavi e proventi con i soci	19.985	42.838
Altri ricavi e prov. non soci	<u>802.455</u>	<u>134.358</u>
Altri ricavi e proventi	822.440	177.196
Valore della produzione	9.086.804	14.928.003
Costi della produzione	<u>-8.927.109</u>	<u>-14.050.262</u>
Risultato della produzione	159.695	877.741
Proventi e oneri finanziari	558.069	278.163
Rettifiche di valore	0	-14.709

Risultato ante imposte	717.764	1.141.195
Imposte dirette	<u>-110.215</u>	<u>-491.929</u>
Residuo	607.549	649.266

L'attività con i soci costituisce il 97,96% dei ricavi (punto A1 del c/economico) nel 2023, ed era pari al 97,16% nel 2022. L'attività con i non soci è stata comunque marginale.

Avendo i requisiti di legge (previsione nello statuto delle clausole mutualistiche di cui all'art. 2514 del codice civile e svolgimento dell'attività prevalentemente in favore dei soci utenti come confermato dai dati suesposti), la Cooperativa è iscritta al n° A103849 dell'Albo delle cooperative, nella sezione a mutualità prevalente ai sensi degli articoli 2512, 2513 e 2514 del codice civile, categoria edilizia di abitazione e quindi alla stessa si applicano le disposizioni fiscali di carattere agevolativo.

IL PERSONALE e la FORMAZIONE

Complessivamente i dipendenti al 31/12/2023 sono stati in media 14, attestandosi a fine anno a 13 di cui 7 donne e 6 uomini, con un'età media di 50 anni e con un'anzianità media di attività presso la cooperativa di 15 anni.

Tutti i dipendenti sono assunti a tempo indeterminato, di cui 2 a part-time, e con i seguenti titoli di studio: 5 laureati e 8 diplomati. I contratti di lavoro applicati sono:

- CCNL per i lavoratori delle cooperative di produzione e lavoro dell'edilizia e attività affini;
- CCNL dirigenti delle imprese cooperative.

La cooperativa ha adottato tutte le misure necessarie per continuare, anche con modalità nuove e alternative, a garantire i servizi ai propri soci nel rispetto delle

norme di sicurezza ed il personale è stato puntualmente aggiornato tutelandone la salute e l'integrità fisica.

La cooperativa prosegue nel suo percorso di rinnovamento e ottimizzazione, portando avanti la politica di ricambio generazionale e contenimento dei costi. Questo processo si traduce in una costante riorganizzazione e redistribuzione delle attività tra il personale presente, al fine di garantire efficienza e sostenibilità nel lungo termine.

Il 2023 ha segnato un momento di passaggio significativo, con il pensionamento di due figure storiche e fondamentali per la cooperativa: Ivano Malaguti, Direttore Generale, e Morena Galli, Responsabile Amministrativa. La loro esperienza e dedizione hanno contribuito in modo determinante alla crescita e al successo della cooperativa nel corso degli anni. Contestualmente, si sono registrate le dimissioni di Cristina Brighetti e Arianna Sala, che hanno deciso di intraprendere nuovi percorsi professionali.

La cooperativa ringrazia sentitamente questi colleghi per il loro contributo e augura loro il meglio per il futuro.

Nonostante questi cambiamenti, la cooperativa guarda avanti con fiducia, investendo nelle nuove tecnologie e promuovendo un ambiente di lavoro dinamico e collaborativo. L'obiettivo è continuare a fornire servizi di qualità e di condurre il rapporto con il socio/cliente sempre più orientato alla consulenza più che assistenza alla vendita, mantenendo al contempo una gestione responsabile e sostenibile delle risorse.

Oltre alla formazione e aggiornamenti sulle novità fiscali e legislative che il personale è tenuto a seguire normalmente con riunioni periodiche e corsi e webinar, con la disponibilità di pubblicazioni periodiche, libri, banche dati e

circolari dell'associazione di categoria, per l'anno 2023 in particolare si evidenzia:

- seminario tecnico ed aggiornamento Temok8 e isolamento;
- quattro colleghi tecnici hanno svolto il corso di linea pompe di calore EHS, organizzato da Samsung Climate solutions;
- un addetto ha terminato il corso Green Coop, organizzato da Legacoop Emilia-Romagna e Quadir sui temi dell'imprenditoria sostenibile.
- sei colleghi hanno svolto un corso di inglese per migliorare le proprie competenze, in vista del 9° incontro del Consorzio Cultural-E che Abitcoop ha organizzato a Bologna a novembre del 2023.

Nel corso del 2023 sono state svolte complessivamente 98,5 ore di formazione.

I FINANZIAMENTI DAI SOCI, LA PATRIMONIALIZZAZIONE, LA PREVENZIONE DEI RISCHI, L'AMBIENTE

Le risorse derivanti dal patrimonio sociale e dai prestiti dei soci sono utilizzate nella gestione con prudenza, senza dipendere strutturalmente dall'indebitamento oneroso verso il sistema creditizio, e mantenendo la liquidità necessaria per far fronte a tutti gli impegni, fra i quali i normali rimborsi di finanziamenti dei soci che non sono soggetti ad alcun vincolo temporale. Per informazioni sull'equilibrio finanziario si rinvia all'allegata riclassificazione dell'attivo e del passivo. Il prestito da soci, illustrato in nota integrativa, è un importante fonte di finanziamento per l'attività corrente, sostanzialmente stabile da anni pur se in tendenziale riduzione.

Con il nuovo regolamento sul prestito da soci approvato in data 18/06/2019 la cooperativa ha recepito le più recenti deliberazioni del CICR (comitato interministeriale per il credito e il risparmio), il provvedimento introdotto da Banca d'Italia l'8 novembre 2016, le disposizioni di cui alla Legge di Bilancio del 27 dicembre 2017 n. 205 e le linee guida del "Regolamento Quadro" deliberata da

Legacoop Nazionale in data 20 marzo 2019.

Le risorse temporaneamente disponibili, in attesa di utilizzo nella gestione, sono state impiegate in operazioni liquidabili in tempi rapidi, al fine di avere sempre la necessaria disponibilità. A tutt'oggi non risultano particolari rischi di inesigibilità nelle attività suddette detenute da Abitcoop.

La variazione delle quotazioni delle obbligazioni in portafoglio è ininfluenza in quanto, una volta acquistate, vengono tenute fino a scadenza, e l'eventuale differenza tra prezzo di acquisto dei titoli fino al 31/12/2023 e valore di rimborso viene ripartita pro quota per gli anni di durata residua del titolo. La variazione dei tassi può quindi influire solo sui rendimenti futuri dei titoli con tasso variabile. La Cooperativa verifica periodicamente l'andamento dei valori delle poste finanziarie dell'attivo e ne dà informazione in Nota Integrativa alla quale si rinvia.

La Cooperativa non ha rilasciato proprie garanzie fideiussorie a terzi e non partecipa a società a responsabilità illimitata.

Nel corso del 2022 e 2023 sono stati deliberati finanziamenti socio, CdA del 20/04/2022, 05/10/2022 e 03/07/2023, in qualità di socio unico della controllata Abitare&Servizi srl per finanziare gli interventi di ristrutturazione relativi al superbonus 110%, per un importo complessivo di 3.000.000 euro, erogato in più tranche, per finanziare gli interventi di ristrutturazione relativi al superbonus 110%.

Nell'immobilizzazione di risorse in beni strumentali, in alloggi assegnati in godimento a termine e in partecipazioni, si è data nell'ambito della sua politica di qualità aziendale un limite predefinito complessivo inferiore al capitale proprio indivisibile. Tutta la gestione è comunque impostata per prevenire e ridurre il più possibile ogni rischio.

Nei recenti anni si è verificata una significativa riduzione dell'avvio di nuove

costruzioni senza però gravi conseguenze per la Cooperativa, stante la sua buona patrimonializzazione e il fatto che la Cooperativa ha solo una struttura di servizio e non svolge direttamente attività di produzione, in quanto le edificazioni sono realizzate appaltando i lavori ad imprese di costruzioni.

La Cooperativa, per la sua attività, è soggetta al rischio d'interventi di ripristino post-costruzione soprattutto qualora, per qualsiasi ragione, non possa più intervenire l'impresa esecutrice (ad es. per cessazione dell'attività conseguente alla crisi del settore come illustrato nella parte dedicata all'attività produttiva), o non ne fosse tenuta.

Non sono in corso cause legali significative di terzi contro la cooperativa mentre sono in corso alcune vertenze di soci per vizi su alloggi.

Per la copertura dei rischi suddetti e di tutti gli altri rischi e oneri probabili o certi ma non esattamente determinabili, specificamente individuati, la Cooperativa ha sei distinti fondi: un "fondo rischi e imprevisti " (già presente negli scorsi esercizi ed invariato rispetto al 31/12/22) di euro 845.000; un "fondo oneri cantieri per appaltatori in procedura" costituito nel 2019 utilizzato per euro 30.000 euro nel 2023, l'ammontare al 31/12/23 è 0 euro; un "fondo rischi Cultural E- Grant Agreement Progetto N°870072 prefinanziamento attività" di euro 46.322 costituito nel 2020 ed invariato al 31/12/2023; un "fondo rischi e oneri di costruzione" di euro 300.000, totalmente rilasciato nel 2023, quindi al 31/12/2023 ammonta a 0 euro; un "fondo manutenzione ciclica sedi" di 30.000 euro costituito nel 2022, ed ha visto un utilizzo nel 2023 di 24.332 euro, quindi al 31/12/2023 ammonta a 5.668 euro; un "fondo rischi per contratti onerosi" di 1.220.000 euro costituito nel 2022, è stato utilizzato per 320.000 euro ed accantonato per 625.000 euro, raggiungendo al 31/12/2023 l'ammontare di 1.525.000 euro. Si rinvia alla nota

integrativa al bilancio per ogni altra eventuale informazione su tali fondi.

Qualora tali fondi dovessero risultare insufficienti ogni rischio è comunque ampiamente garantito dalla riserva indivisibile fra i soci.

Proprio per evitare rischi la Cooperativa ha perseguito il continuo rafforzamento patrimoniale in ossequio al dettato statutario e al mandato delle assemblee dei soci degli esercizi precedenti.

Una buona patrimonializzazione è tra l'altro la condizione per ottenere gli affidamenti bancari necessari per adempiere agli obblighi del D.Lgs. n. 122/05 in attuazione della Legge n. 210 del 2/08/2004 che norma la "Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire", insieme alle previsioni del Dlgs 122/2005 ampliate dal Dlgs 14/2019)

L'acquirente di un alloggio ha il diritto di pretendere dal cedente (per i soci assegnatari da Abitcoop) una fidejussione, valida fino al rogito, a garanzia delle somme versate in acconto durante la costruzione.

La Legge prescrive anche il rilascio a rogito di una polizza decennale a risarcimento di eventuali danni strutturali all'immobile e l'obbligo di versare un contributo a sostegno degli acquirenti che nel recente passato sono incappati in un dissesto: in pratica gli operatori seri devono pagare per i guai causati da altri! Il costo per Abitcoop, solo per tale contributo obbligatorio, ammonta a 7.471 € nel 2023 e raggiunge 549.963 € nel periodo 2006-2023.

Mentre confermiamo l'utilità di queste misure a tutela degli acquirenti, rileviamo che le stesse comportano per la Cooperativa un appesantimento economico e un consistente impegno degli affidamenti bancari.

Al 31/12/2023 le fidejussioni in corso rilasciate ai soci della Cooperativa in ossequio alla suddetta legge ammontavano a 3 milioni con un costo a carico della

Cooperativa di 11.103 € nel solo esercizio 2023.

Infine, s'informa che non ci sono rischi di carattere ambientale e non sono mai stati causati danni all'ambiente, né sono state inflitte alla Cooperativa sanzioni o pene per reati o danni ambientali.

QUALITA' AZIENDALE E CONTROLLI

Tutta l'attività di Abitcoop è sottoposta a certificazione di qualità dal 2003.

A maggio 2023 Abitcoop ha brillantemente superato la verifica di mantenimento della certificazione del sistema di qualità secondo la norma UNI 9001:2015, condotta dagli ispettori DNV, e pertanto la cooperativa è autorizzata all'utilizzo del marchio di certificazione DNV.

L'audit è stato eseguito dall'organismo di certificazione "DNV 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.

La verifica ha evidenziato risultati positivi e aspetti degni di nota. In particolare, il continuo sviluppo nell'affrontare i cambiamenti tecnologici ha meritato un plauso

e un'attenzione particolare. Il sistema di gestione è considerato efficace e conforme allo standard, con evidenza di diversi aspetti positivi, in base ai campionamenti effettuati durante l'audit.

PRIVACY

Nel 2023 la Cooperativa ha costantemente monitorato la conformità alle previsioni vigenti in tema di protezione dei dati personali (Regolamento UE n. 679/2016 e Codice privacy).

In particolare, nel corso dell'anno si è provveduto a mantenere aggiornato il Registro del titolare, nonché a designare per specifiche funzioni nuovi soggetti, alla luce dell'avvicendamento nel ruolo di Direttore generale della Cooperativa. Sono state verificate e integrate alcune informative (in particolare in relazione ai premi di studio ed alla procedura di whistleblowing) ed è stata predisposta la nomina, ex art. 28 RGPD, a Responsabile del trattamento per i fornitori, la cui attività può comportare, anche solo occasionalmente, il trattamento di dati personali, che non fossero già stati precedentemente nominati.

Anche nel corso del 2023 – come del resto nei primi mesi del 2024 – non si è verificato nessun caso di violazione dei dati.

ANDAMENTO MUTUI

L'importo medio dei mutui per l'acquisto della casa, pari a € 135.650 euro, evidenzia un forte rallentamento rispetto al valore dello scorso anno (€ 192.792) quasi del 30%. I rogiti fatti durante il 2023 sono stati n. 41 di cui 24 (lo scorso anno sono stati 46 su 73 rogiti) hanno usufruito di mutui bancari per poter finanziare l'acquisto. L'adesione da parte dei soci al servizio mutui convenzionati con Bper è stata modesta pari al 17%.

Il 2023 dei mutui è stato all'insegna dei tassi di interesse alti e delle rate

elevate, soprattutto per quanto riguarda i mutui a tasso variabile. A maggio 2023 i tassi sui mutui risultavano più cari di oltre il 60%.

La tendenza del 2023 è stata per un calo della domanda di mutui, accompagnato da durate più lunghe a fronte di importi erogati praticamente invariati, i soci in generale sono stati più attenti nel valutare la situazione dei tassi e il maggiore costo delle rate, che ha fatto lievitare gli importi finanziati. Una situazione, quella del crollo della domanda di mutui, comune in Italia e in generale in nell'eurozona. Il 2024 sarà l'anno del calo delle rate dei mutui a tasso variabile, ma l'impressione generale è che la discesa sarà più lenta rispetto a quanto si aspettavano i mercati.

PARTECIPAZIONE ATTIVA DEI SOCI

La partecipazione dei soci non si limita agli adempimenti derivanti dal rapporto sociale previsto per legge e dallo statuto, ma viene incoraggiata e sollecitata anche attraverso incontri pubblici su temi di interesse dei soci, il sito web, i social e l'invio di newsletter.

Nel corso del 2023 il sito della cooperativa www.abitcoop.it ha continuato ad essere un canale molto importante di comunicazione nei confronti dei soci (251.411 visualizzazioni di pagine) ed è stato continuamente aggiornato con le iniziative promozionali e culturali della cooperativa e della associazione Legacoop.

Il profilo Instagram della cooperativa ha raggiunto nel 2023 già 214 follower con oltre 9.500 impression Instagram (numero di volte in cui un contenuto è stato visualizzato negli ultimi 90 gg.). Infine, nel corso del 2023 sono state implementate la comunicazione digitale verso i soci con la newsletter (10179 iscritti) e i tradizionali social: la pagina Facebook sempre aggiornata (n. 2.198 followers) e

creazione del canale YouTube della cooperativa (n. 12759 visualizzazioni).

Abitcoop ha proseguito l'attività con programmi per la consegna di case e non ha mai interrotto il dialogo con i Soci: è aumentato il numero di soci che hanno utilizzato il sito per l'iscrizione alla cooperativa (116 nuovi soci iscritti online nel 2023) e l'iscrizione ai Bandi da parte dei soci è stata possibile presentarla anche on-line.

La conseguenza è stata che per i 45 alloggi messi a bando nel corso del 2023, il numero dei soci iscritti ai bandi è stato di 269 (nel 2021 erano stati 286). Per permettere una più ampia ed efficace partecipazione dei soci alle riunioni, è stata adottata la digitalizzazione e gestione delle riunioni per la presentazione delle iniziative a bando e la relativa assegnazione dei fascicoli on-line.

Nel corso del 2023 i soci sono stati convocati in Assemblea ordinaria per approvazione del bilancio consuntivo 2022, utilizzando la modalità in presenza presso la sede della Camera di commercio. Il Consiglio di amministrazione di Abitcoop nel corso del 2023 si è riunito 16 volte, lavorando in presenza e a distanza per garantire un futuro sicuro alla cooperativa e una risposta ai soci. È stata utilizzata la piattaforma CdaOnBoard, che oltre ad essere sfruttata per le riunioni verso i soci, permette di condividere i documenti in digitale riducendo in maniera importante il consumo di carta, rispondendo alla necessità di valorizzare e salvaguardare le risorse dei soci.

Nell'anno 2023 si segnala che i contatti con i soci sono stati continui e non sono mai stati interrotti: sia presso le sedi, su appuntamento, sia in modalità online sulle piattaforme digitali. Inoltre, per i soci assegnatari è stato inviato online in maniera anonima un questionario di soddisfazione dell'utenza che ha suggerito alla cooperativa lo spunto per ulteriori miglioramenti.

Anche nel 2023 la cooperativa era presente con un proprio stand alla Festa de l'Unità di Modena con uno spazio che si caratterizzava per la presenza di monitor sui quali i visitatori potevano vedere i nostri principali interventi residenziali e il video del Bilancio sociale del 2022.

Tutti i soci di Abitcoop possono godere di facilitazioni grazie alle convenzioni che la cooperativa predispone con qualificati fornitori di servizi: Verisure, Sportissimo Srl, Federconsumatori, la Fondazione ERT, Gulliver e Assicoop.

GLI IMMOBILIZZI E LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Nel corso del 2023 non ci sono stati particolari investimenti in immobilizzazioni, e gli investimenti in beni strumentali hanno riguardato alcune macchine elettroniche per mantenere un alto livello di attenzione alla sicurezza informatica aziendale.

Dal punto di vista patrimoniale la Cooperativa si è ulteriormente rafforzata e non vi sono situazioni evidenziabili d'inesigibilità di crediti o di rischi stimati non coperti da specifici fondi. La situazione finanziaria è rimasta equilibrata, migliorata negli indici di copertura delle immobilizzazioni e con una ulteriore riduzione importante delle passività consolidate e con un aumento degli indici di liquidità corrente come emerge dalla riclassificazione dello stato patrimoniale che è allegata alla presente relazione e alla quale si rinvia, oltre che al rendiconto finanziario e alle relative informazioni inserite in nota integrativa.

In sintesi, dalla situazione patrimoniale emergono i seguenti dati, riclassificati in modo scalare ai fini di indicare la capacità, anche temporale, di far fronte agli impegni (valori in € e confronto con dati del 2022):

<i>Descrizione</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Liquidità immediata	5.286.559	4.223.401

Titoli e attivo di pronta liquidabilità	<u>30.254.342</u>	<u>32.817.188</u>
Attivo liquidabile a breve	35.540.901	37.040.589
Passivo a breve (esclusi acconti su iniziative e finanziamenti da soci)	<u>-3.371.975</u>	<u>-4.716.055</u>
Residuo positivo liquidabile	32.168.926	32.324.534
Attivo circolante netto	53.081.465	54.459.697
Finanziamenti da soci	<u>-6.324.335</u>	<u>-7.564.473</u>
Residuo di circolante	46.757.130	46.895.224
Alloggi in godimento (al netto acconti)	9.743.090	10.010.547
Immobilizzi finanziari al netto f. svalut.	1.082.692	1.049.726
Immobilizz. tecniche nette amm.ti	3.156.091	3.247.634
Immobilizzazioni immateriali nette	2.060	85
Debiti a medio lungo e Fondi per oneri	- 3.264.737	- 4.317.738
Diff.ze da arrotondam.a unità Euro	0	0
Residuo (Patrimonio netto)	<u>57.476.326</u>	<u>56.885.478</u>

Ai fini di una migliore comprensione della situazione finanziaria ed economica si riportano i seguenti dati e indici calcolati sul conto economico e sulla situazione patrimoniale riclassificata allegata:

<u>Descrizione</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Liquidità corrente liquidità immediate + differite (escluso rimanenze) / passività correnti escluso prestito soci	10,54 volte	7,85 volte
Liquidità corrente liquidità immediate + differite (escluso	3,67 volte	3,02 volte

rimanenze) / passività correnti compreso prestito soci		
Indice di disponibilità totale attività correnti /passività correnti	5,82 volte	4,82 volte
Copertura immobilizzazioni con patrimonio netto patrimonio netto /attività immobilizzate	4,11 volte	3,98 volte
Copertura immobilizzazioni con risorse proprie e di terzi patrimonio netto + passività consolidate / attività immobilizzate	4,34 volte	4,28 volte
Circolante netto attività correnti meno passività correnti	46.757.130	46.895.224
Copertura attivo con mezzi propri Patrimonio netto (compreso utile esercizio) / totale attivo (al netto degli acconti)	81,60%	77,41%
Redditività dei ricavi risultato della produzione / ricavi e altri proventi	1,33%	3,41%

RAPPORTI CON SOCIETÀ PARTECIPATE E PARTI CORRELATE

La Cooperativa controlla con il 100% la società Abitare&Servizi s.r.l.

Le altre partecipazioni, analiticamente indicate in nota integrativa, riguardano cooperative di servizi e società partecipate unitamente ad altre cooperative, che svolgono attività funzionali o complementari all'attività di Abitcoop o di interesse dei soci. Gli effetti sul bilancio Abitcoop delle partecipazioni sono quasi ininfluenti

(dividendi per € 21.557 e nessuna svalutazione).

Le operazioni con parti correlate di cui al punto 22 bis) dell'art.2427 del Codice Civile sono di entità non rilevante, rientrano nello scambio mutualistico e sono concluse alle normali condizioni applicate a tutti i soci in conformità a statuto e regolamenti.

ESERCIZIO DELLA FACOLTA' DI CUI ALL'ART.2364 DEL C.C. E DELL'ART. 20.4. DELLO STATUTO SOCIALE

Per l'approvazione del bilancio in esame l'assemblea è stata convocata nel termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, facendo ricorso alla facoltà prevista dallo statuto sociale in conformità all'art. 2364 del c.c..

Le ragioni del differimento sono state motivate dagli amministratori nel Consiglio di amministrazione riunitosi in data 27 marzo 2024, e sono principalmente da ricondursi a:

- la necessità di attendere l'approvazione del bilancio della società controllata, Abitare&Servizi Srl, al fine di una corretta valutazione del valore della partecipazione.

PROPOSTE IN TEMA DI RESIDUO DI GESTIONE

Il Consiglio di Amministrazione, ricordando che dallo scorso esercizio la proposta di destinazione dell'utile deve essere formulata nella nota integrativa al bilancio, ritenendo che per molti soci non sia agevole l'analisi di tale documento, ha ritenuto opportuno riportare la proposta anche nella presente relazione.

Il Consiglio, nel rispetto dell'art. 16.4. dello statuto vigente e delle norme in materia, propone di ripartire l'utile residuo di € **607.548,65** come segue:

a) € 18.227,00, pari al 3% dell'Utile conseguito, a Coopfond SpA Fondo Promozione e Sviluppo del Movimento Cooperativo ai sensi e per gli effetti di cui

all'art. 11 della Legge 59/92;

b) € 182.265,00, pari al 30% dell'utile conseguito, a riserva legale di cui all'art. 2545-quater del C.C., indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977;

c) € 407.056,65, corrispondente alla parte residua dell'utile conseguito, alla riserva straordinaria, indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dallo Statuto Sociale e dall'art. 12 della Legge n. 904 del 16/12/1977.

Coopfond cui è destinato per legge il 3% degli utili, è un fondo mutualistico nato con la Legge 59/1992 che agisce al fine di promuovere, rafforzare ed estendere la presenza cooperativa all'interno del sistema economico nazionale. I contributi complessivamente versati da Abitcoop a tale fondo, compreso la destinazione suddetta, ammontano a circa euro 1.685.000.

Si rinvia alla nota integrativa al bilancio per ogni altra eventuale informazione. Si fa presente, inoltre, che nel Bilancio Sociale, reperibile dal sito della Cooperativa, saranno riportate altre informazioni utili in merito all'attività svolta per i soci, la struttura organizzativa, la base sociale, la comunicazione e l'innovazione, i risultati economici e la solidità patrimoniale.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Da quanto affermato nelle parti precedenti di questa relazione e pur tenendo conto del contesto economico-finanziario domestico e globale che nel corso dell'anno 2023 è stato influenzato dalle difficoltà indotte delle guerre, dallo shock dei prezzi dell'energia e delle materie prime, dai cambiamenti climatici e dall'aumento dei tassi d'interesse e dell'inflazione, che inducono in molti soci alla

prudenza nell'accedere al bene casa, riteniamo che stante gli interventi edilizi programmati e la relativa stesura del budget, la cooperativa possa produrre anche nel 2024 un bilancio positivo.

ALTRE INFORMAZIONI AI SENSI DELL'ART. 2428 DEL C.C.

1. Attività di ricerca e sviluppo:

La cooperativa è da tempo impegnata nella ricerca e nell'applicazione di tecniche costruttive innovative per ridurre l'impatto ambientale dei propri alloggi, con particolare attenzione al risparmio energetico. Questo percorso di innovazione è portato avanti in collaborazione con l'Agenzia CasaClima di Bolzano, di cui la cooperativa è partner. Grazie a questa collaborazione, le tecniche di costruzione sono state costantemente migliorate, fino a raggiungere la certificazione Classe A CasaClima per i nuovi edifici. Tale certificazione viene rilasciata dall'Agenzia CasaClima di Bolzano dopo un'attenta valutazione dei calcoli relativi alle dispersioni e ai guadagni energetici dell'involucro edilizio, nonché dopo sopralluoghi e controlli in cantiere effettuati da personale tecnico indipendente. Tutti gli edifici della cooperativa sono certificati CasaClima, a testimonianza del costante impegno verso la sostenibilità ambientale e il risparmio energetico.

Come precedentemente descritto, una fervente attività di analisi e di ricerca con la collaborazione di partner esterni è stata messa in campo nella modalità di costruzione dei tamponamenti (calcestruzzo areoclavato areato) e nella fornitura e posa di serramenti (nuovi fornitori ed evoluzione delle scelte tecnologiche).

Rientra nell'orientamento all'innovazione della cooperativa, la scelta adottata nel 2022 di realizzare case Full Electric, che permettono una gestione completamente green (prodotta, cioè da fonti rinnovabili) della fornitura di energia

elettrica, evitando contemporaneamente quegli aumenti di costi che hanno toccato il gas in maniera più rilevante rispetto all'energia.

Si ricorda, inoltre, che continua il coinvolgimento della cooperativa nel progetto finanziato dalla Comunità Economica Europea denominato Cultural E+.

È prevista la consegna delle prime case Plus Energy Buildings a Castenaso (BO) che vedono Abitcoop, unica impresa in Italia, ad aver aderito ad un progetto europeo orientato alla realizzazione di abitazioni che, attraverso l'utilizzo delle più avanzate tecnologie, producono più energia di quella che consumano. Il personale della Cooperativa ha partecipato attivamente nel corso dell'anno a convegni (compresa l'organizzazione del 9° incontro del Consorzio a Bologna nel novembre 2023) e incontri formativi, anche tramite modalità di videoconferenza, nei quali ha portato le proprie esperienze oltre che acquisirne di esterne.

2. non sussistono le fattispecie di cui all'art. 2428, comma 3, numero 3;

3. non sussistono le fattispecie di cui all'art. 2428, comma 3, numero 4;

4. i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio e l'evoluzione prevedibile della gestione sono già stati comunicati sopra e nella nota integrativa alla quale si rimanda;

5. non sono stati utilizzati nel corso dell'esercizio strumenti finanziari volti alla copertura del rischio finanziario. Relativamente al rischio di prezzo, di credito, di liquidità e di variazione dei flussi finanziari, essi sono costantemente monitorati e si mantengono entro i ragionevoli limiti previsti;

6. La Cooperativa, oltre che nella sede operativa amministrativa e legale di Modena - Via Nonantolana 520, svolge la propria attività nella sede secondaria di Carpi - Viale Peruzzi 24.

CONCLUSIONI

Abitcoop, che nel prossimo 2026 compirà 50 anni, sta dimostrando nonostante il cambio completo dello scenario in cui opera (assenza di politiche pubbliche locali per la casa e marginali contribuzioni regionali) e del contesto economico generale (l'aumento dei prezzi di costruzione e dei tassi dei mutui) di esser capace e disponibile a rinnovarsi nelle prassi e nelle strategie per continuare a essere principale punto di riferimento per cittadini/e, soci/e del territorio modenese e bolognese con necessità di migliorare il proprio benessere abitativo. La cooperativa ha una situazione patrimoniale solida; una governance rinnovata e collegiale, con le figure del nuovo direttore generale Andrea Prampolini, della nuova responsabile produzione Valeria Prandi e del responsabile amministrativo e finanziario Marco Pignatti; una struttura operativa ridotta rispetto al passato ma adeguata alle esigenze attuali, che le permettono di continuare ad innovarsi per onorare il suo impegno con i soci.

Un particolare ringraziamento al Consiglio di Amministrazione che con molta flessibilità si è adattato alle esigenze sempre in mutamento di valutazione opportunità per garantire continuità di risposte ai soci e di gestione alla cooperativa, al Collegio Sindacale – sempre presente e scrupoloso - alla Società di Revisione, alla direzione e a tutti i dipendenti e collaboratori.

Per quanto illustrato fin qui, il Consiglio di amministrazione invita i Soci a discutere il bilancio d'esercizio 2023, con la relativa nota integrativa, il rendiconto finanziario e la presente relazione, e ad approvarli, se condivisi, così come proposti.

Modena, 27 Maggio 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

La Presidente

Simona Arletti

ALLEGATO ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE - BILANCIO 2023									
RICLASSIFICAZIONE SITUAZIONE PATRIMONIALE									
DESCRIZIONE	CONSUNTIVO 2023			CONSUNTIVO 2022			SCOSTAMENTO		
	PARZIALI	TOTALI	%	PARZIALI	TOTALI	%	VALORE		
ATTIVITA'									
LIQUIDITA' IMMEDIATE									
Casse, Banche e coop. finanziarie	3.786.559				4.223.401				
Time Deposits	1.500.000				0				
TOTALE LIQUIDITA' IMMEDIATE		5.286.559	7,51		4.223.401	5,75	1.063.158	1,76	
LIQUIDITA' DIFFERITE									
Titoli (fondi comuni)	6.914.472				5.824.384				
Titoli Obbligazionari	6.976.375				6.167.057				
Altre attività finanziarie non immobilizzate	12.262.750				18.008.163				
Crediti vs imprese controllate (Abitare&Servizi Srl)	3.264.007				1.997.611				
Clienti	148.802				154.279				
meno: fondo svalutazione clienti	-38.492				-36.428				
Altri crediti	573.077				566.412				
meno: fondo svalutazione crediti	0				0				
Ratei e risconti	153.351				135.710				
TOTALE LIQUIDITA' DIFFERITE		30.254.342	42,95		32.817.188	44,66	-2.562.846	-1,71	
Rimanenze (esclusi alloggi in godimento)	22.465.239				24.745.973				
meno: acconti su alloggi prenotati	-1.352.700				-2.410.810				
Fondo svalutazione terreni	-200.000				-200.000				
DISPONIBILITA'		20.912.539	29,69		22.135.163	30,12	-1.222.624	-0,43	
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI		56.453.440	80,15		59.175.752	80,53	-2.722.312	-0,38	
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE E GESTIONALI									
Partecipazioni	1.112.424				1.078.622				
meno: fondo svalutazione partecipazioni	-30.311				-30.311				
Titoli obbligazionari convertibili									
Crediti esigibili oltre anno	579				1.415				
meno: fondo svalutazione crediti	0				0				
totale immobilizzi finanziari	1.082.692				1.049.726				
Rimanenze alloggi in temporaneo godimento	9.820.588				10.141.422				
Fondo svalutazione all. in godimento temporaneo	-54.698				-56.753				
meno: acconti su iniziative in godim. tempor.	-22.800				-74.122				
neto immobilizzo alloggi in godimento	9.743.090				10.010.547				
TOT. IMMOBILIZZ. FINANZ.-GESTIONALI		10.825.782	15,37		11.060.273	15,05	-234.491		
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE									
Immobilizz. tecniche	5.238.455				5.185.807				
meno: acconto preliminare cessione sede	0				0				
meno: fondo ammortamento	-2.082.364				-1.938.173				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE		3.156.091	4,48		3.247.634	4,42	-91.543	0,06	
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI									
Immobilizzazioni immateriali e immob. in corso	218.139				214.019				
meno: fondo ammortamento	-216.079				-213.934				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		2.060	0,00		85	0,00	1.975	0,00	
TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE		13.983.933	19,85		14.307.992	19,47	-324.059	0,38	
TOTALE CAPITALE INVESTITO		70.437.373	100,00		73.483.744	100,00	-3.046.371	0,00	

ALLEGATO ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE - BILANCIO 2023									
RICLASSIFICAZIONE SITUAZIONE PATRIMONIALE									
DESCRIZIONE	CONSUNTIVO 2023			CONSUNTIVO 2022			SCOSTAMENTO		
	PARZIALI	TOTALI	%	PARZIALI	TOTALI	%	VALORE		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO									
PASSIVITA' CORRENTI									
Banche c/mutuo da accollare ai soci	0			0					
Banche c/rata mutuo	1.005.617			998.110					
Altri debiti a breve termine	478.709			1.102.635					
Fornitori	1.763.840			2.478.446					
Ratei e risconti	123.809			136.864					
<i>totale passività a breve</i>	3.371.975			4.716.055					
Finanziamenti da soci	6.324.335			7.564.473					
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI	9.696.310		13,77	12.280.528		16,71	-2.584.218		-2,95
PASSIVITA' CONSOLIDATE									
Banche c/ mutuo	252.584			1.258.200					
Debiti a medio	197.286			175.020					
Trattamento fine rapporto	392.876			413.195					
Fondi diversi	2.421.991			2.471.323					
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE	3.264.737		4,63	4.317.738		5,88	-1.053.001		-1,24
TOTALE PASSIVITA'	12.961.047		18,40	16.598.266		22,59	-3.637.219		-4,19
PATRIMONIO NETTO									
Capitale Sociale	1.006.065			1.003.288					
Riserve (compreso diff.ze arrotond. Euro)	55.862.712			55.232.924					
Utile di Bilancio	607.549			649.266					
TOTALE PATRIMONIO NETTO	57.476.326		81,60	56.885.478		77,41	590.848		4,19
TOTALE CAPITALE REPERITO	70.437.373		100,00	73.483.744		100,00	-3.046.371		0,00
N.B. A fini di maggior comprensione si precisa che la voce titoli è stata riportata in bilancio fra le immobilizzazioni in quanto destinati a restare in possesso della Cooperativa fino a scadenza. Tali titoli sono liberi da ogni vincolo e possono essere smobilizzati in qualsiasi momento.									
Conseguentemente, in un'ottica di riclassificazione finanziaria tali titoli sono invece collocati fra le attività correnti.									
I finanziamenti dai soci sono collocati tra le passività correnti in quanto liberi da vincoli ma per la loro stabilità potrebbero essere classificati, almeno in parte, quali debiti finanziari a medio termine.									
Modena 27 maggio 2024									

“La sottoscritta Arletti Simona nata a Modena (MO) il 09/06/1965 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ax.art.76 del D.P.R.445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell’art.47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell’originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell’art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014”.

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto sui libri della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di MODENA – Autorizzazione N° 25047 del 26.10.1989, estesa con n.15614 del 08.02.2001.

Firma digitale Arletti Simona

Hermes S.p.A

Società di Revisione e Certificazione

RELAZIONE DELLA SOCIETA' DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N.39 E DELL'ART. 15 DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N.59

Ai Soci della

Abitcoop Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena Soc.Coop.
Via Nonantolana, 520
41122 Modena (MO)

ed alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue

Ufficio certificazioni

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della **Abitcoop Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena Soc.Coop.**, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della **Abitcoop Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena Soc.Coop.** al 31 dicembre 2023, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia).

Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Altri Aspetti

Evidenziamo che gli Amministratori hanno proceduto a sottoporre l'approvazione del Bilancio nel maggior termine dei 180 gg, previsti dal C.C., come dettagliato dagli stessi nella relazione sulla gestione.

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 – 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec. amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

Hermes S.p.A

Società di Revisione e Certificazione

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tale scelta.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 – 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec: amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

Hermes S.p.A

Società di Revisione e Certificazione

contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;

- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della **Abitcoop Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena Soc.Coop.** sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della **Abitcoop Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena Soc.Coop.** al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della **Abitcoop Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena Soc.Coop.** al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della **Abitcoop Cooperativa di Abitazione della Provincia di Modena Soc.Coop.** al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 – 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec: amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

Hermes S.p.A

Società di Revisione e Certificazione

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'articolo 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

(Dott. Francesco Antonio La Camera)

Hermes S.p.A.



Bologna, 10 giugno 2024

Sede legale ed amministrativa

Via Don Giuseppe Bedetti 8 – 40129 Bologna
Tel 051 375341 / 375058 - Fax 051 6569142
Capitale sociale € 120.000,00 i.v. – P.IVA e CF 02205710409
Iscrizione REA n. 440156 Bologna - Registro dei Revisori Legali n. 119641
E-mail: segreteria@hermesrevisione.com
E-mail: amministrazione@hermesrevisione.com
Pec: amministrazione@pec.hermesrevisione.com
Sito web www.hermesrevisione.com

“La sottoscritta Arletti Simona nata a Modena (MO) il 09/06/1965 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ax.art.76 del D.P.R.445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell’art.47 del medesimo decreto, che il presente documento è stato prodotto mediante scansione ottica dell’originale analogico e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale ai sensi dell’art. 4 del D.P.C.M. 13 novembre 2014”.

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto sui libri della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di MODENA – Autorizzazione N° 25047 del 26.10.1989, estesa con n.15614 del 08.02.2001.

Firma digitale Arletti Simona

**ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI
MODENA - Società Cooperativa**

Sede in MODENA - via Nonantolana n. 520

Capitale Sociale versato Euro 1.006.065

Iscritta alla C.C.I.A.A. di MODENA

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 00671780369

Partita IVA: 00671780369 - N. Rea: 176000

Iscritta all'ALBO SOCIETA' COOPERATIVE col N. A103849 – Sezione
Coop. a Mutualità Prevalente – Categoria Coop. Edilizie di Abitazione

Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio chiuso al 31/12/2023

Egredi Soci,

durante l'esercizio chiuso al 31/12/2023 il Collegio sindacale ha
svolto la funzione di vigilanza ex art. 2403 del C.C.

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 la nostra attività è stata
ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio
sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori
commercialisti e degli Esperti contabili, pubblicate a dicembre 2020 e vigenti dal
1° gennaio 2021.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei
principi di corretta amministrazione, del sistema amministrativo e contabile sul loro
concreto funzionamento.

Abbiamo partecipato all'assemblea dei soci ed alle riunioni del Consiglio di
amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili,

non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli Amministratori, anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalla sua controllata e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo richiesto informazioni sull'andamento della società controllata ABITARE&SERVIZI S.R.L. e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 d.l. n. 118/2021 o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-octies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14. Non abbiamo ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-novies d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, o ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30-sexies d.l. 6 novembre 2021,

n. 152, convertito dalla legge 29 dicembre 2021, n. 233, e successive modificazioni.

Non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

In considerazione della espressa previsione statutaria (art. 20.4 Statuto), l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio è stata convocata entro il maggior termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio.

Le ragioni del differimento, in conformità all'art. 2364 del c.c., sono state motivate dagli amministratori nel Consiglio di amministrazione riunitosi in data 27 marzo 2024.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

Ai sensi dell'art. 2426, n. 5 e n. 6 del c.c., non vi sono poste iscritte nel corso del 2023, quindi non è stato richiesto il nostro consenso all'iscrizione nell'attivo dello stato patrimoniale di costi di impianto, di ampliamento e di sviluppo e di costi di avviamento.

Il Progetto di Bilancio è stato redatto nel presupposto di continuazione dell'attività, come indicato in nota integrativa.

La revisione legale è affidata alla società di revisione HERMES SPA che ha predisposto in data odierna la propria relazione ex art. 14 D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. La relazione non evidenzia rilievi per deviazioni significative, ovvero giudizi negativi o impossibilità di esprimere un giudizio o richiami di informativa

e pertanto il giudizio rilasciato è positivo.

La Natura di Cooperativa Edilizia di Abitazione

Informativa ai sensi dell'articolo 2545 del Codice civile

Con riferimento anche all'art. 2 della Legge 59/52 si fa presente che il Consiglio di amministrazione esplica la propria attività, in base al mandato ricevuto, per realizzare nel miglior modo possibile l'aspetto sociale nell'ambito degli scopi mutualistici e di tale attività fornisce ampia indicazione nella relazione sulla gestione per cui non vi è necessità di ulteriore informativa.

L'attività svolta dalla Cooperativa è di interesse economico e sociale per il tipo di settore in cui opera e per le categorie sociali delle persone fisiche socie, l'obiettivo è ottenuto sfruttando le iniziative a disposizione per l'edilizia convenzionata e calmierando ove possibile i prezzi per l'edilizia libera da vincoli di destinazione. La società negli ultimi anni, nell'intento di svolgere una maggior attività mutualistica verso i propri soci, ha inoltre assegnato ai soci stessi alloggi in godimento temporaneo e/o con proprietà differita con consistenti impegni sul proprio patrimonio.

Informativa ai sensi degli articoli 2512 e seguenti del Codice Civile

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative al numero A103849 – Sezione Coop. a Mutualità Prevalente – Categoria Coop. Edilizie di Abitazione.

I Sindaci attestano che gli amministratori hanno determinato il rapporto di prevalenza dell'attività svolta coi soci, considerato che lo statuto prevede le clausole mutualistiche, in fatto osservate, di cui all'art. 2514 del codice civile e

che la percentuale del suddetto rapporto, in entrambi gli esercizi 2022 (97,16%) e 2023 (97,96%), è superiore al 50%, gli amministratori hanno attestato che la cooperativa ha i requisiti per essere considerata a mutualità prevalente.

Informativa sul Prestito sociale

Il prestito sociale fruttifero di interesse, è disciplinato dal Nuovo Regolamento del Prestito sociale conforme al Regolamento quadro Legacoop del 20 marzo 2019, e dalle norme vigenti in materia di Prestito Sociale. In ordine all'attività di vigilanza svolta, il Collegio sindacale da atto che:

- l'attività di Prestito sociale è svolta nel rispetto delle leggi, delle deliberazioni del CICR, delle istruzioni di Banca d'Italia, del Regolamento quadro Legacoop del 20/3/2019;
- la raccolta del prestito sociale è limitata ai soli soci, per un massimale che rientra nei limiti fissati per legge, ed è finalizzata al conseguimento dell'oggetto sociale e al raggiungimento degli scopi mutualistici della cooperativa;
- l'ammontare di raccolta al 31/12/2023 non eccede il limite del triplo del patrimonio netto alla stessa data.

Il monitoraggio previsto dall'art. 4 del Regolamento quadro Legacoop del 20 marzo 2019, degli indici di attenzione, non presenta criticità sia in relazione al vincolo di liquidità dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito sociale (non inferiore al 30%), sia in merito alla riduzione del Patrimonio netto.

Informativa ai sensi dell'articolo 2528 del Codice civile.

Nel procedimento di deliberazione il Consiglio di amministrazione ha rispettato pienamente le norme legislative, statutarie e regolamentari prescritte. Nella Nota integrativa e nella Relazione sulla gestione gli Amministratori hanno analiticamente dato evidenza delle ammissioni e recessi dei soci.

Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone all'assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del residuo d'esercizio di € 607.548,65 fatta dagli amministratori.

Modena, 10 Giugno 2024

Il collegio sindacale

Quattrini Loris

Valentini Gianfranco

Cappi Ernesto

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto sui libri della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di MODENA – Autorizzazione N° 25047 del 26.10.1989, estesa con n.15614 del 08.02.2001.

Firma digitale Arletti Simona