

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2024

**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	48
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	75
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	119
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	124

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

Bilancio di esercizio al 31-12-2024

Dati anagrafici	
Sede in	Via NONANTOLANA, 520 - MODENA 41122 MO Italia
Codice Fiscale	00671780369
Numero Rea	MO 176000
P.I.	00671780369
Capitale Sociale Euro	1.007.752 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.2.14.2

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

Stato patrimoniale

	31-12-2024	31-12-2023
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	12.263	2.060
Totale immobilizzazioni immateriali	12.263	2.060
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.958.828	3.065.953
2) impianti e macchinario	8.255	14.097
3) attrezzature industriali e commerciali	4.474	6.089
4) altri beni	54.418	69.952
Totale immobilizzazioni materiali	3.025.975	3.156.091
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	23.500	23.500
d-bis) altre imprese	1.087.239	1.058.613
Totale partecipazioni	1.110.739	1.082.113
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili oltre l'esercizio successivo	1.000.000	3.000.000
Totale crediti verso imprese controllate	1.000.000	3.000.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	853	853
esigibili oltre l'esercizio successivo	579	579
Totale crediti verso altri	1.432	1.432
Totale crediti	1.001.432	3.001.432
3) altri titoli	8.398.412	6.976.375
Totale immobilizzazioni finanziarie	10.510.583	11.059.920
Totale immobilizzazioni (B)	13.548.821	14.218.071
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	19.204.469	14.372.166
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	9.139.410	7.234.928
4) prodotti finiti e merci	8.375.381	10.249.030
5) acconti	214.555	175.005
Totale rimanenze	36.933.815	32.031.129
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	417.240	110.310
Totale crediti verso clienti	417.240	110.310
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	323.014	264.007
Totale crediti verso imprese controllate	323.014	264.007
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.369.587	524.778
Totale crediti tributari	1.369.587	524.778
5-quater) verso altri		

v.2.14.2

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

esigibili entro l'esercizio successivo	41.471	47.446
Totale crediti verso altri	41.471	47.446
Totale crediti	2.151.312	946.541
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	17.187.398	19.177.222
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	17.187.398	19.177.222
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	3.256.639	5.281.056
3) danaro e valori in cassa	3.965	5.503
Totale disponibilità liquide	3.260.604	5.286.559
Totale attivo circolante (C)	59.533.129	57.441.451
D) Ratei e risconti	180.642	153.351
Totale attivo	73.262.592	71.812.873
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.007.752	1.006.065
IV - Riserva legale	51.044.163	50.861.898
V - Riserve statutarie	5.407.871	5.000.814
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	940.110	607.549
Totale patrimonio netto	58.399.896	57.476.326
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	2.165.747	2.421.991
Totale fondi per rischi ed oneri	2.165.747	2.421.991
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	421.011	392.876
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	5.183.476	6.324.335
Totale debiti verso soci per finanziamenti	5.183.476	6.324.335
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.505.580	1.005.616
esigibili oltre l'esercizio successivo	641.414	252.584
Totale debiti verso banche	2.146.994	1.258.200
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.608.820	1.347.718
esigibili oltre l'esercizio successivo	22.800	71.700
Totale acconti	1.631.620	1.419.418
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.675.071	1.763.840
Totale debiti verso fornitori	2.675.071	1.763.840
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Totale debiti verso imprese controllate	0	0
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	99.586	114.040
Totale debiti tributari	99.586	114.040
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.107	61.662
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	50.107	61.662
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	198.527	259.091
esigibili oltre l'esercizio successivo	181.713	197.286

v.2.14.2 ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Totale altri debiti	380.240	456.377
Totale debiti	12.167.094	11.397.872
E) Ratei e risconti	108.844	123.808
Totale passivo	73.262.592	71.812.873

v.2.14.2

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

Conto economico

	31-12-2024	31-12-2023
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.291.023	11.168.735
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	30.833	(2.904.370)
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	5.801	6.205
altri	890.424	816.235
Totale altri ricavi e proventi	896.225	822.440
Totale valore della produzione	10.218.081	9.086.805
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	4.414.539	404.170
7) per servizi	8.958.219	6.322.525
8) per godimento di beni di terzi	20.420	25.919
9) per il personale		
a) salari e stipendi	714.439	768.410
b) oneri sociali	214.199	247.972
c) trattamento di fine rapporto	59.308	64.533
e) altri costi	10.960	11.698
Totale costi per il personale	998.906	1.092.613
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	14.323	2.145
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	141.728	144.193
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	3.912	2.064
Totale ammortamenti e svalutazioni	159.963	148.402
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	(4.832.303)	(127.797)
12) accantonamenti per rischi	0	625.000
14) oneri diversi di gestione	410.609	436.278
Totale costi della produzione	10.130.353	8.927.110
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	87.728	159.695
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	180.000	-
altri	32.731	21.557
Totale proventi da partecipazioni	212.731	21.557
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	48.835	46.856
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	48.835	46.856
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	328.375	244.387
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	3.360	3.213
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	476.918	306.671
Totale proventi diversi dai precedenti	476.918	306.671
Totale altri proventi finanziari	857.488	601.127
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	149.599	64.615
Totale interessi e altri oneri finanziari	149.599	64.615

v.2.14.2 ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	920.620	558.069
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
19) svalutazioni		
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	0
Totale svalutazioni	0	0
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.008.348	717.764
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	68.238	111.535
imposte relative a esercizi precedenti	0	(1.320)
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	68.238	110.215
21) Utile (perdita) dell'esercizio	940.110	607.549

v.2.14.2

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

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2024	31-12-2023
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	940.110	607.549
Imposte sul reddito	68.238	110.215
Interessi passivi/(attivi)	(656.405)	(536.512)
(Dividendi)	(212.731)	(21.557)
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	139.212	159.695
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	502.787	689.533
Ammortamenti delle immobilizzazioni	156.052	146.338
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	3.913	2.064
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	662.752	837.935
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	801.964	997.630
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(4.684.562)	1.490.071
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(369.850)	(60.919)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	911.231	(766.099)
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(27.291)	(17.641)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	(14.965)	(13.056)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(924.376)	(460.665)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(5.109.813)	171.701
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(4.307.849)	1.169.331
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	599.994	517.917
(Imposte sul reddito pagate)	(42.241)	(182.407)
Dividendi incassati	212.731	21.557
(Utilizzo dei fondi)	(730.896)	(759.185)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	39.153	(402.118)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(4.268.261)	767.213
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(11.612)	(52.650)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(24.525)	(4.120)
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.442.462)	(3.275.532)
Disinvestimenti	2.000.000	1.233.249
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(2.567.983)	(1.090.088)

v.2.14.2

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

Disinvestimenti	4.557.807	5.745.413
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	-	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	-	0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	2.511.225	2.556.272
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	2.500.000	0
(Rimborso finanziamenti)	(2.752.065)	(2.238.248)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	7.072	8.476
(Rimborso di capitale)	(5.699)	(11.077)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(18.227)	(19.478)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(268.919)	(2.260.327)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(2.025.955)	1.063.159
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	5.281.056	4.221.518
Assegni	0	0
Danaro e valori in cassa	5.503	1.883
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.286.559	4.223.401
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	3.256.639	5.281.056
Danaro e valori in cassa	3.965	5.503
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	3.260.604	5.286.559
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2024

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 31/12/2024 di cui la presente nota integrativa ed il rendiconto finanziario costituiscono parte integrante ai sensi dell'art.2423, primo comma del c.c., 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 c.c. 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 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c. 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 c.c..

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 c.c., 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 31/12/2023.

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 c.c., 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 in merito alla continuità aziendale. La Cooperativa ha operato in un contesto economico ancora influenzato da fattori geopolitici e da un'inflazione in graduale rallentamento, con tassi d'interesse ancora elevati. Nonostante le criticità, il settore edilizio ha mostrato segnali di stabilizzazione, consentendo alla Cooperativa di proseguire le proprie attività e rispondere alle esigenze abitative dei Soci. Pertanto, si conferma la sussistenza del presupposto della continuità aziendale.

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

Non sono applicate le fasi di valutazione previste dall'OIC 34 considerato che la società ha negoziato contratti di vendita semplici che prevedevano un'unica unità elementare di contabilizzazione o, comunque, contratti non particolarmente complessi per i quali la separazione delle singole unità elementari di contabilizzazione avrebbe prodotto effetti irrilevanti.

Comparabilità

Ai sensi dell'art. 2423 ter del c.c., 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 pregressi 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 2024 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 non è stato utilizzato nel 2024.

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 c. c. 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 c. c., 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 2024 che per l'esercizio 2023.

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 2024 è stato acceso un finanziamento chirografario. 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, nè 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 c. c. 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 c. c., 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 31/12/2024, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 12.263 (€ 2.060 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	182.238	35.900	218.138
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	180.178	35.900	216.078
Valore di bilancio	2.060	-	2.060
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	24.526	-	24.526
Ammortamento dell'esercizio	14.323	-	14.323
Totale variazioni	10.203	-	10.203
Valore di fine esercizio			
Costo	206.765	35.900	242.665
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	194.501	35.900	230.401
Valore di bilancio	12.263	-	12.263

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.

Nel 2024 la voce software è aumentata di 24.526 € per: acquisto n. 4 licenze Betacad Pro; implementazione software Prestito soci x gestione prestito vincolato e per acquisto software impianto di controllo accessi sede di Modena.

Immobilizzazioni materiali

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 3.025.975 (€ 3.156.091 nel precedente esercizio).

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

v.2.14.2

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	11.612	11.612
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	-	-	-	0	0
Ammortamento dell'esercizio	107.125	5.842	1.615	27.146	141.728
Totale variazioni	(107.125)	(5.842)	(1.615)	(15.534)	(130.116)
Valore di fine esercizio					
Costo	4.556.332	53.303	22.244	615.091	5.246.970
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.597.504	45.048	17.771	560.672	2.220.995
Valore di bilancio	2.958.828	8.255	4.474	54.418	3.025.975

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni
Composizione della voce "Altri beni"
La voce "Altri beni" pari a € 54.418 è così composta:

	Mobili ufficio	Attrezzature ufficio	Macchine elettroniche	Arredamento	Totale altre immob. materiali
Valore di inizio 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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	11.612	0	11.612
Decrementi per alienazione e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	178	0	26.968	0	27.146
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	-178	0	-15.356	0	-15.534
Valore di fine esercizio					
Costo	218.838	922	384.031	11.299	615.091
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	218.158	922	330.294	11.299	560.672
Arrotondamento					
Valore di bilancio	680	0	53.738	0	54.418

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni, altri titoli

v.2.14.2

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

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.110.739 (€ 1.082.113 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.

La società Abitare&Servizi, costituita nel 2017, che opera principalmente nel campo degli interventi di ristrutturazione, riqualificazione e miglioramento energetico, ha messo a punto, anche in considerazione dei tempi ristretti dettati dalle norme vigenti, la realizzazione e conclusione 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 (così detto Superbonus 110%), recupero del patrimonio edilizio (bonus facciate) inclusi gli interventi antisismici (Sismabonus), riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) oltre che lavori finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche.

In particolare, nel corso del 2024 Abitare & Servizi ha concluso i lavori relativi ai contratti d'appalto sottoscritti con: Condominio Paola sito in Via Luigi Pasteur, 4 Modena; Condominio Mar Mediterraneo sito in Via Mar Mediterraneo, 98 Modena; Condominio Euclide sito in Viale Euclide, 30-40 Modena. Tutti gli interventi hanno riguardato opere di ristrutturazione edilizia con lavorazioni conformi ai requisiti per l'accesso alle detrazioni fiscali previste dagli artt. 119-121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77, e successive modifiche e integrazioni.

Sono inoltre stati avviati e completati ulteriori interventi agevolati con il bonus barriere architettoniche al 75%, relativi ai Condominio Windsor e Condominio Paola, entrambi siti in Modena.

Infine, sono proseguite le attività di servizio connesse all'incarico per il reperimento dell'utenza interessata all'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata nell'ambito dell'intervento immobiliare "Parco Estense", sito nel comparto Vaciglio (MO). Tali attività hanno generato ricavi derivanti dalla sottoscrizione di n. 34 contratti preliminari di vendita, relativi ai lotti 8 e 9 (interamente rogitati), nonché ai lotti 10 e 11.

Il Consiglio di Amministrazione della società Abitare&Servizi a socio unico, in data 21/05/2025, 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 € 728.781. 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 € 28.626 dalla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale in Sofinco Spa.

Gli "Altri titoli" - voce B) III 3) delle Immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 8.398.412 (€ 6.976.375 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	23.500	1.088.924	1.112.424	6.976.375
Svalutazioni	-	30.311	30.311	-
Valore di bilancio	23.500	1.058.613	1.082.113	6.976.375
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	28.626	28.626	1.422.037
Totale variazioni	-	28.626	28.626	1.422.037

v.2.14.2

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

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Valore di fine esercizio				
Costo	23.500	1.117.550	1.141.050	8.398.412
Svalutazioni	-	30.311	30.311	-
Valore di bilancio	23.500	1.087.239	1.110.739	8.398.412

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.432 (€ 1.432 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	3.000.000	(2.000.000)	1.000.000	-	1.000.000
Crediti immobilizzati verso altri	1.432	0	1.432	853	579
Totale crediti immobilizzati	3.001.432	(2.000.000)	1.001.432	-	-

La voce "Crediti immobilizzati verso imprese controllate" di euro 1.000.000 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 21/05/2025.

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	728.781	1.267.984	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.

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

v.2.14.2

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

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 € 0;
- sottoscrizione di nuovi titoli per € 1.421.484.

Come specificato nei "criteri di valutazione" i titoli sono iscritti al valore di acquisto, pari al valor nominale e al 31 /12/2024 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	1.087.239
Crediti verso imprese controllate	1.000.000
Crediti verso altri	1.432
Altri titoli	8.398.412

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Finpro Soc. Coop.	38.758
Finabita Spa	516
Sofinco Spa	992.160
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	1.087.239

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 36.933.815 (€ 32.031.129 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	14.372.166	4.832.303	19.204.469
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	7.234.928	1.904.482	9.139.410
Prodotti finiti e merci	10.249.030	(1.873.649)	8.375.381
Acconti	175.005	39.550	214.555

v.2.14.2

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

Totale rimanenze	32.031.129	4.902.686	36.933.815
------------------	------------	-----------	------------

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo:			
Terreni da edificare	19.398.310	14.566.007	4.832.303
Oneri su terreni	6.159	6.159	0
Fondo svalutazione terreni	-200.000	-200.000	0
Totale 1)	19.204.469	14.372.166	4.832.303
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:			
Fabbricati in corso di costruzione	9.139.410	7.234.928	1.904.482
4) Prodotti finiti e merci:			
Fabbricati finiti e non rogati	467.082	483.140	-16.058
Alloggi temporaneamente immobilizzati per godimento-locazione	7.962.997	9.820.588	-1.857.591
Fondo sval. all. in god. temporaneo	-54.698	-54.698	0
Totale 4)	8.375.381	10.249.030	-1.873.649
5) Acconti	214.555	175.005	39.550
Totale	36.933.815	32.031.129	4.902.687

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 31/12/2024 gli alloggi destinati al godimento sono 56 di cui: 48 già consegnati con contratto in corso (47 in godimento e 1 in differita), 6 in corso di assegnazione e 2 negozi già in locazione. Al 31/12/2023 gli alloggi erano in totale 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.

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 5 gli alloggi rogati nel 2024 precedentemente condotti in godimento.

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

Al 31/12/2024 l'importo di euro 7.962.997 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 gradimento dei soci. Il fondo svalutazione alloggi in godimento al 31/12/2024 è pari ad € 54.698, inalterato rispetto all'esercizio precedente, 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 2024 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 € 19.204.469 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 € 2.151.312 (€ 946.541 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	110.310	306.930	417.240	417.240
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	264.007	59.007	323.014	323.014
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	524.778	844.809	1.369.587	1.369.587
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	47.446	(5.975)	41.471	41.471
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	946.541	1.204.771	2.151.312	2.151.312

Si precisa che il valor nominale di € 417.240 di cui alla voce "verso clienti" esigibili entro l'esercizio è così composta:

- euro 436.547 crediti verso soci assegnatari;
- euro 21.751 crediti verso altri clienti;
- euro 1.347 crediti per fatture da emettere;
- euro (42.405) fondo svalutazione crediti.

Si precisa che il valore nominale di € 323.014 di cui alla voce "verso imprese controllate", esigibili entro l'esercizio, è così composta:

- euro 199.452 crediti verso imprese controllate (Abitare&Servizi Srl a socio unico);
- euro 123.562 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 993.584 quale risultanza della dichiarazione iva annuale ;
- il credito per Ires di € 188.347;
- il credito per Irap di € 4.155;
- il credito vs. l'erario per crediti imposta per investimenti in beni strumentali ai sensi della Legge 160/2019 e 178 /2020 per € 390;
- il credito verso l'erario per "ecobonus" art. 14 DL 63/2013 di € 66.368 (al netto della compensazione in F24 della quarta rata su 10 di € 11.061) .
- il credito verso l'erario per "superbonus" art. 119 DL 34/ di € 116.743 .

La voce "crediti verso altri" pari ad € 41.471 è costituita da:

- € 8.060 per crediti verso soci assegnatari per anticipi corrisposti dalla cooperativa per spese condominiali, utenze e spese legali ;
- € 20.820 per anticipi e crediti verso fornitori;
- € 51 per crediti verso dipendenti, tra cui rimborso mensa e arrotondamenti stipendi;
- € 1.775 per crediti verso Gse (tariffa incentivante fotovoltaico);
- € 2.941 per crediti diversi ;
- € 1.854 per crediti vs condomini
- € 5.970 per anticipi su iniziative su alloggi rogitati 2024

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.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Variazioni delle attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 17.187.398 (€ 19.177.222 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	19.177.222	(1.989.824)	17.187.398
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	19.177.222	(1.989.824)	17.187.398

La loro composizione è la seguente:

- fondi comuni mobiliari euro 7.861.369 (6.914.472 nel 2023);
- polizze di capitalizzazione euro 9.326.029 (12.262.750 nel 2023) ;

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 2024, sulla base delle quotazioni ufficiali, era di euro 8.540.760 per l'effetto di rivalutazioni delle quote. Al 30/04/2025, il costo di iscrizione ammontava ad € 7.461.093 (diminuito per vendita di fondi), con quotazione ufficiale complessiva pari ad € 8.314.191, in diminuzione 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 € 2.936.722 rispetto allo scorso esercizio è determinata dalla risultanza algebrica di € 244.887 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

3.181.609. 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 € 3.260.604 (€ 5.286.559 nel precedente esercizio). Al 31/12/2024 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 deposit sono investimenti temporanei, a rendimenti migliori rispetto ai depositi ordinari, della liquidità eccedente l'ordinaria gestione.

La composizione delle disponibilità liquide sono così dettagliate:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Conti correnti bancari e postali	3.256.639	3.781.056	-524.417
Time Deposit	0	1.500.000	-1.500.000
Denaro e valori in cassa	3.965	5.503	-1.538
Totale disponibilità liquide	3.260.604	5.286.559	-2.025.955

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 180.642 (€ 153.351 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	90.013	38.372	128.385
Risconti attivi	63.338	(11.081)	52.257
Totale ratei e risconti attivi	153.351	27.291	180.642

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Composizione dei ratei attivi:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Interessi su titoli immobilizzati	125.683	80.657	45.026
interessi attivi finanziamento a imprese controllata	2.702	9.356	6.654
Totale	128.385	90.013	38.372

Composizione dei risconti attivi:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Risconti su assicurazioni	20.882	14.541	6.341

v.2.14.2 ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	31/12/2024	31/12/2023	Variaizoni
risconti su fidejussioni	17.757	20.950	-3.193
Risconti assicurazioni mal/inv. dipendenti	0	7.203	-7.203
Risconti su software e hardware	11.346	16.479	-5.133
Risconti su gestione e canoni autoveicoli	1.620	1.620	0
Risconti altri	652	2.545	-1.893
Totale	52.257	63.338	-11.081

Non ci sono ratei e risconti oltre i 5 anni

Oneri finanziari capitalizzati

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 € 58.399.896 (€ 57.476.326 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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Soci al 01/01 N°	19.415	19.362	
Ammissioni N° (nessun rifiuto)	136	163	
Recessi-Dacadenza N° (nessun rifiuto)	-104	-110	
Totale	19.447	19.415	32

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Capitale Sociale al 01/01 €	1.006.065	1.003.288	
Sottoscrizioni per ammissioni €	7.072	8.476	
Annulli per recessi €	-5.385	-5.699	
Totale	1.007.752	1.006.065	1.687

	Numero	di cui nuove quote/azioni	Valore nominale
Soci cooperatori	19.447	0	1.007.752
Totale	19.447	0	1.007.752

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	1.006.065	-	7.072	5.385		1.007.752
Riserva legale	50.861.898	182.265	-	-		51.044.163
Riserve statutarie	5.000.814	407.057	-	-		5.407.871
Utile (perdita) dell'esercizio	607.549	(607.549)	-	-	940.110	940.110
Totale patrimonio netto	57.476.326	(18.227)	7.072	5.385	940.110	58.399.896

La riserva legale indivisibile è stata incrementata dalla destinazione del 30% dell'utile conseguito nel 2023 pari ad euro 182.265 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 2023 pari ad euro 407.057 già al netto della somma di euro 18.227 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.

v.2.14.2

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

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	1.003.288	0	8.476
Riserva legale	50.667.118	194.780	0
Riserva statutarie	4.565.806	435.008	0
Altre riserve			
Utile (perdita) dell'esercizio	649.266	-649.266	0
Totale Patrimonio Netto	56.885.478	-19.478	8.476

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.699	0		1.006.065
Riserva legale	0	0		50.861.898
Riserve statutarie	0	0		5.000.814
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	607.549	607.549
Totale Patrimonio Netto	5.699	0	607.549	57.476.326

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	1.007.752	da versamenti da soci	
Riserva legale	51.044.163	da utili	B
Riserve statutarie	5.407.871	da utili	B
Totale	57.459.786		

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

Fondi per rischi e oneri

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 2.165.747 (€ 2.421.991 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	2.421.991	2.421.991
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	443.479	443.479
Utilizzo nell'esercizio	699.723	699.723

v.2.14.2

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

Valore di fine esercizio	2.165.747	2.165.747
--------------------------	-----------	-----------

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

- un "fondo rischi e imprevisti " (già presente negli scorsi esercizi) per un valore al 31/12/2023 di euro 845.000 è stato liberato per un importo di 144.729 euro ed incrementato con accantonamenti di 425.479 euro, raggiungendo al 31/12/2024 l'importo di 1.125.750 euro
- un "fondo rischi Cultural E- Grant Agreement Progetto N°870072 prefinanziamento attività" di euro 46.322 costituito nel 2020 ed invariato al 31/12/2024;
- un "fondo manutenzione ciclica sedi" costituito nel 2022, ha visto un utilizzato nel 2024 di 5.668 euro ed un accantonamento di 18.000, quindi al 31/12/2024 ammonta a 18.000 euro;
- un "fondo rischi per contratti onerosi" costituito nel 2022 che è stato utilizzato per 549.325,49 euro, raggiungendo al 31/12/2024 l'ammontare di 975.674,71 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 rogati, 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 2024 il fondo è stato liberato per utilizzo di ripristini o rimborsi danni ed in qualche diversi rischi sono venuti meno, per un totale di 144.729 euro. Nello stesso tempo il fondo è stato incrementato per accantonamento fondo per oneri urbanizzazione, per eventuali ripristini sui cantieri di Castenso (wbs 704 e 705) e per eventuali interventi di bonifica sul comparto Motta di Fiorano, per un totale di 425.479 euro.

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 multibeneficiari 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% 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.

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 iniziale 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 2024, è stato utilizzato per un importo di 5.668 per sistemazione pellicola protezione sole all'ingresso della sede e per sistemazione centralino reception sede Modena. Dato che sono stati preventivati degli interventi il fondo è stato integrato per un importo di 18.000 euro, che è il valore in bilancio al 31/12/2024.

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 2024 sono stati utilizzati 549.325 euro a fronte dei cantieri conclusi in Via Belli a Modena.

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 € 421.011 (€ 392.876 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 59.308. 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 € 31.173 comprende la quota versata per conto dei lavoratori ai fondi di previdenza complementare per euro 26.218, l'imposta sostitutiva rivalutazione Tfr per euro 1.549, la trattenuta dello 0,50% (t.f.p.) per euro 3.406.

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	392.876
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	59.308
Utilizzo nell'esercizio	31.173
Totale variazioni	28.135
Valore di fine esercizio	421.011

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 12.167.094 (€ 11.397.872 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	6.324.335	(1.140.859)	5.183.476	5.183.476	-
Debiti verso banche	1.258.200	888.794	2.146.994	1.505.580	641.414
Acconti	1.419.418	212.202	1.631.620	1.608.820	22.800
Debiti verso fornitori	1.763.840	911.231	2.675.071	2.675.071	-
Debiti verso imprese controllate	0	0	0	0	-

v.2.14.2

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti tributari	114.040	(14.454)	99.586	99.586	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	61.662	(11.555)	50.107	50.107	-
Altri debiti	456.377	(76.137)	380.240	198.527	181.713
Totale debiti	11.397.872	769.222	12.167.094	11.321.167	845.927

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 31/12/2024 ammonta a € 252.584, con scadenza entro 12 mesi pari 252.584 euro;
- un mutuo chirografario da € 2.500.000 stipulato nel 2024 (con scadenza 2026) destinato alla copertura finanziaria a medio termine di aree edificabili; il debito residuo al 31/12/2024 ammonta a € 1.894.411, con scadenza entro 12 mesi pari a 1.252.996 euro e 641.414 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 rogitati e per alloggi in corso di costruzione, e per alloggi in godimento con proprietà differita. L'importo a lungo termine di € 22.800 (di cui 22.800 con scadenza oltre i 5 anni) è riferito alle assegnazioni ai soci la cui rogitazione non potrà avvenire prima del 2025, e verranno imputati in c/pagamento solo al momento del rogito di trasferimento della proprietà (vincolante per la cooperativa e non per il socio).

L'aumento rispetto all'esercizio precedente è la conseguenza della rogitazione di diversi alloggi rimandati nei primi mesi del 2025.

In ottemperanza a quanto previsto dalla Legge n. 210/2004 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 31/12/2024 ammontavano a 2,4 milioni di euro.

La voce debiti verso fornitori è composta da € 654.204 per fatture ricevute e da € 2.020.867 per fatture da ricevere. L'aumento rispetto allo scorso esercizio è legato alla aumento dell'edificazione in corso a fine anno a seguito della partenza di 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 2024 sono state estinte diverse polizze, anche di ramo V con un utilizzo di fondo di 24.547,64 euro ed un accantonamento del debito verso l'erario per imposta di bollo rispetto allo scorso esercizio pari ad € 14.515,55 euro determinato dalla rilevazione del debito maturato sulle polizze iscritte al 31/12.

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Erario c/ritenute da versare	49.472	53.894	-4.422
Erario c/lrap	0	0	0
Erario c/lres	0	0	0
Erario c/imp. bollo su polizze di capitalizzazione	50.114	60.146	-10.032
Totale	99.586	114.040	-14.454

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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
inps	34.077	47.819	-13.742

v.2.14.2

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Inail	93	103	-10
Dircoop-Iprass	250	250	0
Cooperlavoro	15.612	13.417	2.195
Cassa edile per fondo sanitario	75	72	2
Totale	50.107	61.662	-11.555

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
a) Soci per rimborsi e anticip. diverse	29.035	3.979	25.056
b) Soci recessi per capitale sociale	19.251	19.565	-314
d) Depositi cauzionali (oltre 12 mesi)	207.596	262.472	-54.876
e) Dipendenti e assimi. per retribuzioni	83.507	67.316	16.191
f) Altri	40.851	103.045	-62.194
Totale	380.240	456.377	-76.137

Punto a) riguarda prestito da soci deceduti da rimborsare ad eredi (nel 2024 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 € 2.156);
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 € 53.666.
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 l'importo di € 12.843 per debiti verso Comuni per oneri concessori e € 882 per debito verso le organizzazioni sindacali ed € 27.126 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.

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 al 31/12/2024 da ogni socio è pari ad € 24.000,00, invariato rispetto allo scorso esercizio ed inferiore al limite di Legge, che attualmente (con decorrenza 01/01/2024) è di € 76.163,77.

I tassi lordi di remunerazione dal 01/01/2024 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 31/12/2024 erano N° 973 (N° 973 al 31/12/2023).

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 31/12/24 di € 5.183.476 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/24 di € 57.459.785 è pari a 0,09 (senza arrotondamento 0,090);

- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/24 di € 5.183.476 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/23 di € 56.868.777 è pari a 0,09 (senza arrotondamento 0,091);

- 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 4,40 ed è dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio lungo (pari ad € 59.735.072) e attivo immobilizzato (pari ad € 13.548.821) 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 evidenzierebbe 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% 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:

v.2.14.2 ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	47.999	(4.187)	43.812
Risconti passivi	75.809	(10.777)	65.032
Totale ratei e risconti passivi	123.808	(14.964)	108.844

Composizione dei ratei passivi:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ratei 14° mensilità	30.235	29.989	246
Ratei interessi prestito sociale	13.262	16.446	-3.184
Ratei diversi	315	1.564	-1.249
Totale	43.812	47.999	-4.187

I ratei passivi per interessi sul prestito da soci sono relativi al calcolo degli interessi maturati dal 01/01/2024 al 31/12/2024 che verranno accreditati con valuta 01/01/25

Composizione dei risconti passivi:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Risconti cont. prov. su beni strumentali	39.632	42.606	-2.974
Risconti cont. c/impianti L. 160/91	2.914	5.039	-2.125
Risconti vari	22.486	28.164	-5.678
Totale	65.032	75.809	-10.777

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 2029 compreso in poi) ammonta ad euro 27.743,20. I Risconti vari riguardano sostanzialmente quote di canoni di godimento alloggi fatturati in via anticipata nel 2023, 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 c. c. 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	8.850.545
Assegnazione alloggi in godimento - locazione - SOCI	313.529
Altri ricavi - SOCI	300
Vendita immobili a NON SOCI	0
Locazioni alloggi - NON SOCI	3.087
Altri ricavi - NON SOCI	123.562
Totale	9.291.023

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° 30 rogiti, erano 41 nel 2023. I ricavi per assegnazione in godimento-locazione a soci si riferiscono a N° 48 alloggi con contratti di godimento in corso alla fine del 2024 (erano N° 57 alla fine del 2023); 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 2024) prestata dal personale della cooperativa per € 123.862.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per area geografica

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

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	9.291.023
Totale	9.291.023

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 896.225 (€ 822.440 nel precedente esercizio).
La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
a) Recupero spese e indennità da soci	17.650	17.039	611
b) Recupero spese e riversamento compensi da non soci	1.490	5.546	-4.056
c) Affitti locali non abitativi a non soci	71.072	81.877	-10.805
d) Proventi diversi e abbuoni da soci	361	2.946	-2.585
e) Proventi diversi, cred. imposta vs. Erario e abbuoni da non soci	142.317	51.068	91.249
f) Plusvalenze cessione beni strumentali	5	0	5
h) Sopravvenienze attive	6.262	2.731	3.531
i) Contributi Provincia in c/beni strumentali	2.973	2.973	0
l) Contributi in c/esercizio	5.801	6.205	-404
m) Utilizzo fondo	648.294	652.055	-3.761

v.2.14.2

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

n) credito d'imposta inv. pubblicitari	0	0	0
Totale	896.225	822.440	73.785

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

- l'aumento al punto e) è determinato dal fatto che nel 2023 è stato elargito l'importo di € 111.381 del contributo per il Progetto "Cultural E" ed inoltre nel 2024 ci sono stati rimborsi danni per ripristini alloggi per 10.530 euro (erano stati 0 € quelli del 2023); nel 2024 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 € 5.801 (erano 6.205 nell'esercizio precedente)
- la voce m) utilizzo fondi è relativa alla contropartita contabile registrata nei fondi "rischi e imprevisti tassato" e "fondo rischi per contratti onerosi" come commentato in precedenza.

Costi della produzione

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
a) Terreni	3.883.000	294.600	3.588.400
b) Oneri urbanizzazioni e contr. costo di costruzione	531.539	109.570	421.969
Totale	4.414.539	404.170	4.010.369

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 € 8.958.219 (€ 6.322.525 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Appalti edifici e urbanizzazioni	7.424.191	5.560.408	1.863.784
Progettazione	340.268	170.256	170.012
Prestazioni tecniche varie	32.311	14.189	18.122
Spese legali e notarili iniziative	14.456	2.171	12.285
Tabelle e regolamenti condominiali	2.100	3.738	-1.638
Assicurazioni immobili in costruzioni	6.604	5.958	646
Diritti catastali	9.190	1.250	7.940
Consorzi bonifica	1.715	1.703	12
Manut. e rip. alloggi in god. temporaneo e inassegnati	31.468	26.517	4.951
Condominiali alloggi in god. e da consegnare	63.910	46.953	16.957
Spese per terzi da riaddebitare	609	3.446	-2.837
Prestazioni e spese varie	118.364	48.403	69.961
Accantonamento per manutenzione ciclica o periodica	18.000	0	18.000
Telefoniche	15.551	16.473	-922
Postali	11.202	7.651	3.551
Tenut paghe e ademp. amministrativi	18.036	16.356	1.680

v.2.14.2 ABITCOOP - COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA - SOCIETA' COOPERATIVA

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Assistenza software applicativi	28.679	30.142	-1.462
Canoni assist. macchine ufficio e software	62.581	64.568	-1.987
Servizi telematici	387	342	45
Prestazioni di terzi	6.246	4.132	2.114
Legali e notarili	15.786	37.231	-21.445
Certificazione bil. e controllo contabile	20.261	18.700	1.561
Consulenze varie aziendali	62.059	57.695	4.364
Manutenzioni e riparazioni ordinarie	27.921	10.292	17.629
Pulizie locali	15.955	18.461	-2.506
Vigilanza	8.419	2.890	5.528
Compensi Sindaci	9.560	9.560	0
Compensi amministratori att.tà collegiali	25.370	21.800	3.570
Compensi amministratori delegati	34.000	34.000	0
Contributi Inps-Inail amministratori e sindaci	11.016	10.465	551
Rimb. Km, pedaggi e form. amministratori	1.049	829	220
Assicurazioni aziendali	21.463	17.462	4.001
Fidejussioni urbanizzazioni	16.179	15.442	737
Fidejussioni garanzia vers. dei soci	13.140	11.103	2.037
Fidejussioni varie	7.221	6.726	495
Commissioni bancarie	10.707	10.425	282
Mensa dipendenti	3.946	3.108	838
Trasferte dipendenti	4.225	2.744	1.480
Carburanti e lubrificanti autocarri	5.789	6.757	968
Corsi di formazione e medicina lavoro	12.788	2.179	10.609
Spese di trasporto e prestazioni	18	0	18
Onere contrattuale contributi Ers	0	0	0
Quota al Fondo Rischi ed Imprevisti	425.479	0	425.479
Totale	8.958.219	6.322.525	2.635.694

Oltre alle normali variazioni economiche legate all'andamento produttivo, si dà evidenza che nell'esercizio non sono pervenute dai soci conduttori, richieste di trasformazione da godimento a proprietà degli alloggi fruanti di contributi Ers, pertanto non si è registrato nessun onere contrattuale per contributi da riconoscere ai soci.

Nel 2024 è stata accantonata la somma di € 18.000 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 in parte di bonus fiscali in essere.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 20.420 (€ 25.919 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Nolo macchine ufficio	0	0	0
Nolo autocarri	20.420	25.919	-5.499
Totale	20.420	25.919	-5.499

Costi per il personale
I costi per il personale sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 998.906 (€ 1.092.613 nel precedente esercizio). Il numero medio, nel 2024, è stato di 13 dipendenti.

Oneri diversi di gestione
Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 410.609 (€ 436.278 nel precedente esercizio).
La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Cancelleria stampati e beni di consumo	8.054	6.063	1.991
Pubblic. e mat. pubbl. e informativo	59.639	56.513	3.126
Pubblicazioni interne per soci	16.890	15.444	1.446
Gestione sito internet	3.448	446	3.002
Partecip. a fiere e feste	3.349	3.447	-98
Illuminazione/fm/acqua/gas sedi e comparti	27.282	37.473	-10.191
Condominiali uffici	1.332	150	1.182
Libri giornali e riviste	825	492	333
Costi non deducibili	8.569	3.838	4.731
Contributi associativi	27.260	44.784	-17.524
Erogazioni liberali e oneri utilità sociale	17.188	32.353	-15.165
Spese rappresentanza	2.694	6.058	-3.364
Ispezione ordinaria	1.964	1.964	0
Registrazione contratti delibere ecc.	3.754	5.510	-1.756
Assembleari	4.297	4.319	-22
Rimborso danni	0	8.595	-8.595
Contr. obbl. fondo solidarietà acquir. alloggi	12.353	7.471	4.882
Tributi vari e tasse comunali	7.003	7.972	-969
Bolli e carta bollata	2.969	3.015	-46
IMU - Tasi	178.763	181.725	-2.962
Spese varie	22.976	8.646	14.330
Totale	410.609	436.278	-25.669

Proventi e oneri finanziari

Proventi da partecipazione
I proventi da partecipazione percepiti nel 2024 riguardano piccoli dividendi ricevuti da altre società partecipate per € 212.730 (€ 21.557 nel precedente esercizio).

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Interessi attivi finanz. a imprese controllate	48.835	46.856	1.979
Totale a)	48.835	46.856	1.979
b) Da Titoli iscritti nelle immobilizzazioni no partecipazioni	328.375	244.387	83.989
c) Da Titoli iscritti nel circolante no partecipazioni:			
Proventi da cedole di fondi comuni	3.360	3.213	147

v.2.14.2

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Totale c)	3.360	3.213	147
d) Proventi diversi dai precedenti			
Interessi attivi c/c bancari	96.074	21.414	74.660
Interessi attivi c/c coop.ve finanziarie	84.483	65.616	18.867
Interessi attivi su rimb. imp. e cessioni cred. di imposte	0	12	-12
Rivalutazione polizze di capitalizzazione	244.887	212.778	32.109
Interessi attivi cedole polizze di capitalizzazione	0	6.850	-6.850
Interessi fondi di investimento	51.473	0	51.473
Totale d)	476.918	306.671	170.247
Totale altri proventi finanziari	857.488	601.127	256.361

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:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Interessi passivi prestito soci	13.950	17.189	-3.239
Interessi ammortamento / preammortamento mutuo	75.038	13.071	61.967
Sval. da titoli iscritti nelle immobilizzazioni (quota amm. scarti negoziali)	0	4.358	-4.358
Commissioni, bolli e diritti su titoli, polizze e mutui	47.859	27.588	20.270
Svat. tit. amm. scarto neg. negoz. art. 76	2.416	2.409	7
Spese bancarie finanziamenti	6.005	0	6.005
Commissioni polizze capitalizzazioni	10	0	10
Perdite fondi	4.322	0	4.322
Totale	149.599	64.615	84.984

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	33.527	0	0	0	0
IRAP	34.711	0	0	0	0
Totale	68.238	0	0	0	0

v.2.14.2

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

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 2024

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 2024;

- la voce interessi attivi/passivi comprende tutti i componenti finanziari di cui alle voci C16 e C17 del conto economico;
- le variazioni delle rimanenze sono determinate al netto delle variazioni degli acconti ricevuti dai soci sulle prenotazioni degli alloggi e presentano un incremento delle rimanenze correnti per € 6.542.153 e un decremento delle rimanenze per alloggi temporaneamente assegnati in godimento per € 1.857.591;
- 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 € 1.611.206, sia la riduzione dei finanziamenti da soci, sempre considerati a breve, per € 1.140.859;
- 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 2023 che è stata versata nel 2024 a Coopfond in ossequio all'art. 11 della legge 59/92.

Modena li 22/05/2025

Nota integrativa, altre informazioni

La società, come previsto dal D.Lgs. n.14/2019 (Codice della crisi e dell’insolvenza d’impresa), adotta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura dell’impresa anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi d’impresa e dell’assunzione di idonee iniziative.

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	2
Impiegati	10
Totale Dipendenti	13

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	59.370	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	55.800	9.560

Si precisa che nella voce compensi degli amministratori, sono compresi € 34.000 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	3.010
Altri servizi di verifica svolti	15.451
Servizi di consulenza fiscale	1.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	300

v.2.14.2

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

	Valore
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	20.261

Il corrispettivo indicato nella voce "altri servizi di verifica svolti" di € 15.451 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 31/12/24.

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	3.000
Altri servizi di verifica svolti ANNO PRECEDENTE	15.400
Altri servizi diversi dalla revisione contabile ANNO PRECEDENTE	300
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione ANNO PRECEDENTE	18.700

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 accollati 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 2024 la Cooperativa ha operato costantemente nell'ottica del raggiungimento degli scopi statuari, 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 corredda 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 31/12/2024 dette fideiussioni ammontavano a 6,786 milioni di euro. Vi sono inoltre 350 mila 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 superficiaria, 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	8.850.545
Assegnazione alloggi in godimento - locazione - SOCI	313.529
Altri ricavi - SOCI	300
TOTALE RICAVI VERSO SOCI	9.164.374
Vandita immobili a NON SOCI	0
Locazioni alloggi - NON SOCI	3.087
Altri ricavi - NON SOCI	123.562
TOTALE RICAVI VERSO NON SOCI	126.649
TOTALE RICAVI A1	9.291.023

L'attività (punto A1 del conto economico ripartito come da tabella su esposta) svolta con i soci nel 2024, è pari al 98,64% come si desume dal prospetto sottoriportato, mentre nel 2023 era il 97,96%.
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 2024 e 2023, 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	9.291.023	9.164.374	98,64%	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 -31/12/2024

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

v.2.14.2

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	719	02/01/2024	tariffa incentivante fotovoltaico	1
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	1.241	29/02/2024	tariffa incentivante fotovoltaico	2
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	855	01/07/2024	tariffa incentivante fotovoltaico	3
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	745	30/04/2024	tariffa incentivante fotovoltaico	4
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	895	02/09/2024	tariffa incentivante fotovoltaico	5
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	561	31/10/2024	tariffa incentivante fotovoltaico	6
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C.F. 005754381001	894	31/12/2024	tariffa incentivante fotovoltaico	7
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Ecobonus detrazione fiscale ART.14 DL63/13 Detrazione complessiva di € 110.613	11.061	16/02/2024	Quota N° 4 di 10 compensata su Modello F24	8
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	C.C.I.A.A. di Modena C.F. 0675070361	3.500	09/09/2024	Bando Cooperazione Anno 2023	9

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 (<https://www.rna.gov.it/trasparenza/aiuti>)

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 € 940.110,37 come segue:

- a) € 28.204,00 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) € 282.034,00, 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) € 629.872,37 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
2014	396.774	57	226.161	13.207.259

v.2.14.2

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

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
2023	607.549	57	346.303	16.513.783

Evoluzione dei fondi:
Ad integrazione si fornisce dettaglio dell'evoluzione dei fondi nel 2024

	31/12/2023	Incremento	Utilizzo	31/12/2024
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	5.424	0	0	5.424
Fondo rischi e oneri tassato	845.000	425.479	-144.729	1.125.750
Fondo sval. alloggi in god. temporaneo	54.698	0	0	54.698
Fondo rischi Cultural Ag. 870072	46.323	0	0	46.323
Fondo manutenzione ciclica	5.668	18.000	-5.668	18.000
Fondo rischi per contratti onerosi	1.525.000	0	-549.325	975.675
Totale	2.745.492	443.479	-699.722	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 31/12/24 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Modena, li 22-05-2025

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
LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

2017/160



VERBALE DELL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI DEL 25

GIUGNO 2025 IN SECONDA CONVOCAZIONE

L'anno duemilaventicinque il giorno venticinque 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. 61 del 24/05/2025, 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 31/12/2024 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. Rinnovo Collegio Sindacale e determinazione compenso;
4. Modifiche al Regolamento prestito da Soci;
5. 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 12 marzo 2025 e nella relazione sulla gestione al bilancio al

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

2017/161

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



31/12/2024;

- che l'Assemblea odierna è in Seconda Convocazione non essendo stata raggiunta la maggioranza richiesta nella prima seduta del 23/06/2025;
- 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.

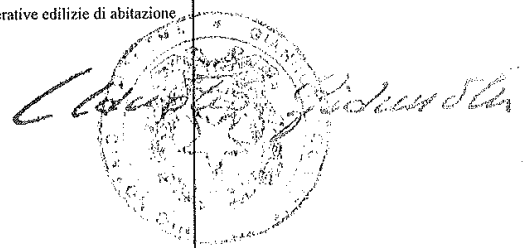
Prende atto:

- che, oltre a sé stesso, Presidente Sig.ra Arletti Simona, sono presenti presso la Sede dell'Assemblea il Vicepresidente Chiossi Rolando e i Consiglieri Sigg.: Simone Scagliarini, Dettori Francesco, Mara Masini, Neri Alessandro, Nicolini Antonio e Lucia Bursi. Assente giustificato il Sig. Artioli Filippo;
- che è presente presso la Sede dell'Assemblea il Sindaco effettivo Sig. Quattrini Loris, Presidente. Assenti giustificati i Sindaci Sig.ri Valentini Gianfranco e Capi Ernesto;
- che sono intervenuti n. 49 soci, di cui nessuno munito di delega scritta da parte di altro socio e che quindi sono complessivamente presenti o rappresentati n° 49 soci iscritti da almeno novanta giorni portanti n. 49 voti su n° 19.468 soci iscritti nel Libro Soci da almeno novanta giorni ed aventi diritto a complessivi 19.468 voti;
- che non è presente nessun socio iscritto da meno di novanta giorni, e quindi senza

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

2017/162

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



diritto di voto;

- che sono presenti, senza diritto di voto, diverse persone tra aspiranti soci e 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 Massimo Mezzetti - Sindaco del Comune di Modena, degli europarlamentari Stefano Bonaccini e Irene Tinagli, Rossana Zaccaria Presidente di Legacoop Abitanti e del coordinatore territoriale di Modena Legacoop Estense Marcello Cappi, 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 nominato il Signor Pignatti Marco, Responsabile Amministrativo e Finanziario.

La proposta messa ai voti viene accettata con 49 favorevoli per alzata di mano.

La Presidente Arletti dopo aver ringraziato le cooperative, le banche e le istituzioni e tutti gli intervenuti presenti all'assemblea di bilancio 2024, 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 Sindaco del Comune di Modena Massimo

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

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

2017/163



Mezzetti, appena entrato in sala.

Il Sindaco Mezzetti prende la parola e, dopo aver ringraziato per l'invito e aver fatto i complimenti ad Abitcoop, sottolinea l'importanza della cooperazione nel settore abitativo come strumento fondamentale per affrontare le difficoltà di una parte della popolazione che, pur non trovandosi in condizioni di povertà assoluta, incontra crescenti ostacoli nel sostenere i costi degli affitti e dell'accesso alla casa. Il Sindaco evidenzia come la presenza di una "bolla speculativa" stia aggravando tali difficoltà, rendendo sempre più difficile l'accesso all'abitazione per le famiglie con redditi medi, con ripercussioni negative anche sul mercato del lavoro locale e sulla tenuta economica del territorio. Mezzetti, infine, ringrazia Abitcoop per l'impegno costante dimostrato nel supportare la comunità.

La Presidente Arletti ringrazia Mezzetti per il suo intervento e comunica che l'Onorevole Stefano Bonaccini è collegato da Bruxelles tramite piattaforma Teams e gli concede la parola per il proprio intervento.

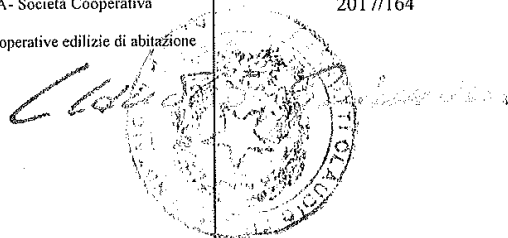
L'Onorevole Bonaccini, dopo aver ringraziato per l'invito, richiama l'attenzione dell'Assemblea sulla crescente emergenza abitativa in Italia e in Europa, sottolineando l'importanza di politiche integrate e di fondi dedicati per sostenere le fasce più vulnerabili della popolazione. Evidenzia la necessità di una legge nazionale che definisca standard e risorse certe per l'edilizia residenziale sociale, con particolare attenzione alla cosiddetta "fascia grigia". L'On. Bonaccini conclude ringraziando la cooperativa per il suo continuo impegno sul territorio.

Successivamente, la Presidente invita a prendere la parola alla Sig.ra Rosanna Zaccaria, Presidente Legacoop Abitanti, che, sempre da remoto, interviene sull'urgenza del tema abitativo in tutti i Paesi dell'Unione Europea. Menziona il piano casa nazionale annunciato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti,

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

2017/164

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



giudicandolo tuttavia insufficiente rispetto ai bisogni reali. La Sig.ra Zaccaria sottolinea il ruolo centrale della cooperazione abitativa come attore chiave nel settore, capace di mettere in sinergia risorse pubbliche e private per progetti di rigenerazione urbana e edilizia sociale. Conclude ringraziando Abitcoop per il suo ruolo fondamentale nel settore abitativo.

Al termine degli interventi istituzionali, la Presidente Simona Arletti rivolge un cordiale saluto e ringraziamento a tutti gli ospiti collegati da remoto, che per impegni sopraggiunti devono congedarsi.

La Presidente Arletti procede quindi ad aprire ufficialmente i lavori dell'assemblea, rivolgendo un saluto alle Socie, ai Soci, alle autorità e agli ospiti presenti, sottolineando l'importanza simbolica dell'anno in corso, ottantesimo dalla Liberazione e Anno Internazionale delle Cooperative.

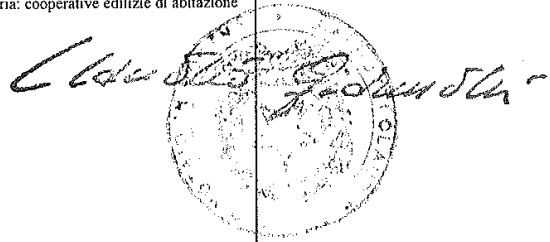
Nel suo intervento, la Presidente evidenzia come i valori della Resistenza – libertà, uguaglianza, democrazia – siano alla base della cooperazione, e ribadisce il ruolo delle cooperative come imprese radicate nel territorio, orientate alla durata e alla redistribuzione della ricchezza. Uno dei temi centrali dell'Assemblea è quello dell'**abitare**. La Presidente sottolinea come la questione abitativa torni al centro del dibattito pubblico, con particolare attenzione alle fasce più fragili della popolazione. Esprime soddisfazione per l'adozione del primo "European Affordable Housing Plan" e per l'istituzione della commissione speciale del Parlamento europeo sulla crisi abitativa, presieduta dall'On. Irene Tinagli.

A livello nazionale, la Presidente ricorda l'iniziativa di Legacoop Abitanti, che elabora una piattaforma finanziaria per attrarre capitali europei e sostenere gli investimenti cooperativi nel settore abitativo. Ribadisce inoltre il valore del partenariato pubblico-privato come strumento per affrontare la crisi abitativa.

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

2017/165

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains text around its perimeter, including "ABITCOOP" and "MODENA".

La Presidente Arletti illustra il contesto economico generale, caratterizzato da fragilità diffusa e da una crescente difficoltà di accesso alla casa, come evidenziato dal Rapporto Nomisma 2024. In questo scenario, le cooperative dimostrano resilienza, con il 43% che aumenta il valore della produzione rispetto all'anno precedente.

Per quanto riguarda le politiche locali, segnala uno stallo nella programmazione urbanistica e una carenza di risorse pubbliche per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile. In questo contesto, la Presidente comunica che Abitcoop ha scelto di investire circa 4 milioni di euro per l'acquisto dell'area dell'ex Mercato Bestiame, destinata al progetto "Modena Moderna", che prevede complessivamente la costruzione di 140 alloggi, metà in affitto a patti concordati e metà in vendita a prezzi calmierati.

Come ricordato nel video del Bilancio sociale, la Presidente sottolinea che vengono consegnati 30 alloggi in provincia e avviati interventi strategici per l'efficienza energetica, tra cui la realizzazione di case "No Gas" e l'esperienza di Castenaso, dove vengono costruite abitazioni in grado di produrre più energia di quella consumata.

La Presidente illustra i risultati economici positivi del 2024, sottolineando la trasparenza garantita dal Bilancio Sociale, consultabile online. Evidenzia inoltre la solidità patrimoniale della cooperativa, il costante ampliamento della base sociale (19.447 soci) e il buon andamento della raccolta di prestito sociale vincolato.

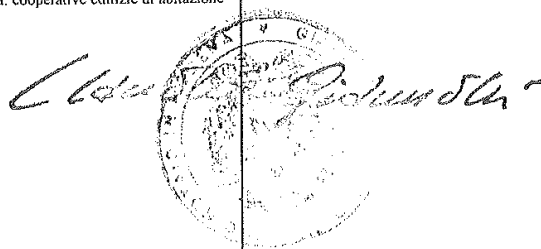
In chiusura, la Presidente Arletti ribadisce l'impegno di Abitcoop verso la comunità, con interventi di solidarietà in occasione di emergenze e il sostegno a realtà come la Fondazione Dopo di Noi e l'AIRC.

La Presidente Arletti conclude il suo discorso ringraziando i soci, gli ospiti, la Direzione, i dipendenti e il Consiglio di Amministrazione, ricordando la governance collegiale della cooperativa, che vede coinvolti il vicepresidente Rolando Chiossi, il

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

2017/166

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



Direttore Generale Ing. Andrea Prampolini, il Dott. Marco Pignatti (responsabile amministrativo e finanziario) e l'Ing. Valeria Prandi (responsabile tecnico).

La Presidente Arletti ricorda che considerati i tempi ristretti dettati dall'assemblea, propone di non procedere alla lettura integrale della relazione sulla gestione al bilancio 2024, 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 della cooperativa www.abitcoop.it. Si passa quindi all'esame dei punti all'ordine del giorno.

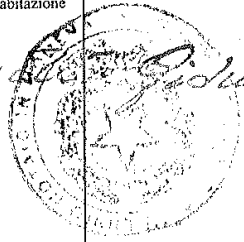
Sul 1° PUNTO all'Ordine del Giorno posto in discussione, il Presidente dell'assemblea, dato che il bilancio completo delle relazioni degli amministratori e dei sindaci e munito della relazione della società di revisione è stato depositato presso la sede a norma di legge, che copia è disponibile per i 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 2024, raffrontato con quello del 2023. 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

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

2017/167

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Udo Pignatti


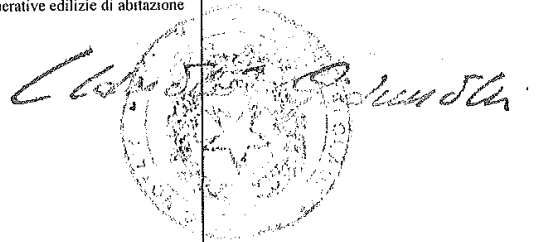
con importi/1000) il conto economico soffermandosi sulle voci principali dell'attività con i soci, evidenziando sinteticamente l'andamento del valore della produzione coi relativi costi e, separatamente, le voci positive e negative della gestione istituzionale-caratteristica (in particolare le assegnazioni 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 euro 8.850 (erano euro 10.603 nel 2023) corrisponde alla rogitazione nell'anno 2024 di n° 30 alloggi (erano stati 40 i rogiti del 2023) di cui 5 sono trasferimenti anticipati dal godimento alla proprietà. In via secondaria la Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci: nell'anno 2024 non abbiamo avuto alcun rogito verso non soci. 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 2024 i ricavi per i canoni relativi agli alloggi assegnati in godimento ai soci sono stati euro 313 (erano stati euro 337 nel 2023) corrispondenti a n. 48 (47 godimento più 1 differita) alloggi con godimento in corso alla fine dell'esercizio (rispetto ai 57 del dell'anno precedente).

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

2017/168

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



L'impegno finanziario degli alloggi in godimento corrisponde al netto degli acconti ad euro 7.940, rispetto agli euro 9.798 del 2023 (fondo euro 55 rimasto inalterato rispetto allo scorso esercizio). Nel corso del 2024 gli alloggi consegnati in godimento/locazione ai soci sono stati 0 (4 nel 2023). Gli alloggi vuoti al 31/12 destinati al godimento da riassegnare erano 6 (erano 8 nel 2023).

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 euro 17 inerenti ai servizi legati ai rogiti, ricavi per prestazioni verso la società controllata Abitare & Servizi per euro 124 e ricavi per la locazione commerciale di 4 immobili (Banca, asilo, ex sede Sassuolo più 2 negozi) per euro 71, euro 3,5 per contributi alla Cooperazione da parte della CCIAA, euro 11,8 per contributo Fon.Coop per formazione continua finanziata, euro 111 per contributi relativo alla rendicontazione parziale del progetto europeo Cultural-E, euro 5,8 per contributi fotovoltaico, utilizzo fondo rischi accantonato per euro 648 (rilascio di euro 99 per il fondo rischi e imprevisti, rilascio di euro 549 per il fondo rischi per contratti onerosi).

Lo scostamento rispetto al 2023 è sostanzialmente determinato quale risultanza algebrica dell'aumento del ricavo (+76) verso la società Abitare & Servizi per ribaltamento dei costi riferiti al personale Abitcoop che ha lavorato per la controllata e la maggior liquidazione del contributo Cultural-E, progetto giunto alla fase conclusiva.

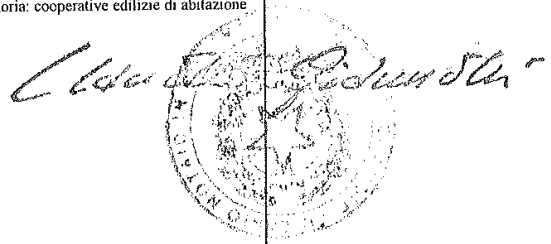
Il totale dei ricavi 2024 ammonta complessivamente ad euro 10.187 (rispetto ad euro 11.991 del 2023).

Le rimanenze segnano un incremento pari a euro 31 (-2.904 nel 2023): nel conteggio si considera la diminuzione degli alloggi in godimento e l'aumento degli alloggi in

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

2017/169

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



corso di lavorazione per i cantieri avviati nel 2024. È inoltre da segnalare che nel 2024 è stato acquistato il terreno dell'ex Mercato Bestiame che ha incrementato le rimanenze.

Quindi il totale del valore della produzione è di euro 10.218.

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 (euro 8.115) è in aumento rispetto al 2023.

Per quanto riguarda la voce del personale, il costo del personale è calato significativamente rispetto al 2023 e nel dato del 2024 è compresa la politica di welfare di 30 euro verso i dipendenti. Complessivamente i dipendenti al 31/12/2024 erano 13; il numero medio dei dipendenti nel corso dell'esercizio è pari a n. 13 unità di cui 6 uomini e 7 donne. L'età media è di 51 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.

Il Dott. Pignatti sottolinea come continua la politica di contenimento delle spese generali. Segnala, inoltre, che nel corso del 2024 è stato fatto accantonamento di 425 euro al fondo rischi ed imprevisti e 18 euro al fondo di manutenzione ciclica sede. Il fondo rischi per contratti onerosi è passato da 1.525 a 975 (somma algebrica tra 549 di utilizzo e 0 di accantonamento), mentre il fondo rischi e imprevisti è passato da 845 a 1.126 (somma algebrica tra 145 di utilizzo e 425 di accantonamento)

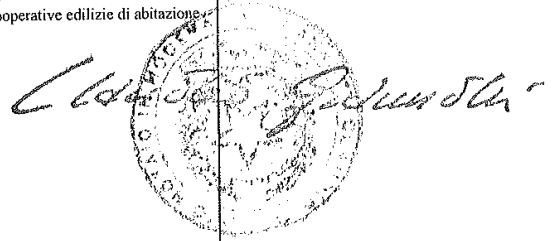
La voce spese generali raccoglie: gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per euro 160, le spese per le utenze degli uffici, le spese pubblicitarie e di informazione ai soci, i contributi associativi versati a Legacoop euro 27, i contributi

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

2017/170

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

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



obbligatori al fondo di solidarietà versati quale costo per le fidejussioni rilasciate a garanzia dei versamenti in acconto da parte dei soci euro 12, l'Imu dovuta sui terreni in proprietà e sugli alloggi in corso di costruzione per totali euro 179, oneri di utilità sociale 9 (di cui 7 per l'alluvione in Romagna, alla ASD di Faenza).

Il totale complessivo dei costi di produzione corrisponde a euro 10.130. 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 euro 88.

Viene presentata la gestione finanziaria che rappresenta il saldo positivo fra gli interessi passivi corrisposti (prestito da soci e mutui stipulati per la gestione aziendale della cooperativa) e gli interessi attivi per investimento temporaneo della liquidità, e si evidenziano i miglioramenti dei rendimenti finanziari.

Le imposte corrispondono ad Ires per euro 33, Irap per euro 35.

L'utile d'esercizio presenta un risultato economico buono ed importante, pari a euro 940, che si auspica di poter continuare a raggiungere, nonostante il contesto difficile e imprevedibile in cui ci troviamo.

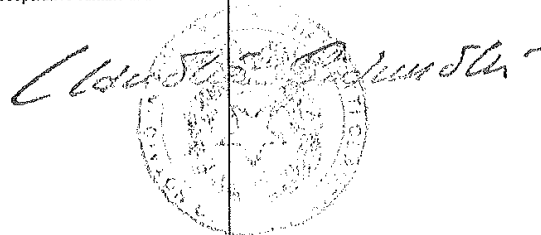
Passiamo ora, prosegue il Sig. Pignatti Marco, ad illustrare lo stato patrimoniale del 2024 esso fotografa la cooperativa al 31/12 dell'anno, ed è la conseguenza delle gestioni e delle decisioni di tutta la vita della cooperativa: la sua lettura consente di verificare l'equilibrio finanziario e la solidità 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

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

2017/171

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



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 € 1.007.752 (corrispondente alle quote versate dai soci che al 31/12/2024 erano n°19.447) e dalle riserve costituite attraverso la destinazione degli utili dei precedenti esercizi quali la riserva legale pari ad € 51.044.163 e la riserva statutaria pari ad € 5.407.871; con l'aggiunta dell'utile dell'esercizio di € 940.110,37 e al netto del versamento del 3% a Coopfond spa (ai sensi dell'art.11 calcolato su tutti gli utili conseguiti, di € 28.204 sul 2024). Il patrimonio di Abitcoop raggiunge l'importo di € 58.371.692.

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 € **5.183.476** in diminuzione rispetto ad € 6.324.335 del 2023, con un n. di libretti pari a 902, 71 in meno rispetto ai 973 del 2023), 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, il Dott. Pignatti rivolge un sentito ringraziamento a tutti i colleghi per il prezioso lavoro svolto in sinergia, con un particolare riconoscimento all'ex Responsabile Amministrativa Morena Galli e a tutto il gruppo dell'area amministrativa, per la professionalità e la collaborazione dimostrata. Terminata l'illustrazione, la Presidente dell'assemblea si complimenta con il Responsabile Amministrativo e Finanziario per la chiara rappresentazione ricca di informazioni.

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

2017/172

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



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.

La Presidente dell'assemblea dà la parola al Presidente del Collegio Sindacale, Sig. Quattrini Loris, che legge la relazione del Collegio Sindacale al Bilancio 2024.

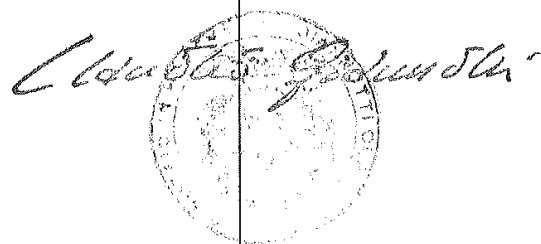
Il sig. Quattrini illustra l'attività del collegio, attesta la vigilanza sugli obblighi statuari e di legge, rileva l'operato degli amministratori improntato al perseguimento degli scopi mutualistici, informa sulla situazione del prestito sociale, conferma il permanere dei requisiti della mutualità prevalente ed esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio presentato come redatto dagli amministratori concordando con la proposta di destinazione del residuo d'esercizio di € 940.110,37 avanzata dagli amministratori in nota integrativa e nella relazione sulla gestione. Infine, il Sig. Loris Quattrini, essendo giunto a termine il mandato del collegio sindacale, rivolge un sentito ringraziamento alla Presidente, agli amministratori, ai soci e a tutto il personale amministrativo della società per il costante supporto e la collaborazione dimostrata nel corso del mandato. In particolare, esprime profonda gratitudine ai componenti del Collegio Sindacale uscente, i Sigg.rii Gianfranco Valentini ed Ernesto Capi, per l'impegno, la professionalità e la dedizione con cui hanno svolto il loro incarico in questi anni, augurando loro ogni bene per il futuro. 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 31/12/2024 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.

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

2017/173

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



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

La Presidente sottopone quindi alla votazione il bilancio chiuso al 31/12/2024, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, la Relazione sulla gestione al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2024 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 di 49 soci per alzata di mano,

APPROVA

la relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione ed il Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2024, 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 € 940.110,37 nel modo seguente:

- a) € 28.204,00, 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) € 282.034,00, 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) € 629.872,37, corrispondente alla parte residua dell'utile conseguito, alla riserva

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

2017/174

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



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 20/05/2017, che ha modificato lo Statuto della Cooperativa, ha ridotto il numero dei consiglieri a 9 e in questa assemblea 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:
Arletti Simona, nata a Modena (MO) il 09/06/1965 C.F. RLTSMN65H49F257U;
Masini Mara, nata a Modena (MO) il 06/07/1955 C.F. MSNMRA55L46F257T;
Scagliarini Simone, nato a Modena (MO) il 22/02/1976 C.F. SCGSMN76B22F257K;
tutti nominati dall'assemblea del 21/07/2022.

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).

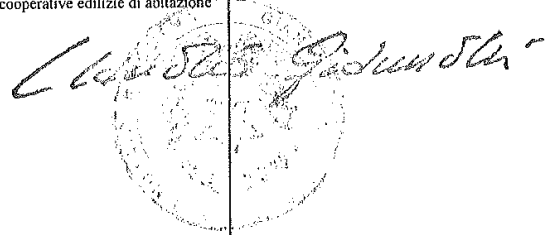
La Presidente Arletti chiede al Sig Colombini Claudio, Vice-presidente della Commissione, presente in sala e che sostituisce la Sig.ra Menozzi assente giustificata, di accomodarsi sul palco della presidenza in modo da esporre questo punto.

Il Sig Colombini Claudio legge il documento elaborato dalla commissione elettorale e

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

2017/175

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

A handwritten signature in dark ink is written over a circular official stamp. The signature appears to be "Claudio Colombini". The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a date.

riporta 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. Il Sig. Colombini informa che, con il prossimo triennio, dovrebbero completarsi progetti importanti per la cooperativa che hanno impegnato lungamente il Consiglio di Amministrazione. I consiglieri in scadenza, Arletti Simona, Masini Mara e Scagliarini Simone, hanno espresso tutti la loro disponibilità per un eventuale nuovo mandato, pur dichiarando tutta la loro incondizionata accettazione di ogni decisione presa dalla commissione elettorale;

La Commissione ha inoltre incontrato i due soci che hanno presentato autocandidatura. Si tratta di due giovani che nel colloquio hanno fatto emergere la volontà di aprirsi a nuove esperienze e di misurarsi con le problematiche della cooperativa, ma al contempo con limitata o assente esperienza nel settore o nel ruolo di consigliere di amministrazione. La Commissione ritiene, vista la situazione sopra descritta, di agevolare una prosecuzione del lavoro effettuato nell'ultimo periodo, proponendo la conferma dei tre consiglieri in scadenza.

Il Sig. Colombini Claudio 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 tre conferme, e più precisamente da:

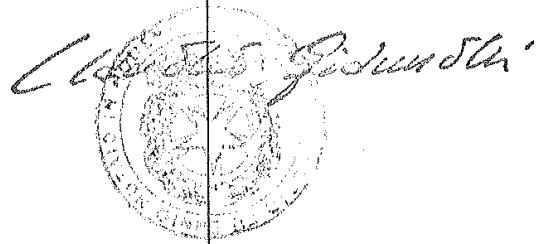
- Arletti Simona (confermata);
- Masini Mara (confermata);
- Scagliarini Simone (confermato).

Crediamo e speriamo, prosegue il testo redatto dalla commissione elettorale e letto dal Sig. Colombini, con questa lista che sottoponiamo alla vostra approvazione, di aver

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

2017/176

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



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 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 per alzata di mano di 46 soci e 3 astenuti (i Sig.ri Arletti Simona, Masini Mara e Scagliarini Simone).

Risultano pertanto nominati i seguenti 3 consiglieri:

1. **Arletti Simona**, nata a Modena (Mo) il 09/06/1965 residente in Via Gemonia n. 133, 41125 - Modena (Mo) C.F. RLTSMN65H49F257U;
2. **Scagliarini Simone**, nato a Modena (MO) il 22/02/1976 residente in Via G. B. Pergolesi n. 293, 41121 - Modena (Mo) C.F. SCGSMN76B22F257K;
3. **Masini Mara**, nata a Modena (Mo) il 06/07/1955 residente in Via Nonantolana 343, 41122 - Modena (Mo) C.F. MSNMRA55L46F257T.

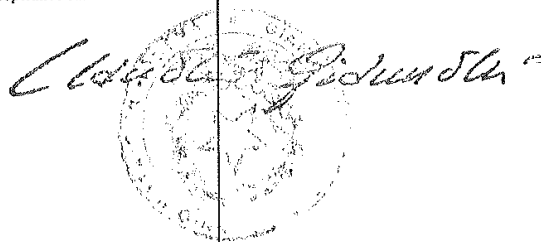
I consiglieri nominati, tutti presenti in sede, accettano la carica loro conferita.

In seguito alla nomina odierna ed a quella delle assemblee del 29/06/2023 e del

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

2017/177

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



26/06/2024 il Consiglio di Amministrazione risulta ad oggi così composto con la
relativa residua durata in carica:

1. ARLETTI SIMONA	durata carica 3 esercizi
2. SCAGLIARINI SIMONE	durata carica 3 esercizi
3. MASINI MARA	durata carica 3 esercizi
4. CHIOSSI ROLANDO	durata carica 2 esercizi
5. DETTORI FRANCESCO	durata carica 2 esercizi
6. NICOLINI ANTONIO	durata carica 2 esercizi
7. ARTIOLI FILIPPO	durata carica 1 esercizi
8. BURSI LUCIA	durata carica 1 esercizi
9. NERI ALESSANDRO	durata carica 1 esercizi

L'Assemblea, col voto favorevole di 46 persone e 3 astenuti (i Sig.ri Arletti Simona, Masini Mara e Scagliarini Simone) **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.

Sul 3° PUNTO all'Ordine del Giorno – il Presidente fa presente che con la presente Assemblea scade il mandato triennale del Collegio Sindacale per cui occorre provvedere al rinnovo.

Il Presidente prende atto della scadenza del mandato triennale del Collegio Sindacale, composto dal Presidente Loris Quattrini e dai Sindaci effettivi Gianfranco Valentini ed Ernesto Cappi. Ringrazia sentitamente tutti i componenti uscenti per l'attività svolta con professionalità, competenza e costanza a favore della cooperativa. La Presidente comunica che i Sigg.ri Valentini Gianfranco ed Cappi Ernesto hanno

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

2017/178

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



espresso la volontà di non proseguire l'incarico, anche in considerazione del raggiungimento dell'età pensionabile.

Pertanto, la Presidente Arletti mette in votazione la proposta di confermare il Signor Loris Quattrini quale Presidente del nuovo Collegio Sindacale e di procedere alla nomina di due nuovi membri effettivi, la Dott.ssa Anna Maria Mazza ed il Dott. Vito Carlo Micene, in sostituzione dei Sindaci uscenti. Viene inoltre proposta la nomina dei Sindaci supplenti, in aggiornamento rispetto alla precedente composizione, con la Dott.ssa Ferrari Rossi e il Dott. Lavallo Giuseppe. Infine, propone di attribuire per il nuovo mandato triennale un compenso, su base annua, pari a € 4.400,00 per il Presidente e di € 2.930,00 per ciascuno dei Sindaci effettivi.

Segue la votazione in seguito alla quale il Collegio dei Sindaci col voto favorevole per alzata di mano di 48 persone e 1 astenuto (il Sig. Sternieri Marco Arturo) viene così nominato dalla Assemblea per i prossimi tre esercizi:

- quale Presidente il Sig. QUATTRINI LORIS, nato a Modena (Mo) il 01/02/1959, C.F. QTTLRS59B01F257A, residente in Modena (Mo) Via Francesco Forciroli n. 136/01, cap. 41123 - iscritto all'albo dei revisori al n. 48072 come da DM 12/04/1995 pubblicato sulla G.U. supplemento 31 bis del 21/04/95;
- quale Sindaco effettivo la Signora MAZZA ANNA LAURA nata a Bologna (BO) il 20/05/1965, C.F. MZZNLR65E60A944O residente a Modena Via Mar Ligure n. 86, cap. 41122 - iscritta all'albo dei revisori al n. 126442 come da DM 23/07/2002 pubblicato sulla G.U. supplemento 60 del 30/07/2002.
- quale Sindaco effettivo il Sig. MICENE VITO CARLO nato a Matera (MT) il 06/10/1988 C.F. MCNVCR88R06F052T e residente in Modena Via Limana 32, cap. 41125 - iscritto all'albo dei revisori al n. 183716 come da DM del 02/04/2021 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale supplemento n. 33 del 27/04/2021.

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

2017/179

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



- quale Sindaco supplente la Signora FERRARI SARA nata a Modena (MO) il 12/01/1978, C.F. FRRSRA78A52F257C residente a Modena Via Giuseppe Giusti 40, cap. 41123 - iscritta all'albo dei revisori al n. 159359 come da DM 08/06/2010 pubblicato sulla G.U. supplemento n.48 del 18/06/2010.

- quale Sindaco supplente il Signor LAVALLE GIUSEPPE nato a Melfi (PZ) il 24/05/1978, C.F. LVLGPP78E24F104I residente a Bologna (BO) Via Stalingrado 16/2, cap.40128 - iscritto all'albo dei revisori al n. 157341 come da decreto 30/11/2009 pubblicato sulla G.U. supplemento n.96 del 15/12/2009;

Il Presidente dà atto che gli stessi hanno fornito così come previsto dall'art. 2400 del codice civile il dettaglio degli incarichi di amministrazione e di controllo ricoperti presso altre società.

Sul 4° PUNTO all'Ordine del Giorno - il Presidente cede la parola al Responsabile Amministrativo e Finanziario, Dott. Marco Pignatti, il quale presenta ai Soci le modifiche proposte al Regolamento del Prestito Sociale.

Il Dott. Pignatti informa che le modifiche proposte non alterano l'impianto generale del Regolamento approvato dall'Assemblea Generale del 18 giugno 2019, che resta coerente con il modello Legacoop, ma introducono aggiornamenti puntuali volti a migliorare la gestione del finanziamento soci.

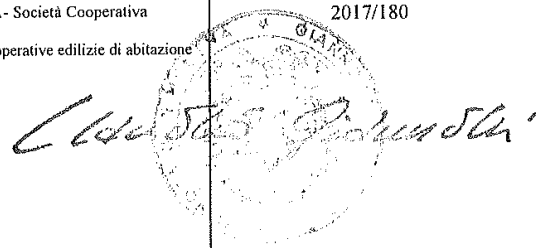
Ricorda che, come previsto dall'art. 20 del Regolamento, il Consiglio di Amministrazione può apportare modifiche per adeguamenti normativi, da sottoporre successivamente all'approvazione della prima Assemblea utile. Tra queste, viene evidenziata l'introduzione di una nuova forma di prestito vincolato, attiva dal 1° gennaio 2025, pensata per rafforzare lo spirito mutualistico e sostenere i progetti futuri della Cooperativa.

Le modifiche, illustrate dal Dott. Pignatti attraverso slide comparative tra il testo

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

2017/180

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text "ABITCOOP" and "MODENA" around a central emblem.

vigente e quello proposto, riguardano in particolare:

Modalità della Raccolta: i documenti saranno resi disponibili anche sul sito web della Cooperativa, per garantire maggiore trasparenza e accessibilità.

Libretto di Prestito Sociale: previsione di modalità alternative di documentazione, in linea con le innovazioni tecnologiche.

Perdita del Libretto: semplificazione della procedura in caso di smarrimento, sottrazione o distruzione, mantenendo le necessarie garanzie di sicurezza.

Versamenti e Rimborsi: possibilità di utilizzo di modalità alternative, anche telematiche.

Deleghe: obbligo di fornire documento d'identità e codice fiscale del delegato; non saranno accettate deleghe incomplete.

Mezzi di Pagamento: introduzione di nuovi strumenti di pagamento autorizzati dal Consiglio di Amministrazione ed applicazione dei limiti previsti dal D.Lgs. 231/2007 per i contanti.

Tassi di Interesse: maggiore flessibilità operativa nella gestione del prestito sociale, nel rispetto dei principi mutualistici.

Variazione delle Condizioni del Prestito: aggiornamento dei canali di comunicazione con i Soci, valorizzando strumenti già in uso come la rivista "La Casa".

Obblighi Informativi al Socio: comunicazione annuale disponibile in formato elettronico nell'area riservata del sito, con possibilità di richiesta cartacea.

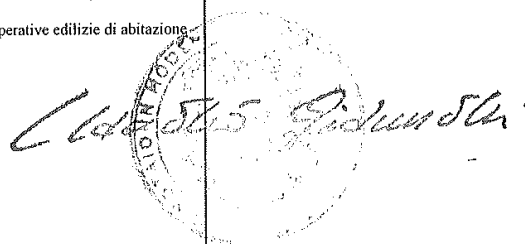
Disposizioni Finali: in caso di approvazione, il nuovo Regolamento sostituirà integralmente i precedenti.

Il Dott. Pignatti conclude sottolineando come tali aggiornamenti siano fondamentali per garantire un'operatività efficiente e trasparente, in linea con le esigenze dei 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
Albo Soc. Cooperative n. A103849 - Sezione: Cooperative a Mutualità Prevalente - categoria: cooperative edilizie di abitazione

2017/181

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



con l'evoluzione normativa e tecnologica. Al termine della presentazione, dopo che il Dott. Pignatti ha invitato i presenti ad intervenire per richieste di chiarimenti e/o integrazioni, poiché nessuno ha richiesto la parola, la Presidente, ringraziando per la chiarezza dell'esposizione, mette in votazione la proposta di modifica del Regolamento del Prestito Sociale con il nuovo testo enunciato e l'assemblea, ai sensi dell'art. 17 dello statuto sociale, col voto favorevole di 49 soci per alzata di mano delibera l'approvazione delle modifiche proposte, stabilendo che il nuovo testo del Regolamento del Prestito Sociale in data odierna sostituisce qualsiasi precedente Regolamento del Prestito Sociale o delibera integrativa del Consiglio di Amministrazione.

La Presidente cede la parola al Direttore Generale, Ing. Andrea Prampolini, il quale apre il proprio intervento ringraziando tutte le aree della cooperativa — amministrativa, commerciale e tecnica — per l'impegno quotidiano e la dedizione nel portare avanti le attività. Sottolinea l'importanza della presenza e dell'efficacia nei confronti dei soci.

Il Direttore Prampolini introduce una panoramica sui comparti in corso e sulle iniziative concluse, evidenziando come molti progetti raggiungano importanti traguardi, mentre altri siano in fase di avanzamento. Tra questi, cita interventi che si distinguono per l'attenzione alla sostenibilità, alla personalizzazione degli alloggi e all'innovazione tecnologica, come quelli che producono più energia di quanta ne consumino. Il Direttore ricorda inoltre l'impegno verso l'inclusione sociale, con progetti che prevedono alloggi in affitto a canone calmierato e soluzioni abitative flessibili, pensate per rispondere alle diverse esigenze delle famiglie.

L'Ing. Prampolini pone un accento particolare sul rinnovamento del sito web della cooperativa, ora più accessibile e ricco di informazioni, con un'area riservata ai soci

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

2017/182

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



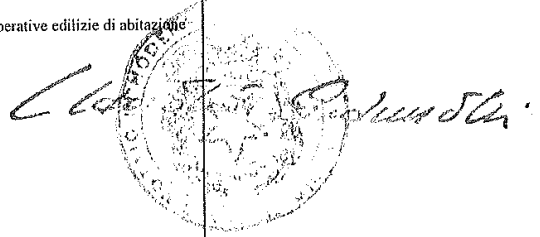
che consente di consultare documenti, ottenere maggiori dettagli sulle convenzioni e accedere a servizi esclusivi. Tra le convenzioni più interessanti, menziona l'accordo con Samsung, che permette ai soci di usufruire di sconti significativi su prodotti tecnologici. Infine, il Direttore Prampolini presenta con orgoglio il progetto "Modena Moderna", un intervento strategico nell'area dell'ex Mercato Bestiame: questo progetto rappresenta un importante investimento per la cooperativa e prevede la realizzazione di alloggi in affitto e in vendita convenzionata, con particolare attenzione alla qualità architettonica, alla vivibilità degli spazi comuni e alla sostenibilità ambientale. Gli edifici sono dotati di ampi terrazzi, spazi verdi condivisi, sale condominiali e soluzioni per l'autoconsumo energetico, con l'obiettivo di offrire abitazioni accessibili e di qualità in un contesto urbano innovativo e inclusivo.

La Presidente cede la parola all'Arch. Ing. Francesco Conserva, dello studio OpenProject, per la presentazione del Parco dell'Inclusività. L'Arch. Ing. Conserva ringrazia per l'invito e racconta l'esperienza alla base del progetto del Parco dell'Umanità, nato da un incarico del Comune di Modena. Durante il primo sopralluogo nell'area dell'ex Mercato Bestiame, Arch. Ing. Conserva ha evidenziato come sia emersa l'esigenza di rigenerare un luogo segnato dal tempo e dal calore, restituendogli respiro e vivibilità. Il progetto si è sviluppato attorno ai temi dell'inclusività e della sostenibilità, con percorsi accessibili, materiali permeabili e spazi pensati per tutti: orti urbani, aree per lo sport, luoghi di sosta gratuiti. L'obiettivo, sentenzia l'Arch. Ing. Conserva è quello di creare un parco che sia vissuto come spazio pubblico aperto, non legato al consumo, e che favorisca la socialità e l'incontro. L'ispirazione progettuale è venuta dalla natura, in particolare dalla forma dell'ala di una libellula, che ha guidato la distribuzione organica dei percorsi e degli spazi. Il parco è stato pensato come un luogo in cui ci si può anche "perdere", senza

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

2017/183

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



gerarchie rigide, in un'esperienza immersiva e naturale.

L'Arch. Ing. Conserva conclude sottolineando come il Parco dell'Umanità rappresenti un tassello fondamentale nella visione di Modena Moderna, integrando edilizia e spazio pubblico in un progetto contemporaneo e inclusivo.

La Presidente riprende la parola e invita il Dott. Marcello Cappi, rappresentante di Legacoop Estense, ad intervenire per portare il suo contributo. Cappi, dopo aver ringraziato Abitcoop per l'invito, sottolinea l'importanza delle cooperative nel territorio di Modena e Ferrara, che resistono unite in tempi complessi, con circa 200 realtà attive nei vari settori produttivi. Il Dott. Cappi ricorda che un cittadino su due, nelle province coinvolte, è socio di una cooperativa e sottolinea la necessità di dare risposta alla cosiddetta "fascia grigia" della popolazione, in particolare attraverso politiche abitative innovative come la rigenerazione urbana e contrastando fenomeni degli affitti brevi.

Cappi evidenzia la collaborazione tra cooperative, anche con il terzo settore e l'esperienza positiva del social housing. Riporta, infine, un aneddoto da una recente assemblea, dove un fornitore privato ha lodato la capacità collaborativa del movimento cooperativo rispetto alla competizione spesso vista tra privati.

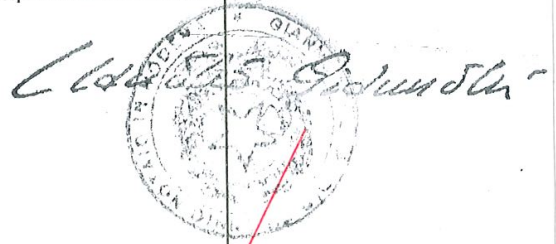
Conclude il Dott. Cappi rimarcando l'importanza di valorizzare queste esperienze e l'orgoglio per il lavoro cooperativo svolto sul territorio.

Il Presidente conclude i lavori dell'Assemblea introducendo il contributo che l'On. Irene Tinagli, europarlamentare e coordinatrice della commissione europea dedicata alle politiche abitative, ha inviato tramite videomessaggio. Nel suo intervento, l'On. Tinagli offre spunti di riflessione sul ruolo dell'Unione Europea nel contrastare la crescente emergenza abitativa, sottolineando come il diritto alla casa debba essere garantito a tutti e non rappresentare un privilegio per pochi.

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

2017/184

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



31/12/2024;

- che l'Assemblea odierna è in Seconda Convocazione non essendo stata raggiunta la maggioranza richiesta nella prima seduta del 23/06/2025;
- 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 Vicepresidente Chiossi Rolando e i Consiglieri Sigg.: Simone Scagliarini, Dettori Francesco, Mara Masini, Neri Alessandro, Nicolini Antonio e Lucia Bursi. Assente giustificato il Sig. Artioli Filippo;
- 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. 49 soci, di cui nessuno munito di delega scritta da parte di altro socio e che quindi sono complessivamente presenti o rappresentati n° 49 soci iscritti da almeno novanta giorni portanti n. 49 voti su n° 19.468 soci iscritti nel Libro Soci da almeno novanta giorni ed aventi diritto a complessivi 19.468 voti;
- che non è presente nessun socio iscritto da meno di novanta giorni, e quindi senza

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

2017/185

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE



L'On. Tinagli evidenzia l'aumento dei costi degli affitti e degli immobili in tutta Europa, aggravato dalla pandemia, e richiama l'attenzione sulla necessità di politiche pubbliche che favoriscano l'accesso a un alloggio dignitoso, soprattutto per giovani, lavoratori precari e categorie fragili. Illustra esempi virtuosi già attuati in alcune città europee, come Vienna, Barcellona, Amsterdam e Helsinki, dove modelli innovativi e solidali — tra cui cooperative abitative, housing sociale e il modello "Housing First" — contribuiscono a rendere l'abitare più accessibile e inclusivo.

Infine, l'On. Tinagli ribadisce il potenziale dell'Unione Europea nel sostenere queste politiche attraverso fondi, strumenti normativi comuni e la promozione di buone pratiche, auspicando che il tema della casa torni al centro delle politiche sociali ed economiche europee.

Sul 5° 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.

La Presidente ringrazia tutti i partecipanti per la presenza ed invita i presenti a trattenersi per un momento conviviale con aperitivo già allestito.

Rimanda gli amministratori e i sindaci a ricordarsi ad essere presenti in Sede Abitcoop al cda di domani per procedere alla nomina del Presidente e del Vicepresidente come da convocazione inviata a norma di Statuto.

Modena, 25 Giugno 2025

IL SEGRETARIO
DELL'ASSEMBLEA

Pignatti Marco

A handwritten signature in blue ink, identified as Marco Pignatti.

LA PRESIDENTE
DELL'ASSEMBLEA

Arletti Simona

A handwritten signature in blue ink, identified as Simona Arletti.

“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
31/12/2024 EURO 1.007.751,64**

**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 31/12/2024**

Care socie e cari soci,

i risultati che la nostra cooperativa ha raggiunto nel 2024 sono positivi nonostante un contesto che resta difficile. Lo scenario sociale ed economico internazionale è reso estremamente incerto dai terribili conflitti in corso in Europa e in Israele. L'inflazione ancora pesante e la perdita di potere di acquisto degli stipendi rendono difficile l'accesso alla casa, i cui costi di costruzione sono lievitati e a ciò si aggiungono le difficoltà di accesso al credito

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 2024; e in un anno contrassegnato da un Paese in stallo (si prevede una crescita limitata allo 0,7% inferiore alla stima dell'1%, 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 varato l'European Affordable Housing Plan da parte

della Commissione europea per l'edilizia sociale a prezzi accessibili; è stato nominato il primo Commissario europeo per la casa e l'energia Dan Jorgensen e a inizio 2025 è stata insediata la commissione speciale per la crisi abitativa composta da 33 eurodeputati con presidente Irene Tinagli, che dovrà indicare strumenti e fondi per affrontare l'emergenza abitativa. Inoltre, è stata presentata al Ministero la proposta della cooperazione per un Piano Casa nazionale che possa valorizzare risorse private della cooperazione assieme a contributi di diverso tipo dello Stato, in ottica di Partenariato Pubblico Privato.

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. Per questo ci siamo messi a lavorare per chiudere un accordo nell'area dell'ex Mercato Bestiame e riuscire a fare la nostra parte per offrire alloggi in affitto di cui la città è carente.

Se l'Europa da costruire insieme deve essere più coesa e sostenibile, allora è essenziale ridurre le emissioni di CO2 e combattere il cambiamento climatico attraverso politiche volte a promuovere la riqualificazione energetica. Il Parlamento Europeo ha adottato a Strasburgo la direttiva sulla prestazione energetica degli edifici, meglio conosciuta come direttiva sulle case green, con l'obiettivo di 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 ha subito colto la sfida, avendo già iniziato a costruire case No Gas e aderito al progetto europeo Cultural E che si chiude nel 2024, per la realizzazione di case Plus Energy Buildings a Castenaso (BO) - 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 e leggibili nel tempo i nostri risultati economici e sociali.

SCENARIO GENERALE:

Il mercato in sintesi

Comprare casa in Italia diventa sempre più difficile; anzi, per molti è un sogno quasi impossibile. A fronte di tre milioni di famiglie interessate ad acquistare un'abitazione nell'arco di 12 mesi, solamente una su tre di queste è nelle condizioni economiche per poterlo effettivamente fare: 980mila nuclei familiari su 3 milioni. È il quadro che emerge dalle rilevazioni di Nomisma, contenute nel Rapporto sull'Abitare 2024, che evidenzia come il reddito disponibile sia insufficiente o inadeguato per tre famiglie italiane su cinque, nonostante sia ben percepibile nelle intenzioni una crescente domanda o desiderio di acquisto di immobili. La domanda continua infatti ad essere sostenuta, sia per l'acquisto sia per la locazione, e grazie alla performance del quarto trimestre (+7,6%) nel 2024 le compravendite hanno visto una variazione annuale positiva del +1,3%, per un totale di 719.578 transazioni.

La situazione diffusa di fragilità economica frena però le ambizioni di possedere una casa e porta molte famiglie a considerare la locazione come unica alternativa. Come evidente conseguenza, il Rapporto ha registrato nel 2024 uno spostamento del 60% della domanda verso il mercato degli affitti, già di per sé in forte ascesa e sotto pressione, con canoni di locazione che hanno continuato, e continuano, ad aumentare più rapidamente rispetto ai prezzi di vendita: quasi ovunque, il tasso di crescita è stato di oltre il 3% annuo, con aumenti del 3,2% a Milano e del 4,7% a Roma, comportando inevitabilmente maggiori sacrifici per pagare l'affitto mensile. Tanto che, per la maggiore rischiosità percepita e per le logiche di

mercato, solo l'11% delle famiglie multiproprietarie prevede di affittare le proprie abitazioni con formule a medio termine. D'altra parte, persistono sfide legate all'accesso al credito e alla disponibilità di abitazioni a prezzi sostenibili, sia per l'acquisto che per la locazione: nel report, Nomisma spiega che "nel corso degli anni non si è riusciti a programmare per tempo un'offerta adeguata, specialmente nel segmento della locazione a costi accessibili".

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 2024 ha registrato un aumento medio annuo del +3,2% rispetto al 2023, con una crescita del +7,9% del prezzo medio delle abitazioni nuove e del 2,2% di quello delle abitazioni esistenti. In netta ripresa rispetto all'anno precedente: il 2023 - segnato dal rialzo del costo del denaro che aveva stoppato il mercato dei mutui a causa dei repentini rincari delle rate - aveva infatti segnato un rallentamento dei prezzi delle case (+1,3% nella media dell'anno sul 2022, rispetto al +3,8% del 2022 sul 2021)

La tipologia di domanda

Nel 2024, le famiglie italiane hanno mostrato una preferenza per abitazioni con buone prestazioni energetiche, sempre più apprezzate sia per motivi economici che ambientali. Richiesta la presenza di balconi, terrazze o giardini— in linea con una tendenza che si è affermata dopo l'esperienza del lockdown— per il comfort e la possibilità di svago all'aperto, così come quella di aree dedicate al lavoro da casa: ambienti più ampi e versatili sono sempre più un elemento chiave nella scelta dell'abitazione.

Le previsioni 2025

Secondo il 1° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2025 di Nomisma

presentato a marzo, la congiuntura di settore al primo trimestre 2025 conferma il posizionamento del mercato nella fase di ripresa del ciclo immobiliare raggiunto nel 2024, grazie a una crescita dei prezzi e delle compravendite. Si tratta di una lenta risalita – precisa però Nomisma – non priva di incertezze nel breve periodo. Il lento recupero della capacità di spesa delle famiglie e il progressivo allentamento delle condizioni di accesso al credito, unite ad un'offerta ancora inadeguata rispetto alla domanda, sono i fattori che caratterizzano il quadro previsionale. Se nei mercati maggiori le difficoltà di accesso alla compravendita hanno favorito un progressivo spostamento di interesse della domanda verso l'affitto, nei mercati secondari si conferma la preferenza verso l'acquisto.

La vivacità dell'attività transattiva – dichiarano da Nomisma - alimenterà la crescita dei prezzi delle abitazioni, così come nel mercato della locazione: si registreranno aumenti nei contratti e nei canoni pari rispettivamente a +2% e +4%. L'offerta sul mercato, invece, si manterrà sugli stessi livelli del 2024 e non ci sarà un repentino cambio di preferenze verso l'affitto rispetto all'acquisto dell'alloggio.

LO SCENARIO MACRO-ECONOMICO E LE TENDENZE ALL'INTERNO DEL MONDO COOPERATIVO

Dopo gli anni delle crisi, superati dall'Italia meglio della media dei paesi dell'area euro, nel 2024 si è infranto il sogno di un'economia in grado di mantenere un passo più spedito rispetto al passato. Se il rallentamento era prevedibile per gli investimenti in costruzioni - con il venir meno del Superbonus - e per i consumi delle famiglie a seguito della compressione del potere d'acquisto, la debolezza mostrata dagli investimenti in beni strumentali e dalle esportazioni era in parte inattesa. In un contesto mondiale dove è aumentato il rischio di inasprimento della politica commerciale USA e di persistente debolezza dell'economia tedesca, le

esportazioni hanno segnato il passo e i timori delle imprese italiane si sono tradotti in investimenti in stallo, nonostante il minore costo del credito. Inferiore alle attese anche il contributo alla domanda interna degli interventi del PNRR, nonostante il raggiungimento degli obiettivi in linea con il crono programma. L'economia italiana è entrata debole nel 2025.

In questo scenario, va riconosciuto che le cooperative, ancora una volta, hanno dimostrato capacità di tenuta: secondo il Rapporto congiunturale Legacoop del febbraio 2025 il 43% delle cooperative intervistate ha aumentato il valore della produzione nel 2024 rispetto al 2023, mentre il 17% ha registrato una diminuzione. Tra le imprese che hanno visto crescere il proprio fatturato, il 60% ha registrato un incremento superiore al 10%; la chiusura del 2024 si rileva nel complesso migliore per le cooperative di grandi dimensioni rispetto alle altre classi dimensionali. Il 29% delle cooperative intervistate ha aumentato l'occupazione nel 2024 rispetto al 2023 (con una concentrazione maggiore nella cooperazione sociale e nell'industria), mentre solamente il 13% ha – al contrario - registrato una diminuzione nel numero degli addetti. La problematica che appare più diffusa tra le cooperative continua ad essere la carenza di manodopera seguita dall'aumento delle materie prime e dei costi energetici.

Legacoop Estense, cui aderisce Abitcoop, associa oggi 200 cooperative, pari a oltre 3000 sedi locali ed imprese consorziate sui territori di Modena e di Ferrara, con una ricchezza prodotta e distribuita che sfiora gli 8 miliardi di euro. Quasi mezzo milione i soci e le socie, e oltre 34.500 persone occupate, di cui il 54% donne.

FABBISOGNO ABITATIVO E HOUSING SOCIALE

Nel 2024, la crisi abitativa è diventata una priorità politica nell'Unione Europea.

La Commissione Europea ha istituito per la prima volta un Commissario per la Casa e una task force dedicata, con l'obiettivo di sviluppare un Piano per l'Housing Accessibile. Questo piano mira a mobilitare investimenti pubblici e privati, migliorare l'efficienza energetica degli edifici e sostenere le autorità locali nella creazione di nuovi alloggi sociali. Tuttavia, la regolamentazione a livello europeo è complessa a causa delle diverse situazioni economiche locali e delle competenze limitate dell'UE in materia di prezzi. La Commissione speciale del Parlamento Europeo sulla crisi abitativa ha sottolineato la necessità di mobilitare risorse europee, come i fondi Next Generation e investimenti del Banca Europea degli Investimenti, per incrementare l'offerta di abitazioni accessibili. In Italia, a livello di politiche istituzionali per l'abitare, finita l'era dei peep ora si assiste ad una lunga fase di programmazione nei vari comuni per i PUG, che si traduce in una situazione di stallo; da tutte le amministrazioni viene una richiesta di realizzazione alloggi ERS nei comparti in cui i privati hanno interesse, ma le risorse pubbliche necessarie per rigenerare ampie parti di città con l'obiettivo di rendere la realizzazione di ERS, specie in affitto a prezzi sostenibili, scarseggiano, e i fondi PNRR sono molto concentrati sulle grandi città.

LA RICHIESTA DI CASE A MODENA

A fine 2024 il mercato immobiliare modenese è risultato sempre più bloccato: continua, infatti, a diminuire il numero di compravendite di abitazioni nel territorio comunale di Modena.

E' il dato saliente dell'analisi dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma. Sulla base di quanto comunicato dall'Agenzie delle Entrate, tra 2023 e 2024 si è registrata una flessione dell'3,8% negli acquisti delle case, che si sono fermati a 2.260 compravendite complessive. Secondo gli operatori del settore immobiliare,

il calo della loro attività sarebbe causato dai prezzi troppi alti e dalla scarsità dell'offerta proposta sul mercato modenese. Eppure, i prezzi continuano a crescere: per le abitazioni nuove o ristrutturate si registra un aumento del valore dell'immobile dell'1,9%, mentre per le abitazioni usate la crescita è mediamente dell'1,4%. Per quanto riguarda gli affitti, aumentano i canoni medi in tutte le zone di Modena, ma in particolare in centro (fino a 105 euro/mq per anno).

La situazione, insomma, è sempre più difficile per una larga fascia di possibili affittuari, in particolare studenti e lavoratori.

A chi si occupa di rispondere al bisogno abitativo, come Abitcoop, viene chiesto dal pubblico di dare risposte a queste fasce di famiglie che non trovano risposta al libero mercato; ma per rigenerare ampi comparti servono risorse sempre più ingenti, che rendono non economicamente sostenibili gli interventi se non si percorre la strada del Partenariato Pubblico – Privato. In questo senso, nel 2024 Abitcoop ha scelto di investire una somma importante, circa 4 mil€, per l'acquisto di un'area che permetterà la riqualificazione dell'Ex Mercato bestiame. In quell'area, che cambierà volto e diventerà Modena Moderna, saranno investiti circa 30 mil€, e questo anche grazie ai contributi del Piano Periferie e della Regione Emilia-Romagna, al prestito bancario locale e alle risorse dei soci della Cooperativa. Lì si potrà dare risposte ai tanti soci che cercano casa in affitto e costruire 70 alloggi in affitto a patti concordati, e 70 in vendita a prezzi calmierati.

LA PREVENZIONE DEI REATI E IL CODICE ETICO

Nel 2024, Abitcoop ha proseguito il processo di aggiornamento del proprio Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOG) ai sensi del D.Lgs. 231/2001. L'adeguamento si è reso necessario per recepire sia le modifiche normative intervenute – tra cui l'introduzione di nuovi reati (frodi sui mezzi di

pagamento, reati contro il patrimonio culturale) e l'aggiornamento di fattispecie esistenti (reati tributari, societari, contro la pubblica amministrazione, ambientali e in materia di sicurezza sul lavoro) – sia i cambiamenti organizzativi interni, come l'aggiornamento del manuale organizzativo e del sistema delle deleghe aziendali.

Particolare attenzione è stata dedicata all'analisi dei rischi, che è stata rivista alla luce delle nuove attività della cooperativa e delle modifiche normative. E' stata condotta un'ulteriore revisione del modello per includere il rischio di reati ambientali, in particolare quelli legati alla gestione dei rifiuti da parte di fornitori e appaltatori. Sono stati quindi introdotti protocolli di prevenzione specifici, clausole contrattuali risolutive in caso di violazioni ambientali e un sistema di controllo e vigilanza sulle attività di cantiere.

L'ODV ha svolto regolarmente le proprie funzioni di vigilanza nel corso del 2024, come documentato nei verbali delle attività, senza rilevare inosservanze alle procedure previste dal Modello 231. Le attività sono state pianificate, verbalizzate e archiviate secondo quanto previsto dal sistema di controllo interno.

PROGRAMMAZIONE 2024 - OBIETTIVI FUTURI (2025-2026)

Nel 2024 la rogitazione complessiva ammonta a 30 alloggi non in linea con le aspettative. I ritardi di cantiere a Castenaso e le condizioni particolari degli acquirenti che per ragioni personali hanno preferito rimandare i rogiti al 2025 hanno inciso sulla differenza rispetto ai risultati attesi. L'attività commerciale di promozione interventi si è concentrata a Modena nell'area ex Mercato Bestiame dove si è proceduto alla sottoscrizione delle convenzioni urbanistiche ed edilizie e al ritiro dei permessi di costruire.

Abbiamo messo in campo forti azioni promozionali sui social media e sulle tv locali per sostenere gli interventi a Parco dei Fiori a Modena, Girasoli a

Castenaso, Via Belli a Modena, e residenziale Magenta a Fiorano, per il quale abbiamo prolungato i termini di partecipazione al bando pubblico.

Il 2024 si è rivelato essere un anno problematico in quanto le diminuzioni dei tassi di interesse che tanti problemi hanno portato da lato fornitori e dal lato assegnatari in ordine ai mutui, non si sono verificati in tempo utile per avere benefici effetti sulla filiera e sugli acquirenti. Il bilancio del 2024 è il primo che vede gli effetti della diminuita disponibilità di alloggi in godimento da assegnare ai soci ed è basato prevalentemente sulle vendite da nuovi interventi. Tale condizione che diventerà molto più incisiva nel 2025 e nel 2026.

L'incertezza internazionale che pervade la politica e i mercati rende difficile fare previsioni per il per il prossimo triennio. Si prevede di mettere in produzione 150 alloggi e con l'obiettivo di assegnare circa 120 alloggi per un importo complessivo di circa 42.000.000 euro, in leggera diminuzione rispetto a quanto precedentemente previsto. Per il futuro abbiamo l'obiettivo di costruire una proposta più contenuta per gli alloggi in proprietà e più consistente di quella attuale per la parte rivolta agli alloggi in godimento.

Le previsioni sulle prenotazioni del 2025 indicano complessivamente un importo di circa Euro 12.000.000, in aumento rispetto al consuntivo del 2024.

Nel triennio si prevede di partire con vari interventi a Modena Parco dei Fiori, Modena Moderna, a Nonantola, a Carpi Borgo dei fiori ed ex Silan.

Si conferma l'incremento della operatività on line e l'importanza del sito www.abitcoop.it per la nostra attività. Il 2024 ha visto il potenziamento dei servizi on line con l'area riservata e nuove convenzioni che hanno trovato il gradimento dei ns soci. È stato rinnovato il sito e potenziato l'uso dei mezzi social per la comunicazione delle iniziative della cooperativa. Abbiamo mantenuto le due

edizioni semestrali del giornalino "La Casa". Nel corso del 2024 Abitcoop ha 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 abbandonando la versione cartacea.

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

ABITCOOP E LA COMUNICAZIONE

Nel corso del 2024, il sito www.abitcoop.it è stato oggetto di un importante aggiornamento, specie della parte che riguarda la disponibilità degli alloggi, cercando di mettere in migliore evidenza gli alloggi a bando, quelli in godimento e quelli immediatamente disponibili, segnalando tra l'altro quelli già assegnati per maggiore trasparenza verso i soci. Abbiamo consolidato la nostra presenza sui social media con la 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 e-mail, inoltre caricandolo nell'area riservata ai soci sul sito, 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 mista ai Consigli di amministrazione e per la presentazione delle domande di iscrizione a

socio o ai bandi. Nel 2024 abbiamo incrementato l'area riservata ai soci sul sito, ad esempio con scontistica dedicata per alcune convenzione con soggetti esterni fornitori di beni e servizi. L'area è accessibile tramite credenziali, ha 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 continua il suo impegno nella 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. Ne presenteremo un breve video all'inizio della prossima Assemblea soci di approvazione bilancio consuntivo.

Anche nel 2024 abbiamo confermato l'utilizzo della *piattaforma di accountability*: www.abitcoop.accountabilitycoop.it, realizzata insieme alla cooperativa Poleis di Ferrara, perché ci permette, in modo diretto e dinamico, attraverso i numeri e la 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'Agenda 2030 dell'Onu.

BANDO PREMI DI STUDIO 2024 "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 società Abitare&Servizi, costituita nel 2017, che opera principalmente nel

campo degli interventi di ristrutturazione, riqualificazione e miglioramento energetico, ha messo a punto, anche in considerazione dei tempi ristretti dettati dalle norme vigenti, la realizzazione e conclusione 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 (così detto Superbonus 110%), recupero del patrimonio edilizio (bonus facciate) inclusi gli interventi antisismici (Sismabonus), riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) oltre che lavori finalizzati alla rimozione delle barriere architettoniche.

In particolare, nel corso del 2024 Abitare & Servizi ha concluso i lavori relativi ai contratti d'appalto sottoscritti con: Condominio Paola sito in Via Luigi Pasteur, 4 Modena; Condominio Mar Mediterraneo sito in Via Mar Mediterraneo, 98 Modena; Condominio Euclide sito in Viale Euclide, 30-40 Modena. Tutti gli interventi hanno riguardato opere di ristrutturazione edilizia con lavorazioni conformi ai requisiti per l'accesso alle detrazioni fiscali previste dagli artt. 119-121 del D.L. 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020 n. 77, e successive modifiche e integrazioni.

Sono inoltre stati avviati e completati ulteriori interventi agevolati con il bonus barriere architettoniche al 75%, relativi ai Condominio Windsor e Condominio Paola, entrambi siti in Modena.

Infine, sono proseguite le attività di servizio connesse all'incarico per il reperimento dell'utenza interessata all'acquisto di alloggi in edilizia convenzionata nell'ambito dell'intervento immobiliare "Parco Estense", sito nel comparto Vaciglio (MO). Tali attività hanno generato ricavi derivanti dalla sottoscrizione di n. 34 contratti preliminari di vendita, relativi ai lotti 8 e 9 (interamente rogitati), nonché ai lotti 10 e 11.

ATTIVITA' SETTORE TECNICO/PRODUTTIVO

L'anno 2024 ha rappresentato un periodo particolarmente impegnativo per il Settore Tecnico della Cooperativa. Le difficoltà non sono mancate, soprattutto per quanto riguarda il completamento di cantieri già avviati e l'avvio di nuove opere. In diversi casi, problematiche ambientali, come la presenza di terreni non idonei o il ritrovamento di materiali inquinanti, hanno comportato sospensioni temporanee dei lavori, con inevitabili slittamenti nei tempi di consegna.

A ciò si sono aggiunte criticità legate alla gestione dei cantieri, come nel caso dell'intervento "Parco dei Fiori" a Modena, dove è stato necessario un cambio nella direzione tecnica per ristabilire un corretto andamento delle attività. Fortunatamente, l'intervento ha portato a un miglioramento significativo, con un'accelerazione delle lavorazioni e un rafforzamento delle squadre operative.

Nonostante queste difficoltà, la cooperativa ha portato avanti con determinazione numerosi interventi. Tra i principali, ricordiamo le palazzine a Castenaso, i due edifici in via Belli a Modena, la palazzina A nel Comparto Motta Sud a Fiorano Modenese e le tre palazzine del Parco dei Fiori.

Guardando al futuro, Abitcoop si prepara ad affrontare sfide, ma anche opportunità. L'esperienza maturata negli ultimi anni, unita alla capacità di adattamento dimostrata anche nei momenti più complessi, ci consente di guardare con fiducia ai prossimi passi.

Il progetto Modena Moderna, che prevede la realizzazione di tre palazzine da 35 alloggi ciascuna nell'area dell'ex Mercato Bestiame, rappresenta una delle iniziative più ambiziose del prossimo biennio. Due palazzine saranno destinate alla locazione, mentre la terza sarà venduta a prezzi calmierati, in convenzione con il Comune di Modena. Questo intervento si distingue per l'attenzione alla

sostenibilità e all'innovazione impiantistica.

Nel 2025 proseguiranno numerosi cantieri già avviati, tra cui la palazzina A del Lotto 3 a Fiorano Modenese, le tre palazzine del comparto Parco dei Fiori a Modena e il primo edificio del progetto Borgo dei Fiori a Carpi. Questi interventi, seppur avviati in un contesto difficile, stanno ora beneficiando di una maggiore stabilità nei costi di costruzione e di una più agevole reperibilità di manodopera e imprese. Parallelamente, sono in fase di progettazione nuovi interventi a Nonantola, Carpi, Soliera e Fossoli. In particolare, a Nonantola è prevista la realizzazione di due palazzine e due villette, mentre a Carpi si lavorerà su più fronti, tra cui l'area ex-Silan e nuove palazzine in zona Canalvecchio. Questi progetti saranno sviluppati con l'obiettivo di rispondere in modo sempre più puntuale alle esigenze abitative dei soci, con soluzioni architettoniche moderne, efficienti e attente all'ambiente.

Dal punto di vista tecnico, Abitcoop ha continuato a investire nella qualità progettuale e nella sostenibilità. Lo standard CasaClima è ormai un riferimento consolidato e l'adozione di standard elevati in termini di efficienza energetica e comfort abitativo resteranno centrali. L'esperienza maturata con il progetto europeo Cultural-E+, che ha visto la realizzazione di edifici pilota a Castenaso, rappresenta un esempio concreto di come la cooperativa stia interpretando l'innovazione in chiave ambientale e sociale e sarà un punto di riferimento per future sperimentazioni.

Anche l'attività di redazione dei computi metrici ha proseguito con rigore, garantendo trasparenza e uniformità nelle gare d'appalto. Le opere di urbanizzazione del comparto Parco dei Fiori, a Modena, sono in gran parte ultimate, ma non terminate a causa di un ritardo nel collaudo e saranno

completate probabilmente entro dicembre 2025; le opere di urbanizzazione del Comparto Motta Sud, a Fiorano Modenese, saranno terminate entro fine 2025.

Per quanto attiene gli interventi di ripristino, l'attività è in parte relativa a singoli acquirenti con ripristini risolvibili mediante incarichi ad artigiani ed in parte più consistente è inerente a ripristini di parti condominiali, come facciate con rasature del cappotto o cappotto danneggiato o ad infiltrazioni negli interrati. Questo secondo tipo di interventi coinvolge normalmente gli amministratori condominiali, le assicurazioni sui cappotti e le imprese edili costruttrici dei fabbricati. Mentre per i ripristini dei singoli condomini raramente la conflittualità è sfociata in azioni legali, comunque concluse con azioni bonarie e transazioni, nel secondo caso spesso si è giunti in mediazione, anche se poi tali azioni si sono risolte in via extragiudiziale, con accordi bonari. L'obiettivo è garantire ai soci un servizio puntuale, trasparente e orientato alla qualità.

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.

In sintesi, Abitcoop intende rafforzare il proprio ruolo di riferimento per l'abitare cooperativo sul territorio modenese e bolognese, con uno sguardo sempre attento all'innovazione, alla sostenibilità e alla centralità dei bisogni dei soci.

**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 31/12/2023		Soci ammessi € 52,00		Soci recessi € 51,64		Soci recessi € 52,00		Capitale soc. al 31/12/2024	
n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo
19415	1.006.064,96	136	7.072,00	63	3.253,32	41	2.132,00	19447	1.007.751,64

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 2024 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 bandi ed il criterio di formulazione delle stesse è definito dal Regolamento di Assegnazione.

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 31/12/2024 gli alloggi destinati al godimento erano 56 di cui 48 già consegnati con godimento in corso, 4 in corso di assegnazione, 2 assegnati ma al 31/12/2024 vuoti, oltre a 2 negozi in locazione. L'immobilizzo finanziario per tali alloggi ammonta a circa 7,5 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 ristoro, 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 statutari 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 2024 presenta sinteticamente i
seguenti valori (arrotondati all'€) raffrontati con i valori del 2023:

<u>Descrizione</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ricavi caratteristici con i Soci	9.164.374	10.940.409
Ricavi caratteristici con non Soci	<u>126.649</u>	<u>228.326</u>
Ricavi caratteristici	9.291.023	11.168.735
Variazione rimanenze edifici	30.833	- 2.904.370
Altri ricavi e proventi con i soci	18.011	19.985
Altri ricavi e prov. non soci	<u>878.214</u>	<u>802.455</u>
Altri ricavi e proventi	896.225	822.440
Valore della produzione	10.218.081	9.086.804
Costi della produzione	<u>-10.130.353</u>	<u>-8.927.109</u>
Risultato della produzione	87.728	159.695
Proventi e oneri finanziari	920.620	558.069
Rettifiche di valore	0	0
Risultato ante imposte	1.008.348	717.764
Imposte dirette	<u>-68.238</u>	<u>-110.215</u>
Residuo	940.110	607.549

L'attività con i soci costituisce il 98,64% dei ricavi (punto A1 del c/economico)

nel 2024, ed era pari al 97,96% nel 2023. 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 31/12/2024 sono stati per tutto l'anno 13, di cui 7 donne e 6 uomini, con un'età media di 51 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.

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 2024 in particolare si evidenzia:

- è stato organizzato un seminario tecnico di aggiornamento sulla Ventilazione Meccanica Controllata (VMC), rivolto al personale tecnico-operativo;
- l'intera struttura ha partecipato al corso "Natura del Team", focalizzato sul rafforzamento della collaborazione e della comunicazione interna, dal titolo "Le competenze per Agire. Sostenibilità e cambiamento in Abitcoop";
- due addetti hanno svolto il corso MIC Gestione del Team, gestito da Quadir, con l'obiettivo di sviluppare competenze manageriali e di leadership;
- un addetto ha inoltre partecipato al corso promosso da Digicoop, orientato all'innovazione digitale e alla cooperazione in ambienti di lavoro ibridi

Nel corso del 2024 sono state svolte complessivamente 597,5 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.

Nel corso del 2024, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato alcune importanti modifiche relative al prestito sociale, senza tuttavia intervenire sul regolamento generale. In particolare, è stato deciso di:

- aumentare il limite massimo di raccolta presso ciascun Socio, portandolo da € 24.000,00 a € 76.163,77;
- modificare il tasso lordo nominale di remunerazione del prestito libero da Soci riferito al deposito ordinario, che passa dallo 0,25% allo 0,50% annuo lordo;
- introdurre, ai sensi dell'art. 3 del regolamento dei prestiti da Soci, due nuovi prodotti di prestito vincolato: *Prestito vincolato per liquidità esistente* durata 24 mesi, tasso lordo del 2%, riservato alla liquidità già presente sul prestito

Soci alla data della delibera del CdA del 24 aprile 2024; e *Prestito vincolato per nuova liquidità* durata 36 mesi, tasso lordo del 3%, con un plafond massimo di raccolta di nuova liquidità pari a 5 milioni di euro, salvo possibilità di interruzione o modifica in base all'andamento del mercato o della raccolta.

Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'attivazione di queste novità a partire dal 1° gennaio 2025.

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 influente in quanto, una volta acquistate, vengono tenute fino a scadenza, e l'eventuale differenza tra prezzo di acquisto dei titoli fino al 31/12/2024 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 2022 e 2023 sono stati deliberati finanziamenti per un totale di 3 milioni di euro, erogati in più tranches dal socio unico alla controllata Abitare&Servizi Srl, per interventi legati al Superbonus 110%. Al 31/12/2024 il finanziamento residuo era di 1 milione di euro.

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 al 31/12/2023 per un valore di euro 845.000, è stato liberato per un importo di 144.729 euro ed incrementato con accantonamenti di 425.479 euro, raggiungendo al 31/12/2024 l'importo di 1.125.750 euro; un "fondo rischi Cultural E- Grant Agreement Progetto N°870072 prefinanziamento attività" di euro 46.322 costituito nel 2020 ed invariato al 31/12/2024; un "fondo manutenzione ciclica sedi", costituito nel 2022, ha visto un utilizzato nel 2024 di 5.668 euro ed un accantonamento di 18.000, quindi al 31/12/2024 ammonta a 18.000 euro; un "fondo rischi per contratti onerosi"

costituito nel 2022 che è stato utilizzato per 549.325,49 euro, raggiungendo al 31/12/2024 l'ammontare di 975.674,71 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 dei Dlgs 122/2005 ampliate dai 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 12.352,77 € nel 2024 e raggiunge 562.316 € nel periodo 2006-2024.

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 31/12/2024 le fidejussioni in corso rilasciate ai soci della Cooperativa in ossequio alla suddetta legge ammontavano a 2,4 milioni con un costo a carico della Cooperativa di 13.140 € nel solo esercizio 2024.

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

A partire dal 2004, Abitcoop ha adottato un sistema di gestione per la qualità certificato. L'ultima verifica, condotta ad aprile 2024 da DNV Business Assurance Italia S.r.l., ha confermato la validità e l'efficacia del sistema.

L'audit, svolto dal 22 al 26 aprile, ha attestato la piena conformità del sistema allo standard UNI EN ISO 9001:2015, evidenziandone la capacità di supportare il raggiungimento degli obiettivi aziendali e di garantire il rispetto dei requisiti normativi, contrattuali e di legge applicabili.

Tra gli aspetti positivi emersi, si segnalano l'attenzione costante ai soci, l'analisi del rischio di mercato edilizio e l'adozione del modello organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231. Particolarmente apprezzato è stato l'impegno nell'innovazione tecnologica, con lo sviluppo di un'area riservata ai soci e l'avvio di processi di automazione.

L'audit si è concluso senza rilievi: non sono state riscontrate non conformità né osservazioni. Il sistema di gestione è stato ritenuto efficace e conforme allo standard, e il lead auditor ha raccomandato la conferma della certificazione, autorizzando l'uso del marchio DNV.

PRIVACY

Nel 2024 la Cooperativa ha costantemente monitorato la conformità alle

previsioni vigenti in tema di protezione dei dati personali (Regolamento UE n. 679/2016 - GDPR e Codice privacy).

In particolare, nel corso dell'anno, in relazione all'aggiornamento della procedura per il whistleblowing, è stata realizzata, come previsto dalla normativa in materia, una Valutazione di impatto ex art. 35 GDPR, provvedendosi inoltre a predisporre la nomina a Responsabile del trattamento ex art. 28 GDPR dell'ODV, una informativa specifica per gli interessati e l'atto di designazione del dott. Marco Pignatti quale referente interno. È stata inoltre predisposta una informativa specifica per il bando per la realizzazione degli alloggi nel Comune di Formigine, che presentava particolarità in relazione al trattamento dei dati dei partecipanti.

Il Registro del titolare è stato costantemente aggiornato.

Anche nel corso del 2024 – come del resto nei primi mesi del 2025 – non si è verificato nessun caso di violazione dei dati

ANDAMENTO MUTUI

L'importo medio dei mutui per l'acquisto della casa, pari a € 139.439 euro, evidenzia un aumento rispetto al valore dello scorso anno (€ 135.650) quasi del 3%. I rogiti fatti durante il 2024 sono stati n. 30 di cui 18 (lo scorso anno sono stati 24 su 41 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 44%.

I soci e i clienti, che nel 2023 erano stati più attendisti a causa dell'incertezza sui tassi e del maggiore costo delle rate, hanno mostrato maggiore fiducia, grazie ai tagli dei tassi operati dalla BCE. Il 2024 dei mutui è stato caratterizzato da una graduale riduzione dei tassi di interesse, soprattutto nella seconda metà dell'anno.

Le previsioni per i tassi di interesse sui mutui nel 2025 indicano una possibile

continuazione della tendenza al ribasso iniziata nel 2024. La BCE ha già ridotto i tassi di interesse diverse volte nel 2024, e si prevede che questa politica accomodante possa proseguire nel 2025. Tuttavia, molto dipenderà dall'andamento dell'inflazione e dalle politiche economiche globali instabili ed incerte.

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 2024 il sito della cooperativa www.abitcoop.it ha continuato ad essere un canale molto importante di comunicazione nei confronti dei soci (243.117 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 2024 i 421 follower con 1.368 interazioni Instagram. Infine, nel corso del 2024 sono state implementate la comunicazione digitale verso i soci con la newsletter (10.404 iscritti) e i tradizionali social: la pagina Facebook sempre aggiornata (n. 2.509 followers) e creazione del canale YouTube della cooperativa (n. 14.549 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 (101 nuovi soci iscritti online nel 2024); l'iscrizione ai Bandi da parte dei soci è stata possibile presentarla anche on-line. È stata creata l'Area Riservata dei Soci, a cui accedono 7.746 Soci, con

l'obiettivo di offrire uno spazio digitale personalizzato e sicuro per ogni Socio.

La conseguenza è stata che per i 22 alloggi messi a bando nel corso del 2024, il numero dei soci iscritti ai bandi è stato di 154 (nel 2023 erano stati 259). 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 2024 i soci sono stati convocati in Assemblea ordinaria per approvazione del bilancio consuntivo 2023, utilizzando la modalità in presenza presso la sede della Laboratorio Aperto di Modena ex-AEM. Il Consiglio di amministrazione di Abitcoop nel corso del 2024 si è riunito 18 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 2024 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 2024 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 2023.

Tutti i soci di Abitcoop possono godere di facilitazioni grazie alle convenzioni

che la cooperativa predispone con qualificati fornitori di servizi: Assicoop, Federconsumatori, Gattinoni, Gulliver, la Fondazione ERT, Librerie Coop, Samsung, Sportissimo e Verisure.

GLI IMMOBILIZZI E LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Nel corso del 2024 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 oltre all'implementazione del software per il prestito sociale vincolato.

Dal punto di vista patrimoniale, la Cooperativa si è ulteriormente rafforzata, mantenendo un equilibrio complessivo positivo. Non si rilevano situazioni di inesigibilità di crediti né rischi stimati non coperti da specifici fondi. La situazione finanziaria si conferma solida, con indici di copertura delle immobilizzazioni in miglioramento e una riduzione delle passività consolidate. L'investimento nell'area dell'Ex Mercato Bestiame, ora Modena Moderna, ha comportato un fisiologico assestamento della liquidità, che resta comunque adeguata rispetto agli impegni correnti. Tali elementi emergono dalla riclassificazione dello stato patrimoniale allegata alla presente relazione, dal rendiconto finanziario e dalle informazioni contenute nella 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 2023):

<i>Descrizione</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Liquidità immediata	3.260.603	5.286.559
Titoli e attivo di pronta liquidabilità	<u>28.918.618</u>	<u>30.254.342</u>
Attivo liquidabile a breve	32.179.221	35.540.901

Passivo a breve (esclusi acconti su		
iniziative e finanziamenti da soci)	-4.675.711	-3.371.975
Residuo positivo liquidabile	27.503.510	32.168.926
Attivo circolante netto	54.958.202	53.081.465
Finanziamenti da soci	-5.183.476	-6.324.335
Residuo di circolante	49.774.726	46.757.130
Alloggi in godimento (al netto acconti)	7.885.499	9.743.090
Immobilizzi finanziari al netto f. svalut.	1.111.318	1.082.692
Immobilizz. tecniche nette amm.ti	3.025.975	3.156.091
Immobilizzazioni immateriali nette	12.263	2.060
Debiti a medio lungo e Fondi per oneri	- 3.409.885	- 3.264.737
Diff.ze da arrotondam.a unità Euro	0	0
Residuo (Patrimonio netto)	<u>58.399.896</u>	<u>57.476.326</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:

Descrizione	2024	2023
Liquidità corrente liquidità immediate + differite (escluso rimanenze) / passività correnti escluso prestito soci	6,88 volte	10,54 volte
Liquidità corrente liquidità immediate + differite (escluso rimanenze) / passività correnti compreso prestito soci	3,26 volte	3,67 volte

Indice di disponibilità totale attività correnti /passività correnti	6,05 volte	5,82 volte
Copertura immobilizzazioni con patrimonio netto patrimonio netto /attività immobilizzate	4,85 volte	4,11 volte
Copertura immobilizzazioni con risorse proprie e di terzi patrimonio netto + passività consolidate / attività immobilizzate	5,14 volte	4,34 volte
Circolante netto attività correnti meno passività correnti	49.774.726	46.757.130
Copertura attivo con mezzi propri Patrimonio netto (compreso utile esercizio) / totale attivo (al netto degli acconti)	81,49%	81,60%
Redditività dei ricavi risultato della produzione / ricavi e altri proventi	0,86%	1,33%

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, oltre a quello di Abitare&Servizi pari a 180.000 euro, ammontano a € 32.730,51 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 12 marzo 2025, 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 € **940.110,37** come segue:

a) € 28.204,00, 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) € 282.034,00, 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) € 629.872,37, 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 1.714.000.

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

Alla luce di quanto esposto nelle sezioni precedenti di questa relazione, e tenendo conto del contesto economico-finanziario nazionale e internazionale, riteniamo che, pur in presenza di elementi di incertezza, la cooperativa possa conseguire anche nel 2025 un bilancio positivo.

Il quadro macroeconomico per l'anno in corso si presenta complesso: l'Italia è attesa crescere solo dello 0,9%, con una domanda interna ancora debole e

investimenti in rallentamento. L'inflazione, sebbene in fase di moderazione, si attesta su una media del 2,3%, sostenuta da una ripresa dei prezzi energetici. La recente riduzione dei tassi d'interesse da parte della BCE ha reso meno oneroso l'accesso al credito, ma gli effetti dei precedenti rialzi continuano a pesare su famiglie e imprese.

Nel settore edilizio, le previsioni per il 2025 indicano una flessione degli investimenti totali; la progressiva riduzione dei bonus fiscali ha determinato un rallentamento significativo nel comparto della riqualificazione abitativa e della manutenzione straordinaria.

In questo scenario, la prudenza dei soci nell'accedere al bene casa è comprensibile, ma la cooperativa, grazie a una pianificazione attenta degli interventi edilizi e alla solidità del budget programmato, può affrontare il 2025 con fiducia e resilienza.

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

1. Attività di ricerca e sviluppo:

Nel 2024 Abitcoop ha proseguito con convinzione il proprio impegno nella ricerca e nell'innovazione, con l'obiettivo di migliorare la qualità abitativa e ridurre l'impatto ambientale delle costruzioni. La sostenibilità, il risparmio energetico e l'efficienza impiantistica continuano a rappresentare i pilastri su cui si fonda l'attività progettuale della cooperativa.

In questo ambito, la collaborazione con l'Agenzia CasaClima di Bolzano si conferma come tratto distintivo delle abitazioni realizzate da Abitcoop. Infatti, tutti i nuovi edifici sono progettati per ottenere la certificazione CasaClima Classe A; certificazione che attesta l'elevata prestazione energetica e ambientale degli immobili costruiti, mediante controlli rigorosi, sia in fase progettuale che esecutiva,

eseguiti da tecnici indipendenti e rappresenta un riconoscimento concreto dell'impegno di Abitcoop verso la sostenibilità energetica degli edifici realizzati.

Nel corso dell'anno sono proseguiti gli studi, gli approfondimenti e le sperimentazioni sui materiali utilizzati e le tecniche costruttive.

In particolare, a causa di una criticità che si è manifestata su alcune tramezze interne, costruite in calcestruzzo cellulare autoclavato (Ytong), site nel cantiere di Via Belli a Modena, si sono valutate e adottate soluzioni alternative per la realizzazione delle tramezze interne su altri cantieri in fase di realizzazione o di progettazione. Nello specifico, nel cantiere di Fiorano Modenese, Comparto Motta Sud - Lotto A, si è deciso di realizzare tramezze interne in laterizio, mentre nel cantiere di Modena Moderna sono stati condotti studi progettuali che hanno portato alla decisione di realizzare le tramezzature interne in cartongesso.

A Modena Moderna, la realizzazione di tramezzature interne in cartongesso e, nello stesso tempo, l'esigenza estetica di avere lo stesso tipo di finitura su tutte le pareti dell'alloggio e sul soffitto ha comportato uno studio accurato della realizzazione dei tamponamenti esterni, dove sono stati adottati blocchi di Ytong con spessore pari a 40 cm invece dei soliti 48 cm, uno studio delle pareti divisorie tra gli alloggi e tra alloggi e vano scala ed infine ha portato all'adozione di una controsoffittatura in cartongesso per i soffitti, controsoffittatura che sarà utilizzata per il passaggio dell'impianto elettrico e dell'impianto di condizionamento.

Sempre nell'ambito della progettazione di "Modena Moderna", sono state approfondite anche le soluzioni strutturali per garantire la sicurezza sismica degli edifici. In particolare, si è deciso di adottare fondazioni su pali, con diametri variabili tra i 500 e gli 800 mm e una lunghezza media di circa 21 metri.

Quanto sopra riportato dimostra la volontà della cooperativa di migliorare

costantemente le proprie scelte progettuali, adeguandosi alle molteplici richieste normative in vigore e cercando, al tempo stesso, di migliorare le tempistiche e ridurre la complessità del cantiere.

Un importante ambito di innovazione riguarda gli impianti: Abitcoop, già da diversi anni, ha scelto di realizzare edifici Full Electric, alimentati in parte o del tutto da fonti rinnovabili, abbandonando completamente l'uso del gas; questa decisione si è rivelata lungimirante, soprattutto alla luce dell'andamento dei costi energetici.

Nel 2024, è proseguita la sperimentazione di impianti di riscaldamento e raffrescamento ad aria, con soluzioni che utilizzano sia l'energia ottenuta da un impianto fotovoltaico sia l'energia geotermica, come nel caso delle due palazzine PEB (Plus Energy Buildings) di Castenaso, la cui progettazione si è sviluppata nell'ambito del programma europeo Cultural-E+, finanziato dalla Comunità Europea. Le palazzine A e B di Castenaso, uniche in Italia a far parte di questa sperimentazione, hanno visto la consegna dei primi alloggi: si tratta di edifici pilota capaci di produrre più energia di quella che consumano, grazie all'integrazione di tecnologie avanzate e di un utilizzo spinto della domotica. Il coinvolgimento di Abitcoop in questo programma conferma il suo ruolo attivo nel panorama europeo dell'edilizia sostenibile.

Nel corso dell'anno, il personale tecnico ha partecipato a numerosi momenti di formazione e confronto, sia in presenza che online, contribuendo a rafforzare il dialogo con vari partner e a condividere esperienze nell'ambito della transizione energetica;

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 una direzione che riunisce il direttore generale Andrea Prampolini, la responsabile produzione Valeria Prandi e il 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 si è

dimostrato attento e capace di valutare opportunità per garantire continuità e flessibilità di risposte ai soci e di gestione alla cooperativa, al Collegio Sindacale – sempre presente e scrupoloso - alla Società di Revisione, e a tutti i/le dipendenti e collaboratori/trici.

Per quanto illustrato fin qui, il Consiglio di amministrazione invita i Soci a discutere il bilancio d'esercizio 2024, con la relativa nota integrativa, il rendiconto finanziario e la presente relazione, e ad approvarli, se condivisi, così come proposti.

Modena, 22 Maggio 2025

Per il Consiglio di Amministrazione

La Presidente

Simona Arletti

ALLEGATO ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE - BILANCIO 2024									
RICLASSIFICAZIONE SITUAZIONE PATRIMONIALE									
DESCRIZIONE	CONSUNTIVO 2024		CONSUNTIVO 2023		SCOSTAMENTO				
	PARZIALI	TOTALI	%	PARZIALI	TOTALI	%	VALORE		
ATTIVITA'									
LIQUIDITA' IMMEDIATE									
Casse, Banche e coop. finanziarie	3.260.603				3.786.559				
Time Deposits	0				1.500.000				
TOTALE LIQUIDITA' IMMEDIATE		3.260.603	4,55		5.286.559	7,51	-2.025.956	-2,96	
LIQUIDITA' DIFFERITE									
Titoli (Fondi comuni)	7.861.369				6.914.472				
Titoli Obbligazionari	8.398.412				6.976.375				
Altre attività finanziarie non immobilizzate	9.326.029				12.262.750				
Crediti vs imprese controllate (Abitare&Servizi Srl)	1.324.361				3.264.007				
Clienti	458.298				148.802				
meno: fondo svalutazione clienti	-42.405				-38.492				
Altri crediti	1.411.912				573.077				
meno: fondo svalutazione crediti	0				0				
Ratei e riscotti	180.642				153.351				
TOTALE LIQUIDITA' DIFFERITE		28.918.618	40,35		30.254.342	42,95	-1.335.724	-2,60	
Rimanenze (esclusi alloggi in godimento)	29.225.516				22.465.239				
meno: acconti su alloggi prenotati	-1.570.824				-1.352.700				
Fondo svalutazione terreni	-200.000				-200.000				
DISPONIBILITA'									
	27.454.692		38,31		20.912.539		6.542.153	8,62	
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	1.007.752	59.633.913	83,21		56.453.440	80,15	3.180.473	3,06	
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE E GESTIONALI									
Partecipazioni	1.141.050				1.112.424				
meno: fondo svalutazione partecipazioni	-30.311				-30.311				
Titoli obbligazionari convertibili									
Crediti esigibili oltre anno	579				579				
meno: fondo svalutazione crediti	0				0				
totale immobilizzi finanziari	1.111.318				1.082.692				
Rimanenze alloggi in temporaneo godimento	7.962.997				9.820.588				
Fondo svalutazione all. in godimento temporaneo	-54.698				-54.698				
meno: acconti su iniziative in godim. tempor.	-22.800				-22.800				
netto immobilizzo alloggi in godimento	7.885.499				9.743.090				
TOT. IMMOBILIZZ. FINANZ.-GESTIONALI		8.996.817	12,55		10.825.782	15,37	-1.828.965		
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE									
Immobilizz. tecniche	5.246.969				5.238.455				
meno: acconto preliminare cessione sede	0				0				
meno: fondo ammortamento	-2.220.994				-2.082.364				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE		3.025.975	4,22		3.156.091	4,48	-130.116	-0,26	
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI									
Immobilizzazioni immateriali e immob. in corso	242.664				218.139				
meno: fondo ammortamento	-230.401				-216.079				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		12.263	0,02		2.060	0,00	10.203	0,01	
TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE		12.035.055	16,79		13.983.933	19,85	-1.948.878	-3,06	
TOTALE CAPITALE INVESTITO		71.668.968	100,00		70.437.373	100,00	1.231.595	0,00	

ALLEGATO ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE - BILANCIO 2024									
RICLASSIFICAZIONE SITUAZIONE PATRIMONIALE									
		CONSUNTIVO 2024				CONSUNTIVO 2023			
DESCRIZIONE		PARZIALI	TOTALI	%		PARZIALI	TOTALI	%	SCOSTAMENTO
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO									VALORE
PASSIVITA' CORRENTI									
Banche c/mutuo da accollare ai soci		0				0			
Banche c/rata mutuo		1.505.580				1.005.617			
Altri debiti a breve termine		386.216				478.709			
Fornitori		2.675.071				1.763.840			
Ratei e risconti		108.844				123.809			
totale passività a breve		4.675.711				3.371.975			
Finanziamenti da soci		5.183.476				6.324.335			
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI			9.859.187	13,76			9.696.310	13,77	162.877 -0,01
PASSIVITA' CONSOLIDATE									
Banche c/ mutuo		641.414				252.584			
Debiti a medio		181.713				197.286			
Trattamento fine rapporto		421.011				392.876			
Fondi diversi		2.165.747				2.421.991			
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE			3.409.885	4,76			3.264.737	4,63	145.148 0,12
TOTALE PASSIVITA'			13.269.072	18,51			12.961.047	18,40	308.025 0,11
PATRIMONIO NETTO									
Capitale Sociale		1.007.752				1.006.065			
Riserve (compreso diff.ze arrotond. Euro)		56.452.034				55.862.712			
Utile di Bilancio		940.110				607.549			
TOTALE PATRIMONIO NETTO			58.399.896	81,49			57.476.326	81,60	923.570 -0,11
TOTALE CAPITALE REPERITO			71.668.968	100,00			70.437.373	100,00	1.231.595 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 22 maggio 2025									

“ 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 SOCIETÀ 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 2024, 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 2024, 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), e-bis) ed e-ter), 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 2024, 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
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione.

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 2024.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione 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- ter), 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 2024, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

(Dott. Francesco Antonio La Camera)

Hermes S.p.A.



Bologna, 6 giugno 2025

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 1.007.752

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 31/12/2024

Egregi Soci,

durante l'esercizio chiuso al 31/12/2024 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 2024 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.

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 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.

Non sono state presentate denunce al Tribunale ex art. 2409 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 12 marzo 2025.

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 2024, 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 2023 (97,96%), e 2024 (98,64%), 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 31/12/2024 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 2024 così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del residuo d'esercizio di € 940.110 fatta dagli amministratori.

Signori soci, si ricorda che con l'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2024, scade per decorso del termine, il mandato conferito al Collegio sindacale, conseguentemente l'Assemblea dovrà deliberare in merito alla nomina del nuovo Collegio sindacale. I componenti del Collegio sindacale ringraziano gli Amministratori e tutto il personale amministrativo della società, per la collaborazione prestata.

Modena, 6 Giugno 2025

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 il 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