

711 - BILANCIO ORDINARIO D'ESERCIZIO

Data chiusura esercizio 31/12/2025

**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	47
Capitolo 3 - RELAZIONE GESTIONE	75
Capitolo 4 - RELAZIONE DI CERTIFICAZIONE	122
Capitolo 5 - RELAZIONE SINDACI	127

**ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA
PROVINCIA DI MODENA**

Bilancio di esercizio al 31-12-2025

Dati anagrafici	
Sede in	Via NONANTOLANA, 520 MODENA 41122 MO Italia
Codice Fiscale	00671780369
Numero Rea	MO 176000
P.I.	00671780369
Capitale Sociale Euro	1.010.684 i.v.
Forma giuridica	SOCIETA' COOPERATIVA
Settore di attività prevalente (ATECO)	681200
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Stato patrimoniale

	31-12-2025	31-12-2024
Stato patrimoniale		
Attivo		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	-	12.263
6) immobilizzazioni in corso e acconti	29.200	-
Totale immobilizzazioni immateriali	29.200	12.263
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	2.862.773	2.958.828
2) impianti e macchinario	2.414	8.255
3) attrezzature industriali e commerciali	2.858	4.474
4) altri beni	32.634	54.418
Totale immobilizzazioni materiali	2.900.679	3.025.975
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	23.500	23.500
d-bis) altre imprese	1.126.450	1.087.239
Totale partecipazioni	1.149.950	1.110.739
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	1.000.000
Totale crediti verso imprese controllate	-	1.000.000
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.053	853
esigibili oltre l'esercizio successivo	579	579
Totale crediti verso altri	1.632	1.432
Totale crediti	1.632	1.001.432
3) altri titoli	8.461.496	8.398.412
Totale immobilizzazioni finanziarie	9.613.078	10.510.583
Totale immobilizzazioni (B)	12.542.957	13.548.821
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	13.994.849	19.204.469
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	17.920.488	9.139.410
4) prodotti finiti e merci	7.590.630	8.375.381
5) acconti	-	214.555
Totale rimanenze	39.505.967	36.933.815
II - Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	71.475	417.240
Totale crediti verso clienti	71.475	417.240
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	186.894	323.014
Totale crediti verso imprese controllate	186.894	323.014
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.316.769	1.369.587
Totale crediti tributari	1.316.769	1.369.587

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	288.007	41.471
Totale crediti verso altri	288.007	41.471
Totale crediti	1.863.145	2.151.312
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	17.721.394	17.187.398
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	17.721.394	17.187.398
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	4.018.795	3.256.639
3) danaro e valori in cassa	4.379	3.965
Totale disponibilità liquide	4.023.174	3.260.604
Totale attivo circolante (C)	63.113.680	59.533.129
D) Ratei e risconti	212.774	180.642
Totale attivo	75.869.411	73.262.592
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.010.684	1.007.752
IV - Riserva legale	51.326.197	51.044.163
V - Riserve statutarie	6.037.743	5.407.871
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	704.820	940.110
Totale patrimonio netto	59.079.444	58.399.896
B) Fondi per rischi e oneri		
4) altri	2.864.884	2.165.747
Totale fondi per rischi ed oneri	2.864.884	2.165.747
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	442.885	421.011
D) Debiti		
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.893.158	5.183.476
Totale debiti verso soci per finanziamenti	4.893.158	5.183.476
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	640.630	1.505.580
esigibili oltre l'esercizio successivo	3.084.000	641.414
Totale debiti verso banche	3.724.630	2.146.994
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.016.156	1.608.820
esigibili oltre l'esercizio successivo	120.800	22.800
Totale acconti	1.136.956	1.631.620
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	2.843.217	2.675.071
Totale debiti verso fornitori	2.843.217	2.675.071
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	297.166	99.586
Totale debiti tributari	297.166	99.586
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	75.098	50.107
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	75.098	50.107
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	212.042	198.527
esigibili oltre l'esercizio successivo	178.187	181.713
Totale altri debiti	390.229	380.240
Totale debiti	13.360.454	12.167.094

v.2.14.5		ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA	
E) Ratei e risconti		121.744	108.844
Totale passivo		75.869.411	73.262.592

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Conto economico

	31-12-2025	31-12-2024
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	12.479.344	9.291.023
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	7.996.328	30.833
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	6.280	5.801
altri	639.688	890.424
Totale altri ricavi e proventi	645.968	896.225
Totale valore della produzione	21.121.640	10.218.081
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	468.669	4.414.539
7) per servizi	13.338.454	8.958.219
8) per godimento di beni di terzi	19.875	20.420
9) per il personale		
a) salari e stipendi	748.799	714.439
b) oneri sociali	226.378	214.199
c) trattamento di fine rapporto	61.786	59.308
e) altri costi	15.514	10.960
Totale costi per il personale	1.052.477	998.906
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.263	14.323
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	138.073	141.728
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	3.912
Totale ammortamenti e svalutazioni	150.336	159.963
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	5.209.620	(4.832.303)
14) oneri diversi di gestione	515.367	410.609
Totale costi della produzione	20.754.798	10.130.353
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	366.842	87.728
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	200.000	180.000
altri	45.710	32.731
Totale proventi da partecipazioni	245.710	212.731
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	48.835
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	48.835
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	329.182	328.375
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	816	3.360
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	256.021	476.918
Totale proventi diversi dai precedenti	256.021	476.918
Totale altri proventi finanziari	586.019	857.488
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	169.592	149.599
Totale interessi e altri oneri finanziari	169.592	149.599
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	662.137	920.620

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	1.028.979	1.008.348
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	319.411	68.238
imposte relative a esercizi precedenti	4.748	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	324.159	68.238
21) Utile (perdita) dell'esercizio	704.820	940.110

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Rendiconto finanziario, metodo indiretto

	31-12-2025	31-12-2024
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	704.820	940.110
Imposte sul reddito	324.159	68.238
Interessi passivi/(attivi)	(526.063)	(656.405)
(Dividendi)	(245.710)	(212.731)
(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	257.209	139.212
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.021.786	502.787
Ammortamenti delle immobilizzazioni	150.336	156.052
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	3.913
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	1.654.007	662.752
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.429.328	801.964
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(3.050.920)	(4.684.562)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	481.885	(369.850)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	168.146	911.231
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	(32.132)	(27.291)
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	12.900	(14.965)
Altri decrementi/(Altri Incrementi) del capitale circolante netto	(192.353)	(924.376)
Totale variazioni del capitale circolante netto	(2.612.474)	(5.109.813)
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.183.146)	(4.307.849)
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	473.142	599.994
(Imposte sul reddito pagate)	(62.904)	(42.241)
Dividendi incassati	245.710	212.731
(Utilizzo dei fondi)	(300.775)	(730.896)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
Totale altre rettifiche	355.173	39.153
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(827.973)	(4.268.261)
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	(12.777)	(11.612)
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	(29.200)	(24.525)
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	(1.615.937)	(1.442.462)
Disinvestimenti	2.520.976	2.000.000
Attività finanziarie non immobilizzate		
(Investimenti)	(3.549.821)	(2.567.983)
Disinvestimenti	3.015.825	4.557.807
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	329.066	2.511.225

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	3.084.000	2.500.000
(Rimborso finanziamenti)	(1.796.682)	(2.752.065)
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	7.748	7.072
(Rimborso di capitale)	(5.385)	(5.699)
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	(28.204)	(18.227)
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.261.477	(268.919)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	762.570	(2.025.955)
Disponibilità liquide a inizio esercizio		
Depositi bancari e postali	3.256.639	5.281.056
Assegni	-	0
Danaro e valori in cassa	3.965	5.503
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	3.260.604	5.286.559
Di cui non liberamente utilizzabili	-	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	4.018.795	3.256.639
Danaro e valori in cassa	4.379	3.965
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	4.023.174	3.260.604
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al Bilancio di esercizio chiuso al 31-12-2025

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 31/12/2025 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 31/12/2024.

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 2025 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 2025.

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 2025 che per l'esercizio 2024.

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 31/12/2025, compongono l'Attivo di Stato patrimoniale.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 29.200 (€ 12.263 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	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	206.764	35.900	-	-	242.664
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	194.501	35.900	-	-	230.401
Valore di bilancio	12.263	-	-	-	12.263
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	-	-	-	29.200	29.200
Ammortamento dell'esercizio	12.263	-	-	-	12.263
Totale variazioni	(12.263)	-	-	29.200	16.937
Valore di fine esercizio					
Costo	206.764	-	35.900	29.200	271.864
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	206.764	-	35.900	-	242.664
Valore di bilancio	-	-	-	29.200	29.200

La voce "diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno" accoglie i costi sostenuti per l'acquisizione di nuovi software, al netto del relativo fondo ammortamento calcolato con aliquota annua del 50%, nonché il costo sostenuto nel 2018 per la parametrizzazione, lo sviluppo e l'implementazione del software SAP ERP (Enterprise Resource Planning) per un importo complessivo di euro 177.949, oggi interamente ammortizzato. Nel corso del 2025, la voce "immobilizzazioni in corso e acconti" è stata incrementata per euro 29.200 a fronte dell'avvio del progetto di implementazione del nuovo sistema gestionale SAP S/4HANA, destinato a sostituire l'attuale SAP ERP in uso presso la Cooperativa, per il quale il fornitore non è più in grado di garantire adeguati livelli di manutenzione e certificazione. Tali costi si riferiscono a oneri sostenuti nella fase di progettazione e configurazione del sistema, aventi utilità pluriennale, capitalizzabili ai sensi dell'OIC 24 in quanto direttamente imputabili al processo di realizzazione del bene immateriale e idonei a generare benefici economici futuri. Alla data di chiusura dell'esercizio il progetto non risulta ancora completato e il sistema non è entrato in funzione; pertanto, i costi sono stati iscritti tra le immobilizzazioni in corso. Gli stessi saranno riclassificati tra le immobilizzazioni immateriali e assoggettati ad ammortamento sistematico a decorrere dall'esercizio di entrata in funzione del software.

Immobilizzazioni materiali

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 2.900.679 (€ 3.025.975 nel precedente esercizio).

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

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	4.556.332	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	10.000	-	-	2.777	12.777
Ammortamento dell'esercizio	106.055	5.841	1.616	24.561	138.073
Totale variazioni	(96.055)	(5.841)	(1.616)	(21.784)	(125.296)
Valore di fine esercizio					
Costo	4.566.332	53.303	22.244	617.868	5.259.747
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.703.559	50.889	19.386	585.234	2.359.068
Valore di bilancio	2.862.773	2.414	2.858	32.634	2.900.679

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altri beni"

La voce "Altri beni" pari a € 32.634 è così composta:

	Mobili ufficio	Attrezzature ufficio	Macchine elettroniche	Arredamento	Totale altre immob. materiali
Valore di inizio esercizio					
Costo	218.838	922	384.032	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
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	2.777	0	2.777
Decrementi per alienazione e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	177	0	24.384	0	24.561
Altre variazioni	0	0	0	0	0
Totale variazioni	-177	0	-21.607	0	-21.785
Valore di fine esercizio					
Costo	218.838	922	386.809	11.299	617.868
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	218.335	922	354.678	11.299	585.234
Arrotondamento					
Valore di bilancio	503	0	32.131	0	32.634

Immobilizzazioni finanziarie

B III - IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Partecipazioni, altri titoli

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.149.950 (€ 1.110.739 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 2025 Abitare & Servizi ha avuto la liquidazione di tutti i crediti ceduti nel 2024 per i lavori sui bonus relativi all'efficienza energetica e rimozione delle barriere architettoniche. Inoltre, 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. 7 contratti preliminari di vendita, relativi ai lotti 10 e 11 (interamente rogitati), nonché n. 2 riassegnazioni in locazione degli edifici 4 sempre di Vaciglio.

Il Consiglio di Amministrazione della società Abitare&Servizi a socio unico, in data 20/05/2026, 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 € 6.996. 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 € 39.211 dalla sottoscrizione dell'aumento del capitale sociale in Sofinco Spa.

Gli "Altri titoli" - voce B) III 3) delle Immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 8.461.496 (€ 8.398.412 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	1.117.550	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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	-	39.211	39.211	1.584.060
Decrementi per alienazioni (del valore di bilancio)	-	-	-	1.520.976

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni	Altri titoli
Totale variazioni	-	39.211	39.211	63.084
Valore di fine esercizio				
Costo	23.500	1.156.761	1.180.261	8.461.496
Svalutazioni	-	30.111	30.111	-
Valore di bilancio	23.500	1.126.450	1.149.950	8.461.496

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 1.632 (€ 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	1.000.000	(1.000.000)	-	-	-
Crediti immobilizzati verso altri	1.432	199	1.632	1.053	579
Totale crediti immobilizzati	1.001.432	(999.801)	1.632	1.053	579

La voce "Crediti immobilizzati verso imprese controllate" di euro 0 in quanto il 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%, è stato estinto.

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 20/05/2026.

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 S.r.l.	Modena	03742510369	10.000	6.996	1.074.980	100	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 avvenuto, a restare in possesso della cooperativa fino a scadenza, salvo fatti straordinari oggi non prevedibili o per rimborsi anticipati da parte degli emittenti. Nel Rendiconto finanziario detti titoli sono stati considerati fra le attività finanziarie immobilizzate. La movimentazione dei titoli nell'esercizio è stata la seguente:

- estinzione di titoli in scadenza per € 1.520.976;
- sottoscrizione di nuovi titoli per € 1.584.060.

Come specificato nei "criteri di valutazione" i titoli sono iscritti al valore di acquisto, pari al valor nominale e al 31/12/2025 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	1.126.450
Crediti verso imprese controllate	0
Crediti verso altri	1.962
Altri titoli	8.461.496

Dettaglio del valore delle partecipazioni immobilizzate in altre imprese

Descrizione	Valore contabile
Finpro Soc. Coop.	38.758
Finabita Spa	516
Sofinco Spa	1.031.371
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	1.126.450

Attivo circolante

Rimanenze

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 39.505.967 (€ 36.933.815 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	19.204.469	(5.209.620)	13.994.849
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	9.139.410	8.781.078	17.920.488
Prodotti finiti e merci	8.375.381	(784.751)	7.590.630
Acconti	214.555	(214.555)	-
Totale rimanenze	36.933.815	2.572.152	39.505.967

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo:			
Terreni da edificare	14.188.690	19.398.310	5.209.620
Oneri su terreni	6.159	6.159	0
Fondo svalutazione terreni	-200.000	-200.000	0
Totale 1)	13.994.849	19.204.469	5.209.621
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati:			
Fabbricati in corso di costruzione	17.920.488	9.139.410	8.781.079
4) Prodotti finiti e merci:			
Fabbricati finiti e non rogitati	260.479	467.082	-206.603
Alloggi temporaneamente immobilizzati per godimento-locazione	7.384.848	7.962.997	-578.148
Fondo sval. all. in god. temporaneo	-54.698	-54.698	0
Totale 4)	7.590.630	8.375.381	-784.751
5) Acconti	0	214.555	-214.555
Totale	39.505.967	36.933.815	2.572.152

Le rimanenze sono incrementate per i costi sostenuti nell'esercizio e sono diminuite di quelle relative ai fabbricati rogitati 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 rogitati 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 31/12/2025 gli alloggi destinati al godimento sono 50 di cui: 4 già consegnati con contratto in corso (43 in godimento e 1 in differita), 4 in corso di assegnazione e 2 negozi già in locazione. Al 31/12/2024 gli alloggi erano in totale 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.

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 stati 4 gli alloggi rogitati nel 2025 precedentemente condotti in godimento.
Precisazione ai sensi artt. 2423 bis, 2423 ter, 2424 bis e 2426 punto 9 del C.C. :
Al 31/12/2025 l'importo di euro 7.384.484 è riferito agli alloggi finiti destinati al godimento temporaneo. In considerazione della durata del godimento previsto in 4/10 anni e per qualche alloggio fino a 15, tale ultima voce costituisce una immobilizzazione temporanea in attesa della cessione .

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

parte dei soci.

La Cooperativa nell'esercizio 2015 aveva stanziato appositi fondi svalutazione per N° 9 alloggi per ridurre i valori di assegnazione in considerazione della vetustà e per portarli alle normali condizioni di godimento dei soci. Il fondo svalutazione alloggi in godimento al 31/12/2025 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 2025 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 € 13.994.849 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 € 1.863.145 (€ 2.151.312 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	417.240	(345.765)	71.475	71.475
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	323.014	(136.120)	186.894	186.894
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.369.587	(52.818)	1.316.769	1.316.769
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	41.471	246.536	288.007	288.007
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	2.151.312	(288.167)	1.863.145	1.863.145

Si precisa che il valor nominale di € 71.475 di cui alla voce "verso clienti" esigibili entro l'esercizio è così composta:

- euro 86.383 crediti verso soci assegnatari;
- euro 21.907 crediti verso altri clienti;
- euro 5.590 crediti per fatture da emettere;
- euro (42.405) fondo svalutazione crediti.

Si precisa che il valore nominale di € 186.894 di cui alla voce "verso imprese controllate", esigibili entro l'esercizio, è così composta:

- euro 156.849 crediti verso imprese controllate (Abitare&Servizi Srl a socio unico);
- euro 30.045 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 1.202.021 quale risultanza della dichiarazione iva annuale ;
- il credito per Irap di € 1.896;
- il credito verso l'erario per "ecobonus" art. 14 DL 63/2013 di € 55.306 (al netto della compensazione in F24 della quinta rata su 10 di € 11.061);
- il credito verso l'erario per "superbonus" art. 119 DL 34/20 di € 57.513 .

La voce "crediti verso altri" pari ad € 288.007 è costituita da:

- € 169.446 per anticipi e crediti verso fornitori;
- € 65.900 per caparra per acquisto terreni;
- € 29.548 per note di accredito da ricevere da fornitori;
- € 8.060 per crediti verso soci assegnatari per anticipi corrisposti dalla coop. per le spese condominiali, utenze e spese legali;
- € 5.970 per anticipi su iniziative su alloggi rogitati;
- € 60 per crediti verso dipendenti, tra cui rimborso mensa e arrotond. stipendi;
- € 1.617 per crediti verso GSE (tariffa incentivante fotovoltaico);
- € 7.406 per crediti diversi.

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 € 17.721.394 (€ 17.187.398 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	17.187.398	533.996	17.721.394
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	17.187.398	533.996	17.721.394

La loro composizione è la seguente:

- fondi comuni mobiliari euro 9.862.411 (7.861.369 nel 2024);
- polizze di capitalizzazione euro 7.858.983 (9.326.029 nel 2024) ;

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 2025, sulla base delle quotazioni ufficiali, era di euro 11.321.341 per l'effetto di rivalutazioni delle quote.

Le polizze di capitalizzazione, iscritte al valore di acquisto sono smobilizzabili a breve e prevedono contrattualmente la garanzia del capitale; la diminuzione di € 1.467.046 rispetto allo scorso esercizio è determinata dalla risultanza algebrica di € 129.356 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 2.596.381 e l'acquisizione di polizze per un valore complessivo di 999.980 euo. 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 € 4.023.174 (€ 3.260.604 nel precedente esercizio). Al 31/12/2025 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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Conti correnti bancari e postali	4.018.795	3.256.639	762.156
Denaro e valori in cassa	4.379	3.965	414
Totale disponibilità liquide	4.023.174	3.260.604	762.570

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 212.774 (€ 180.642 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	128.385	24.837	153.222
Risconti attivi	52.257	7.295	59.552
Totale ratei e risconti attivi	180.642	32.132	212.774

Le variazioni intervenute sono relative a normali fatti di gestione.

Composizione dei ratei attivi:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Interessi su titoli immobilizzati	153.222	125.683	27.539
interessi attivi finanziamento a imprese controllata	0	2.702	2.702
Totale	153.222	128.385	24.837

Composizione dei risconti attivi:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Risconti su assicurazioni	19.686	20.882	-1.195
risconti su fidejussioni	22.464	17.757	4.707
Risconti assicurazioni mal/inv. dipendenti	0	0	0
Risconti su software e hardware	9.625	11.346	-1.721
Risconti su gestione e canoni autoveicoli	1.620	1.620	0
Risconti altri	6.156	652	5.504
Totale	59.552	52.257	7.295

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 € 59.079.444 (€ 58.399.896 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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Soci al 01/01 N°	19.447	19.415	
Ammissioni N° (nessun rifiuto)	149	136	
Recessi-Dacadenza N° (nessun rifiuto)	-93	-104	
Totale	19.503	19.447	56

	31/12/2025	31/12/2024	Variazione
Capitale Sociale al 01/01 €	1.007.752	1.006.065	
Sottoscrizioni per ammissioni €	7.748	7.072	
Annulli per recessi €	-4.815	-5.385	
Totale	1.010.684	1.007.752	2.932

	Numero	di cui nuove quote/azioni	Valore nominale
Soci cooperatori	19.503	0	1.010.684
Totale	19.503	0	1.010.684

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	1.007.752	-	7.748	4.815		1.010.684
Riserva legale	51.044.163	282.034	-	-		51.326.197
Riserve statutarie	5.407.871	629.872	-	-		6.037.743
Utile (perdita) dell'esercizio	940.110	(940.110)	-	-	704.820	704.820
Totale patrimonio netto	58.399.896	(28.204)	7.748	4.815	704.820	59.079.444

La riserva legale indivisibile è stata incrementata dalla destinazione del 30% dell'utile conseguito nel 2024 pari ad euro 282.034 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 2024 pari ad euro 629.872 già al netto della somma di euro 28.204 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.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

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	1.006.065	0	7.072
Riserva legale	50.861.898	182.265	0
Riserva statutarie	5.000.814	407.057	0
Altre riserve			
Utile (perdita) dell'esercizio	607.549	-607.549	0
Totale Patrimonio Netto	57.476.326	-18.227	7.072

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	5.385	0		1.007.752
Riserva legale	0	0		51.044.163
Riserve statutarie	0	0		5.407.871
Altre riserve				
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	940.110	940.110
Totale Patrimonio Netto	5.385	0	940.110	58.399.896

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	1.010.684	da versamento da soci	
Riserva legale	51.326.197	da utili	B
Riserve statutarie	6.037.743	da utili	B

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 € 2.864.884 (€ 2.165.747 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	2.165.747	2.165.747
Variazioni nell'esercizio		
Accantonamento nell'esercizio	940.000	940.000
Utilizzo nell'esercizio	260.863	260.863
Totale variazioni	679.137	679.137

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Valore di fine esercizio	2.864.884	2.864.884
--------------------------	-----------	-----------

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 31/12/2024 di euro 1.125.750 è stato utilizzato per un importo di 42.863 euro ed incrementato con accantonamenti di 940.000 euro, raggiungendo al 31/12/2025 l'importo di 2.022.887 euro
- un "fondo rischi Cultural E+ Grant Agreement Progetto N°870072 prefinanziamento attività" di euro 46.322 costituito nel 2020 ed invariato al 31/12/2025;
- un "fondo manutenzione ciclica sedi" costituito nel 2022, ha visto un utilizzato nel 2025 di 18.000 euro ed un accantonamento di 20.000, quindi al 31/12/2025 ammonta a 20 .000 euro;
- un "fondo rischi per contratti onerosi" costituito nel 2022 che è stato liberato per 200.000 euro, raggiungendo al 31/12/2025 l'ammontare di 775.675 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 2025 il fondo è stato utilizzato per ripristini o rimborsi danni per un totale di 42.863 euro. Nello stesso tempo il fondo è stato incrementato per accantonamento fondo per complessivi 940.000 euro a fronte di rischi futuri.

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, ha previsto tramite un consorzio con altri partners, la realizzazione di soluzioni tecnologiche innovative tenendo conto delle differenze climatiche e culturali nell'uso degli edifici residenziali, che Abitcoop ha applicato nell'intervento per la costruzione di 13 alloggi in Castenaso (Bo) .

Il progetto, coordinato da Eurac Research - centro di ricerca con sede a Bolzano - ha previsto 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, 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 progetto giunto alla conclusione nel 2025, potrebbe essere sottoposto a verifiche formali ne prossimo biennio e per tale motivo 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 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 2025, è stato utilizzato per un importo di 18.000 per pulizia e sanificazione dell'impianto aeraulico della sede ed altre manutenzioni varie della sede. Dato che sono stati preventivati degli interventi il fondo è stato integrato per un importo di 20.000 euro, che è il valore in bilancio al 31/12/2025.

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 2025 sono stati liberati 200.000 euro a fronte dei cantieri conclusi, ma con un rischio di aumento costi su quelli ancora in essere (Fiorano e Parco Dei Fiori) per cause derivanti dai pericoli della guerra in Medio Oriente.

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 € 442.885 (€ 421.011 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 **€ 61.786**. 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 **€ 39.912** comprende la quota versata per conto dei lavoratori ai fondi di previdenza complementare per **€ 34.727**, l'imposta sostitutiva rivalutazione Tfr per **€ 1.654**, la trattenuta dello 0,50% (t.f.p.) per **€ 3.531**.

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	421.011
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	61.786
Utilizzo nell'esercizio	39.912
Totale variazioni	21.874
Valore di fine esercizio	442.885

Debiti

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 13.360.454 (€ 12.167.094 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	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti verso soci per finanziamenti	5.183.476	(290.318)	4.893.158	4.893.158	-	-
Debiti verso banche	2.146.994	1.577.636	3.724.630	640.630	3.084.000	2.312.335
Acconti	1.631.620	(494.664)	1.136.956	1.016.156	120.800	98.000
Debiti verso fornitori	2.675.071	168.146	2.843.217	2.843.217	-	-

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Debiti tributari	99.586	197.580	297.166	297.166	-	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	50.107	24.991	75.098	75.098	-	-
Altri debiti	380.240	9.989	390.229	212.042	178.187	72.069
Totale debiti	12.167.094	1.193.360	13.360.454	9.977.467	3.382.987	2.482.404

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 € 2.500.000 stipulato nel 2024 (con scadenza 2026) destinato alla copertura finanziaria a medio termine di aree edificabili; il debito residuo al 31/12/2025 ammonta a € 640.630, con scadenza entro 12 mesi pari a 640.630 euro;
- un mutuo ipotecario con erogazioni a SAL da € 4.000.000 stipulato nel 2025 (con scadenza 2040) destinato alla costruzione del cantiere Modena Moderna lotto 2 A; il debito residuo al 31/12/2025 ammonta a € 500.000, con scadenza oltre i 12 mesi pari a 500.000 euro di cui pari a 240.137 euro oltre i 5 anni;
- un mutuo ipotecario con erogazioni a SAL da € 4.000.000 stipulato nel 2025 (con scadenza 2040) destinato alla costruzione del cantiere Modena Moderna lotto 2 B; il debito residuo al 31/12/2025 ammonta a € 1.310.000, con scadenza oltre i 12 mesi pari a 1.310.000 euro di cui pari a 1.050.533 euro oltre i 5 anni;
- un mutuo ipotecario con erogazioni a SAL da € 4.000.000 stipulato nel 2025 (con scadenza 2040) destinato alla costruzione del cantiere Modena Moderna lotto 2 C; il debito residuo al 31/12/2025 ammonta a € 1.274.000, con scadenza oltre i 12 mesi pari a 1.274.000 euro di cui pari a 1.021.664 euro oltre i 5 anni.

La voce acconti è costituita quasi esclusivamente dalle rate versate dai soci, sulla base dei piani di pagamento previsti in prenotazione, per alloggi ultimati ma non ancora rogati e per alloggi in corso di costruzione, e per alloggi in godimento con proprietà differita. L'importo a lungo termine di € 120.800 (di cui 98.000 con scadenza oltre i 5 anni) è riferito alle assegnazioni ai soci la cui rogitazione non potrà avvenire prima del 2026, e verranno imputati in c/pagamento solo al momento del rogito di trasferimento della proprietà (vincolante per la cooperativa e non per il socio).

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 31/12/2025 ammontavano a 4 milioni di euro.

La voce debiti verso fornitori è composta da € 602.534 per fatture ricevute e da € 2.240.683 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 2025 sono state estinte diverse polizze, anche di ramo V con un utilizzo di fondo di 830 euro ed un accantonamento del debito verso l'erario per imposta di bollo rispetto allo scorso esercizio pari ad € 12.399 euro determinato dalla rilevazione del debito maturato sulle polizze iscritte al 31/12.

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Erario c/ritenute da versare	63.103	49.472	13.631
Erario c/lrap	0	0	0
Erario c/lres	172.381	0	172.381
Erario c/imp. bollo su polizze di capitalizzazione	61.682	50.114	11.568
Totale	297.166	99.586	197.580

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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Inps	52.342	34.077	18.265
Inail	316	93	223
Dircoop-Iprass	0	250	-250
Cooperlavoro	22.361	15.612	6.749
Cassa edile per fondo sanitario	79	75	4
Totale	75.098	50.107	24.991

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
a) Soci per rimborsi e anticip. diverse	4.861	29.035	-24.174
b) Soci recessi per capitale sociale	18.524	19.251	-519
c) Depositi cauzionali	63.278	25.883	37.395
e) Depositi cauzionali (oltre 12 mesi)d	178.187	181.713	-3.526
e) Dipendenti e assimi. per retribuzioni	84.386	83.507	879
f) Altri	40.993	41.059	-66
Totale	390.229	380.240	9.989

Punto a) riguarda prestito da soci deceduti da rimborsare ad eredi ;
Punto b) riguarda quote di capitale sociale da rimborsare ai soci recessi come da previsioni statutarie;
Punto c) e 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 € 72.069
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 € 907 per debito verso le organizzazioni sindacali ed € 26.723 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 della stipula dei mutui fatti il 1 agosto 2025, i mutui ipotecari per la realizzazione delle palazzine del comparto Modena Moderna (vedi commento alla voce "debiti vs banche") sono attualmente n. 3 assistiti da garanzie reali.

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	4.893.158	4.893.158
Debiti verso banche	3.084.000	3.084.000	640.630	3.724.630
Acconti	-	-	1.136.956	1.136.956
Debiti verso fornitori	-	-	2.843.217	2.843.217
Debiti tributari	-	-	297.166	297.166

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	75.098	75.098
Altri debiti	-	-	390.229	390.229
Totale debiti	3.084.000	3.084.000	10.276.454	13.360.454

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 31/12/2025 da ogni socio è pari ad € 76.163,77, invariato rispetto allo scorso esercizio ed inferiore al limite di Legge, che attualmente (con decorrenza 01/01/2025) è di € 87.473,25.

I tassi lordi di remunerazione dal 01/01/2025 erano: 0,50% sui depositi ordinari, del 2% sul prestito vincolato a 24 mesi e del 3% sul prestito vincolato a 36 mesi. 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 31/12/2025 erano n° 883 (N° 902 al 31/12/2024) di cui n. 863 di libretti ordinari e n. 6 libretti del prestito vincolato a 24 mesi e n. 14 del prestito vincolato a 36 mesi. 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 31/12/25 di € 4.893.158 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/25 di € 58.374.624 è pari a 0,08 (senza arrotondamento 0,084);
- il rapporto fra il prestito sociale al 31/12/25 di € 4.893.158 e il patrimonio netto (escluso utile) al 31/12/24 di € 57.459.785 è pari a 0,08 (senza arrotondamento 0,085);
- 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);

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 5,015 ed è dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio lungo (pari ad € 62.095.315) e attivo immobilizzato (pari ad € 12.542.957) considerando fra le immobilizzazioni anche i titoli obbligazionari che comunque potrebbero essere ceduti non essendo soggetti ad alcun vincolo). Si sottolinea che un indice di struttura finanziaria inferiore ad 1 evidenzerebbe situazioni di non

perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società. Ai sensi del disposto dell'art. 2427 comma 1 punto 19-bis, il prestito sociale per sua natura non è soggetto a scadenze, ma rimborsabile sulla base di quanto indicato nel relativo regolamento e che non sono previste clausole di postergazione rispetto agli altri creditori. Il rimborso delle somme è effettuato con l'osservanza di un preavviso di almeno 24 ore.

A tal fine, un ammontare pari almeno al 30% 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 € 121.744 (€ 108.844 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
Totale ratei e risconti passivi	108.844	12.900	121.744

Composizione dei ratei passivi:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Ratei 14° mensilità	31.598	30.235	1.363
Ratei interessi prestito sociale	31.113	13.262	17.850
Ratei diversi	0	315	-315
Totale	62.711	43.812	18.899

I ratei passivi per interessi sul prestito da soci sono relativi al calcolo degli interessi maturati dal 01/01/2025 al 31/12/2025 che verranno accreditati con valuta 01/01/26

Composizione dei risconti passivi:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Risconti cont. prov. su beni strumentali	36.661	39.632	-2.972
Risconti cont. c/impianti L. 160/91	891	2.914	-2.023
Risconti vari	21.482	22.486	-1.003
Totale	59.034	65.032	-5.999

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 2024, 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.

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° 28 rogiti, erano 30 nel 2024.

I ricavi per assegnazione in godimento-locazione a soci si riferiscono a n. 44 alloggi con contratti di godimento in corso alla fine del 2025 (erano n. 48 alla fine del 2024); 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 prestata dal personale della cooperativa per € 28.867.

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	12.479.344
Totale	12.479.344

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 645.968 (€ 896.225 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
a) Recupero spese e indennità da soci	3.050	17.650	-14.600
b) Recupero spese e riversamento compensi da non soci	7.323	1.490	5.833
c) Affitti locali non abitativi a non soci	75.621	71.072	4.549
d) Proventi diversi e abbuoni da soci	1.763	361	1.402
e) Proventi diversi, cred. imposta vs. Erario e abbuoni da non soci	339.478	142.317	197.161
f) Plusvalenze cessione beni strumentali	0	5	-5
h) Sopravvenienze attive	9.480	6.262	3.218
i) Contributi Provincia in c/beni strumentali	2.973	2.973	0
l) Contributi in c/esercizio	6.280	5.801	479
m) Utilizzo fondo	200.000	648.294	-448.294
n) credito d'imposta inv. pubblicitari	0	0	0
Totale	645.968	896.225	-250.257

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

- l'aumento al punto e) è determinato dal fatto che nel 2025 è stato elargito l'importo di € 319.608 del contributo per il Progetto "Cultural E" ed inoltre nel 2025 ci sono stati rimborsi danni per ripristini alloggi per 10.660 euro (erano stati 10.530 € quelli del 2024);

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

- la voce i) è costituita dalle quote di competenza di contributi della Provincia di Modena sulla costruzione dell'asilo di Fossoli; l'attribuzione delle quote degli esercizi successivi avviene tramite la rilevazione alla voce risconti passivi al cui commento si rimanda;
- la voce l) è costituita da contributi per incentivo fotovoltaico per € 6.280 (erano 5.801 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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
a) Terreni	385.500	3.883.000	-3.497.000
b) Oneri urbanizzazioni e contr. costo di costruzione	83.169	531.539	-448.370
Totale	468.669	4.414.539	-3.945.870

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 € 13.338.454 (€ 8.958.219 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Appalti edifici e urbanizzazioni	11.274.405	7.424.191	3.850.214
Progettazione	291.923	340.268	-48.345
Prestazioni tecniche varie	21.744	32.311	-10.567
Spese legali e notarili iniziative	6.949	14.456	-7.507
Tabelle e regolamenti condominiali	5.462	2.100	3.362
Assicurazioni immobili in costruzioni	15.425	6.604	8.821
Diritti catastali	7.632	9.190	-1.558
Consorzi bonifica	1.720	1.715	5
Manut. e rip. alloggi in god. temporaneo e inassegnati	39.309	31.468	7.841
Condominiali alloggi in god. e da consegnare	51.194	63.910	-12.716
Spese per terzi da riaddebitare	4.325	609	3.716
Prestazioni e spese varie	185.730	118.364	67.366
Accantonamento per manutenzione ciclica o periodica	20.000	18.000	2.000
Telefoniche	16.539	15.551	988
Postali	7.941	11.202	-3.261
Tenut paghe e ademp. amministrativi	19.368	18.036	1.332
Assistenza software applicativi	28.993	28.679	314
Canoni assist. macchine ufficio e software	67.966	62.581	5.385
Servizi telematici	342	387	-45
Prestazioni di terzi	1.830	6.246	-4.416
Legali e notarili	42.254	15.786	26.468
Certificazione bil. e controllo contabile	20.822	20.261	561
Consulenze varie aziendali	42.703	62.059	-19.356
Manutenzioni e riparazioni ordinarie	18.406	27.921	-9.515
Pulizie locali	16.396	15.955	441

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Vigilanza	6.719	8.419	-1.700
Compensi Sindaci	10.115	9.560	550
Compensi amministratori att.tà collegiali	23.920	25.370	-1.450
Compensi amministratori delegati	34.000	34.000	0
Contributi Inps-Inail amministratori e sindaci	10.350	11.016	-666
Rimb. Km, pedaggi e form. amministratori	1.162	1.049	113
Assicurazioni aziendali	26.775	21.463	5.312
Fidejussioni urbanizzazioni	20.915	16.179	4.736
Fidejussioni garanzia vers. dei soci	13.552	13.140	412
Fidejussioni varie	4.117	7.221	-3.104
Commissioni bancarie	15.520	10.707	4.813
Mensa dipendenti	5.218	3.946	1.272
Trasferte dipendenti	3.897	4.225	-328
Carburanti e lubrificanti autocarri	5.234	5.789	-555
Corsi di formazione e medicina lavoro	7.582	12.788	-5.206
Spese di trasporto e prestazioni	0	18	-18
Onere contrattuale contributi Ers	0	0	0
Quota al Fondo Rischi ed Imprevisti	940.000	425.479	514.521
Totale	13.338.454	8.958.219	4.380.235

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 fruienti di contributi Ers, pertanto non si è registrato nessun onere contrattuale per contributi da riconoscere ai soci. Nel 2025 è stata accantonata la somma di € 20.000 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 € 19.875 (€ 20.420 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Nolo macchine ufficio	0	0	0
Nolo autocarri	19.875	20.420	-545
Totale	19.875	20.420	-545

Costi per il personale

I costi per il personale sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.052.477 (€ 998.906 nel precedente esercizio). Il numero medio, nel 2025, 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 € 515.367 (€ 410.609 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Cancelleria stampati e beni di consumo	4.725	8.054	-3.329

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Pubblic. e mat. pubbl. e informativo	91.586	59.639	31.947
Pubblicazioni interne per soci	16.781	16.890	-109
Gestione sito internet	640	3.448	-2.808
Partecip. a fiere e feste	5.360	3.349	2.011
Illuminazione/fm/acqua/gas sedi e comparti	32.836	27.282	5.554
Condominiali uffici	1.563	1.332	231
Libri giornali e riviste	499	825	-326
Costi non deducibili	19.295	8.569	10.726
Contributi associativi	30.654	27.260	3.394
Erogazioni liberali e oneri utilità sociale	10.945	17.188	-6.243
Spese rappresentanza	2.750	2.694	56
Ispezione ordinaria	2.261	1.964	297
Registrazione contratti delibere ecc.	3.110	3.754	-644
Assembleari	3.643	4.297	-654
Rimborso danni	1.200	0	1.200
Contr. obbl. fondo solidarietà acquir. alloggi	11.464	12.353	-889
Tributi vari e tasse comunali	6.734	7.003	-269
Bolli e carta bollata	1.987	2.969	-982
IMU - Tasi	253.511	178.763	74.748
Spese varie	13.823	22.976	-9.153
Totale	515.367	410.609	104.758

Proventi e oneri finanziari

Proventi da partecipazione
I proventi da partecipazione percepiti nel 2025 riguardano piccoli dividendi ricevuti da altre società partecipate per € 245.710 (€ 212.730 nel precedente esercizio).

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

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
Interessi attivi finanz. a imprese controllate	0	48.835	-48.835
Totale a)	0	48.835	-48.835
b) Da Titoli iscritti nelle immobilizzazioni no partecipazioni	329.182	328.375	807
c) Da Titoli iscritti nel circolante no partecipazioni:			
Proventi da cedole di fondi comuni	816	3.360	2.544
Totale c)	816	3.360	2.544
d) Proventi diversi dai precedenti			
Interessi attivi c/c bancari	19.938	96.074	-76.136
Interessi attivi c/c coop.ve finanziarie	75.677	84.483	-8.806
Interessi attivi su rimb. imp. e cessioni cred. di imposte	0	0	0
Rivalutazione polizze di capitalizzazione	138.610	244.887	-106.277
Interessi attivi cedole polizze di capitalizzazione	0	0	0
Interessi fondi di investimento	21.795	51.473	-29.678

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

Totale d)	256.021	476.918	-220.897
Totale altri proventi finanziari	586.019	857.488	-271.469

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:

	31/12/2025	31/12/2024	Variazioni
Interessi passivi prestito soci	32.046	13.950	18.096
Interessi ammortamento / preammortamento mutuo	67.743	75.038	-7.295
Commissioni, bolli e diritti su titoli, polizze e mutui	41.470	47.859	-6.389
Svat. tit. amm. scarto neg. negoz. art. 76	2.409	2.416	-7
Spese bancarie finanziamenti	25.715	6.005	19.710
Commissioni polizze capitalizzazioni	209	10	199
Perdite fondi	0	4.322	4.322
Totale	169.592	149.599	19.992

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	286.596	4.748	0	0	0
IRAP	32.815	0	0	0	0
Totale	319.411	4.748	0	0	0

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

Nota integrativa, rendiconto finanziario

RENDICONTO FINANZIARIO 2025

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 2025;

- 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 € 3.727.068 e un decremento delle rimanenze per alloggi temporaneamente assegnati in godimento per € 676.148;
- 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 € 1.506.364, sia la riduzione dei finanziamenti da soci, sempre considerati a breve, per € 290.318;
- 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 2024 che è stata versata nel 2025 a Coopfond in ossequio all'art. 11 della legge 59/92.

Modena li 21/05/2026

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	1.00
Quadri	2.00
Impiegati	10.00
Totale Dipendenti	13.00

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	57.920	10.115

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	59.370	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	3.078
Altri servizi di verifica svolti	15.803
Servizi di consulenza fiscale	1.500
Altri servizi diversi dalla revisione contabile	441

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

	Valore
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	20.822

Il corrispettivo indicato nella voce "altri servizi di verifica svolti" di € 15.803 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 31/12/25.

Si evidenziano per comparazione i compensi corrisposti nel precedente esercizio:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali ANNO PRECEDENTE	3.010
Altri servizi di verifica svolti ANNO PRECEDENTE	15.451
Altri servizi diversi dalla revisione contabile ANNO PRECEDENTE	1.800
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione ANNO PRECEDENTE	20.261

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

Strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati

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

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

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

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

Anche per l'anno 2025 la Cooperativa ha operato costantemente nell'ottica del raggiungimento degli scopi statutari, che sono quelli di rispondere alle esigenze abitative manifestate dai soci, mediante assegnazione agli stessi di alloggi in proprietà individuale o in godimento, possibilmente a migliori condizioni rispetto al mercato.

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

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

Operazioni con dirigenti, amministratori, sindaci e soci

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

Non esistono operazioni con dirigenti, amministratori e sindaci

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

	Importo
Garanzie	0

Garanzie

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

Impegni

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

Le amministrazioni comunali richiedono, a fronte degli impegni assunti, il rilascio di Fidejussioni emesse dagli Istituti di Credito a favore dei Comuni per l'esecuzione, da parte della Cooperativa, delle opere di urbanizzazione e /o opere fuori comparto in forza degli accordi sottoscritti: al 31/12/2025 dette fideiussioni ammontavano a 5,778 milioni di euro. Vi sono inoltre 284 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	12.184.150
Assegnazione alloggi in godimento - locazione - SOCI	262.881
Altri ricavi - SOCI	300
TOTALE RICAVI VERSO SOCI	12.447.331
Vandita immobili a NON SOCI	0
Locazioni alloggi - NON SOCI	3.112
Altri ricavi - NON SOCI	28.901
TOTALE RICAVI VERSO NON SOCI	32.013
TOTALE RICAVI A1	12.479.344

L'attività (punto A1 del conto economico ripartito come da tabella su esposta) svolta con i soci nel 2025, è pari al 99,74% come si desume dal prospetto sottoriportato, mentre nel 2024 era il 98,64%.
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 2025 e 2024, 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	12.479.344	12.447.331	99,74%	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 -31/12/2025

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

v.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

	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	1.149	28/02 /2025	tariffa incentivante fotovoltaico	1
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C. F. 005754381001	868	30/04 /2025	tariffa incentivante fotovoltaico	2
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C. F. 005754381001	1.188	30/06 /2025	tariffa incentivante fotovoltaico	3
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C. F. 005754381001	811	01/09 /2025	tariffa incentivante fotovoltaico	4
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C. F. 005754381001	822	31/10 /2025	tariffa incentivante fotovoltaico	5
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Gestore dei Servizi energetici GSE SPA - C. F. 005754381001	561	31/12 /2025	tariffa incentivante fotovoltaico	6
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	Ecobonus detrazione fiscale ART.14 DL63/13 Detrazione complessiva di € 110.613	11.061	17/03 /2025	Quota N° 5 di 10 compensata su Modello F24	7
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	FONCOOP - C.F. 97246820589	3.600	15/01 /2025	Voucher MIC Gestione Del Team	8
Soggetto Ricevente ABITCOOP SOC. COOP. C.F. 00671780369	BI-REX - Big Data Innovation & Research Excellence - C.F. 03747661209	1.128	10/04 /2025	Erogazione di servizi di cui alla Misura PNRR M4.C2 - Investimento 2.3	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 € 704.820,08 come segue:

- a) € 21.145,00 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) € 211.447,00, 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) € 472.228,08 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.2.14.5

ABITCOOP COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

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
2024	940.110	57	535.863	17.049.646

Evoluzione dei fondi:
Ad integrazione si fornisce dettaglio dell'evoluzione dei fondi nel 2025

	31/12/2024	Incremento	Utilizzo	31/12/2025
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	1.125.750	940.000	-42.863	2.022.887
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	18.000	20.000	-18.000	20.000
Fondo rischi per contratti onerosi	975.675	0	-200.000	775.675
Totale	2.745.492	960.000	-260.863	3.182.962

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 31/12/2025 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dal Consiglio di Amministrazione.

Modena, li 21-05-2026

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

2025/41

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

VERBALE DELL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI DEL 24

GIUGNO 2026 IN SECONDA CONVOCAZIONE

L'anno duemilaventisei il giorno ventiquattro 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. 54 del 12.05.2026, 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 31/12/2025 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. Nomina componenti della Commissione Elettorale;
4. Conferimento degli incarichi di revisione legale dei conti e di certificazione dei bilanci del triennio 2026-2028 e determinazione dei relativi compensi;
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 180 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

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

2025/42

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Amministrazione del 18 marzo 2026 e nella relazione sulla gestione al bilancio al
31/12/2025;

- che l'Assemblea odierna è in Seconda Convocazione non essendo stata raggiunta la maggioranza richiesta nella prima seduta del 22/06/2026;
- 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.: Artioli Filippo, Bursi Lucia, Dettori Francesco, Masini Mara, Neri Alessandro, Nicolini Antonio e Scagliarini Simone;
- che sono presenti presso la Sede dell'Assemblea i Sindaci effettivi Sig. Quattrini Loris, Presidente, Mazza Anna Laura e Micene Vito Carlo;
- che sono intervenuti n. 56 soci, di cui n. 1 munito di delega scritta da parte di altro socio e che quindi sono complessivamente presenti o rappresentati n° 56 soci iscritti da almeno novanta giorni portanti n. 56 voti su n° 19.546 soci iscritti nel Libro Soci da almeno novanta giorni ed aventi diritto a complessivi 19.546 voti;
- che non è presente nessun socio iscritto da meno di novanta giorni, e quindi senza diritto di voto;

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

2025/43

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

- 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, Irene Tinagli, Presidente della Commissione Europea Hous, Paolo Barbieri, Presidente di Legacoop Estense, Luca Dondi Dall'Orologio, economista AD Patrigest, Simone Gamberini, Presidente nazionale Legacoop, 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 **56** 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 2025, manda in onda il video che sintetizza i risultati raggiunti dalla Cooperativa nell'ultimo anno e ripercorre, in occasione del cinquantesimo anniversario, le principali tappe della storia di Abitcoop.

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

2025/44

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Mezzetti.

Il Sindaco Mezzetti, nel ringraziare per l'invito e per il lavoro svolto dalla cooperativa, ha sottolineato come il tema dell'abitare rappresenti oggi una delle principali priorità per il territorio, evidenziando le crescenti difficoltà di accesso alla casa dovute all'aumento dei costi e alla riduzione dell'offerta, che interessano sempre più anche le fasce intermedie della popolazione.

Il Sindaco Mezzetti ha ricordato come il Comune abbia avviato un insieme di interventi attraverso il piano casa, finalizzati ad aumentare l'offerta abitativa accessibile, valorizzando il recupero del patrimonio esistente e rafforzando gli strumenti di supporto all'affitto. Tali azioni, pur importanti, richiedono tuttavia un impegno più ampio e strutturale. In questo quadro, ha riconosciuto il ruolo centrale di Abitcoop e della cooperazione abitativa, quale soggetto capace di coniugare sostenibilità economica e finalità sociale, contribuendo nel tempo alla qualità urbana e alla coesione del territorio. Mezzetti ha quindi auspicato un rafforzamento della collaborazione tra istituzioni e cooperazione, al fine di sviluppare risposte condivise e durature al bisogno abitativo, confermando la disponibilità dell'Amministrazione comunale a sostenere questo percorso.

La Presidente Arletti ringrazia Mezzetti per il suo intervento e invita sul palco il Presidente di Legacoop Estense, Paolo Barbieri, che ha portato il proprio saluto alla cooperativa, sottolineando il significato del traguardo dei cinquant'anni come testimonianza della solidità e dell'attualità del modello cooperativo.

Il Presidente Barbieri ha evidenziato come, anche in un contesto economico complesso, la cooperazione continui a rappresentare uno strumento efficace per generare occupazione, sviluppo e inclusione, mantenendo una particolare attenzione ai bisogni delle comunità.

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

2025/45

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Con riferimento al tema dell'abitare, ha richiamato le difficoltà crescenti legate al costo della casa e dell'energia, sottolineando come queste dinamiche incidano anche su territori economicamente forti come quello modenese. In tale scenario, ha riconosciuto il contributo di Abitcoop nel proporre soluzioni concrete e sostenibili.

Il Presidente Barbieri ha infine evidenziato l'importanza di rafforzare il dialogo tra cooperative e istituzioni e di cogliere le opportunità offerte dagli investimenti pubblici, al fine di sviluppare nuovi progetti capaci di rispondere in modo efficace al fabbisogno abitativo del territorio.

La Presidente Simona Arletti, nel prendere la parola, ha espresso la propria soddisfazione ed emozione per poter guidare la cooperativa in un momento particolarmente significativo, quale il cinquantesimo anniversario dalla sua costituzione. Ha ricordato come Abitcoop affondi le proprie radici nell'unificazione di numerose realtà cooperative del territorio e come, fin dalle origini, sia stata costruita su valori solidi quali mutualità, democrazia, equità, trasparenza e responsabilità sociale, che continuano a rappresentare ancora oggi il fondamento dell'azione della cooperativa.

Ripercorrendo le principali tappe della storia della cooperativa, la Presidente Arletti ha sottolineato come in questi cinquant'anni Abitcoop abbia accompagnato l'evoluzione dei bisogni abitativi, contribuendo non solo alla realizzazione di abitazioni, ma anche alla costruzione di comunità e relazioni sul territorio. Ha evidenziato come la cooperativa abbia saputo innovare nel tempo, investendo nella qualità costruttiva, nell'efficienza energetica e in modelli abitativi sempre più sostenibili.

La Presidente ha quindi richiamato il contesto attuale, caratterizzato da una fase particolarmente complessa per il settore, segnata dall'aumento dei costi di costruzione, dalle difficoltà di accesso al credito e da un quadro economico e internazionale

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

2025/46

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

instabile. In questo scenario, ha evidenziato come diventi sempre più difficile per la cooperativa offrire soluzioni abitative realmente accessibili, soprattutto per quella fascia di popolazione – dipendenti e famiglie della cosiddetta classe media – che storicamente ha rappresentato il punto di riferimento dell'azione cooperativa.

Nonostante tali criticità, ha ribadito con forza la volontà di Abitcoop di continuare a investire su qualità, innovazione e sostenibilità. In particolare, ha richiamato l'impegno verso soluzioni abitative avanzate, come gli edifici a energia quasi autonoma e "full electric", e l'attenzione crescente alla rigenerazione urbana e al recupero del patrimonio esistente, anche attraverso l'attività della controllata Abitare & Servizi.

La Presidente Arletti ha inoltre illustrato le principali iniziative in corso, tra cui i nuovi interventi residenziali e i progetti di riqualificazione urbana, sottolineando l'importanza di rafforzare le collaborazioni con altre cooperative per affrontare operazioni sempre più complesse e articolate, sia dal punto di vista economico che progettuale.

Sul piano economico, ha evidenziato come il bilancio dell'esercizio 2025 presenti risultati positivi, superiori alle attese, e come la cooperativa mantenga una solida struttura patrimoniale, con una base sociale in crescita che ha raggiunto circa 19.500 soci, a conferma della fiducia nei confronti del modello cooperativo.

Un passaggio significativo è stato dedicato al tema delle politiche abitative, rispetto al quale la Presidente ha sottolineato la necessità di interventi pubblici più strutturati e di lungo periodo, capaci di sostenere concretamente l'edilizia residenziale sociale e di fornire risposte adeguate al bisogno abitativo, in particolare per le fasce intermedie della popolazione.

In chiusura, ha richiamato il ruolo sociale della cooperativa, ricordando le numerose

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

2025/47

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

iniziative di solidarietà promosse nel tempo in occasione di situazioni di emergenza, a conferma dei valori che caratterizzano l'azione di Abitcoop.

La Presidente Arletti conclude il proprio intervento ringraziando i soci, gli ospiti, la Direzione, i dipendenti e il Consiglio di Amministrazione. Richiama la natura collegiale della governance della cooperativa, che vede coinvolti il Vicepresidente Rolando Chiossi, il Direttore Generale Ing. Andrea Prampolini, il Dott. Marco Pignatti (Responsabile amministrativo e finanziario) e l'Ing. Valeria Prandi (Responsabile tecnico), sottolineando come i risultati raggiunti siano frutto di un lavoro condiviso. Ribadisce quindi la volontà di proseguire con determinazione nel percorso di sviluppo della cooperativa, continuando a offrire soluzioni abitative di qualità, accessibili e sostenibili per il territorio.

Al termine dell'intervento, l'Assemblea esprime un convinto applauso.

La Presidente introduce quindi il contributo dell'on. Irene Tinagli, invitando i presenti a seguirne il contributo. L'On. Irene Tinagli, intervenuta con un videomessaggio, ha portato il proprio saluto ad Abitcoop in occasione del cinquantesimo anniversario, evidenziando il valore del lavoro svolto dalla cooperativa sul territorio nel dare risposte concrete ai bisogni abitativi. L'On. Tinagli ha sottolineato come la crisi dell'abitare sia oggi una delle principali priorità anche a livello europeo, rilevando che le realtà più efficaci nell'affrontarla sono quelle in cui esiste una forte collaborazione tra istituzioni e soggetti radicati nei territori, tra cui le cooperative. In questo contesto, l'On. Tinagli ha ribadito la necessità di sostenere e valorizzare il ruolo della cooperazione, quale modello in grado di coniugare sviluppo urbanistico, servizi e coesione sociale, esprimendo l'auspicio che le future politiche europee e nazionali riconoscano e rafforzino questo contributo.

Al termine del videomessaggio, la Presidente ringrazia per il contributo e introduce 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

2025/48

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

successivo intervento dell'economista Luca Dondi, invitandolo sul palco a fornire un inquadramento del contesto economico e immobiliare.

L'economista Luca Dondi ha illustrato l'evoluzione del contesto immobiliare, evidenziando come il tema dell'abitare sia oggi condizionato da un quadro economico complesso, caratterizzato da crescita contenuta, elevata volatilità e perdita di potere d'acquisto delle famiglie.

Luca Dondi ha sottolineato come, a fronte di un bisogno abitativo ancora molto diffuso, risulti sempre più difficile trasformare la domanda in accesso effettivo alla casa, a causa dei prezzi elevati e delle difficoltà di accesso al credito, che costituiscono una barriera significativa per una parte rilevante della popolazione.

Con riferimento al mercato, ha evidenziato come il settore residenziale, in particolare quello destinato alla locazione, resti ancora marginale per gli investitori istituzionali, rendendo necessario individuare forme di equilibrio tra intervento pubblico e contributo privato. In questo contesto, Luca Dondi ha richiamato il ruolo dei territori e dei soggetti locali, sottolineando come la capacità di sviluppare progetti sostenibili possa rappresentare un elemento importante per attrarre risorse e dare risposte al fabbisogno abitativo, anche nel medio-lungo periodo.

Al termine dell'intervento, la Presidente riprende la parola e ricorda che, considerati i tempi ristretti dettati dall'Assemblea, si propone di non procedere alla lettura integrale della relazione sulla gestione al bilancio 2025, i cui contenuti principali sono già stati richiamati nel precedente intervento. Precisa che il testo integrale è disponibile presso la sede della cooperativa e sarà pubblicato sul sito istituzionale www.abitcoop.it.

Si passa quindi all'esame dei punti all'ordine del giorno.

Sul 1° PUNTO all'Ordine del Giorno posto in discussione, la Presidente dell'assemblea, dato che il bilancio completo delle relazioni degli amministratori e dei

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

2025/49

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

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 2025, raffrontato con quello del 2024. Il Sig. Pignatti saluta i presenti, ricorda che il Bilancio risulta costituito dai seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Nota Integrativa e Rendiconto Finanziario. La Nota Integrativa fornisce l'illustrazione, l'analisi e, in taluni casi, un'integrazione dei dati di Bilancio anche in considerazione della rigidità degli schemi del formato xbrl e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 Codice civile; il bilancio è stato redatto tenendo conto delle novità introdotte dal DLgs. 139/2015, con particolare riferimento agli schemi di Stato patrimoniale e di Conto economico e ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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

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

2025/50

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

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 12.184 (erano euro 8.850 nel 2024) corrisponde alla rogitazione nell'anno 2025 di n° 28 alloggi (erano stati 30 i rogiti del 2024) di cui 4 sono trasferimenti anticipati dal godimento alla proprietà. In via secondaria la Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci: nell'anno 2025 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 2025 i ricavi per i canoni relativi agli alloggi assegnati in godimento ai soci sono stati euro 263 (erano stati euro 313 nel 2024) corrispondenti a n. 44 (43 godimento più 1 differita) alloggi con godimento in corso alla fine dell'esercizio (rispetto ai 48 del dell'anno precedente).

L'impegno finanziario degli alloggi in godimento corrisponde al netto degli acconti ad euro 7.264, rispetto agli euro 7.940 del 2024 (fondo euro 55 rimasto inalterato rispetto allo scorso esercizio). Nel corso del 2025 gli alloggi consegnati in godimento/locazione ai soci sono stati 4 (0 nel 2024). Gli alloggi vuoti al 31/12 destinati al godimento da riassegnare erano 4 (erano 6 nel 2024).

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 3 inerenti ai servizi legati ai rogiti, ricavi per prestazioni verso 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

2025/51

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

controllata Abitare & Servizi per euro 29 e ricavi per la locazione commerciale di 4 immobili (Banca, asilo, ex sede Sassuolo più 2 negozi) per euro 75; euro 319 per contributi relativo alla rendicontazione parziale del progetto europeo Cultural-E, euro 6,2 per contributi fotovoltaico, utilizzo fondo rischi accantonato per euro 200 (rilascio di euro 200 per il fondo rischi per contratti onerosi). Lo scostamento rispetto al 2024 è sostanzialmente determinato dalla liquidazione del contributo Cultural-E+, progetto giunto alla conclusione nel corso del 2025.

Il totale dei ricavi 2025 ammonta complessivamente ad euro 13.126 (rispetto ad euro 10.187 del 2024).

Le rimanenze segnano un incremento pari a euro 7.996 (31 nel 2024); riconducibile principalmente al significativo avvio delle attività operative nel corso dell'esercizio 2025. In particolare, si evidenzia una riduzione degli alloggi in godimento, a fronte di un rilevante incremento degli alloggi in corso di lavorazione, legato all'avvio e allo sviluppo di numerosi interventi, tra cui i comparti di Modena Moderna, Borgo dei Fiori a Carpi e Fiorano. Il dato riflette pertanto un'accelerazione dell'attività edilizia della cooperativa e l'avvio di un ciclo di sviluppo che si consoliderà nei prossimi esercizi, anche in relazione agli investimenti già avviati nelle principali aree di intervento. Quindi il totale del valore della produzione è di euro 21.122.

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 18.077) è fortemente aumentata rispetto al 2024.

Per quanto riguarda la voce del personale, il costo del personale è aumentato rispetto al 2024 e nel dato del 2025 è compreso il rinnovo del CCNL entrato in vigore a

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

2025/52

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

febbraio del 2025 e la politica di welfare di circa 40 mila euro verso i dipendenti. Complessivamente i dipendenti al 31/12/2025 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 52 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 la cooperativa continui a presidiare con attenzione i costi generali, mantenendo un approccio gestionale orientato al controllo e al contenimento della spesa. Segnala, inoltre, che nel corso del 2025 è stato fatto accantonamento di 940 euro al fondo rischi ed imprevisti e 20 euro al fondo di manutenzione ciclica sede. Il fondo rischi per contratti onerosi è passato da 975 a 775 (somma algebrica tra i 200 liberati e 0 di accantonamento), mentre il fondo rischi e imprevisti è passato da 1.126 a 2.023 (somma algebrica tra 43 di utilizzo e 940 di accantonamento)

La voce spese generali raccoglie: gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali per euro 150, le spese per le utenze degli uffici, le spese pubblicitarie e di informazione ai soci, i contributi associativi versati a Legacoop euro 30, i contributi obbligatori al fondo di solidarietà versati quale costo per le fidejussioni rilasciate a garanzia dei versamenti in acconto da parte dei soci euro 11, l'Imu dovuta sui terreni in proprietà e sugli alloggi in corso di costruzione per totali euro 253, oneri di utilità sociale 6,5.

Il totale complessivo dei costi di produzione corrisponde a euro 20.755. 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 367.

Viene presentata la gestione finanziaria che rappresenta il saldo positivo fra gli

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

2025/53

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

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 286, Irap per euro 33.

L'utile d'esercizio presenta un risultato economico buono ed importante, pari a euro 705, che si auspica di poter continuare a raggiungere, nonostante il contesto difficile e imprevedibile in cui ci troviamo.

Passando, prosegue il Sig. Pignatti Marco, ad illustrare lo stato patrimoniale del 2025 esso fotografa la cooperativa al 31/12 dell'anno, ed è la conseguenza delle gestioni e delle decisioni di tutta la vita della cooperativa: la sua lettura consente di verificare l'equilibrio finanziario e la solidità della Cooperativa.

Ricorda l'importanza del patrimonio per far fronte alle esigenze di impegnare risorse in immobilizzazioni, in particolare in alloggi destinati all'assegnazione in godimento temporaneo, nei beni strumentali come la sede sociale, in acquisizione di aree per future edificazioni e per far fronte agli impegni più complessivi in corso. La solidità patrimoniale è anche condizione indispensabile per ottenere da banche e assicurazioni le fidejussioni per garantire i versamenti dei soci in conto prenotazione e gli impegni presi dalla cooperativa, in particolare verso Comuni per opere di urbanizzazione. In alcuni casi è anche condizione per partecipare a bandi pubblici per aree convenzionate e contributi. Il patrimonio netto è costituito: dal capitale sociale € 1.010.684 (corrispondente alle quote versate dai soci che al 31/12/2025 erano n°19.503) e dalle riserve costituite attraverso la destinazione degli utili dei precedenti esercizi quali la riserva legale pari ad € 51.326.197 e la riserva statutaria pari ad € 6.037.743; con l'aggiunta dell'utile dell'esercizio di € 704.820,08 e al netto del versamento del 3% a Coopfond spa (ai sensi dell'art.11 calcolato su tutti gli utili conseguiti, di € 21.145,00

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

2025/54

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

sul 2025). Il patrimonio di Abitcoop raggiunge l'importo di € 59.058.299.

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 € 4.893.158 in diminuzione rispetto ad € 5.183.476 del 2024, con un n. di libretti complessivi pari a 883, di cui 863 libretti ordinari, n. 6 libretti prestito vincolato a 24 mesi e n. 14 prestito vincolato 36 mesi; in totale n. 19 in meno rispetto ai 902 del 2024), 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.

In conclusione, il Sig. Pignatti rivolge un sentito ringraziamento a tutti i colleghi per il prezioso lavoro svolto in modo sinergico, con un particolare riconoscimento a Morena Vergnanini, Filomena Lazzari, Francesca Bigarelli e Giuliana Caretti, per la professionalità, l'impegno e la collaborazione dimostrati all'interno dell'area amministrativa.

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

La Presidente dell'assemblea dà la parola al Presidente del Collegio Sindacale, Sig. Quattrini Loris, che legge la relazione del Collegio Sindacale al Bilancio 2025.

Il sig. Quattrini illustra l'attività del collegio, attesta la vigilanza sugli obblighi statutari e di legge, rileva l'operato degli amministratori improntato al perseguimento degli scopi mutualistici, informa sulla situazione del prestito sociale, conferma il permanere dei

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

2025/55

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

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 € 704.820,08 avanzata dagli amministratori in nota integrativa e nella relazione sulla gestione.

La Presidente Arletti invita quindi il rappresentante della società di revisione Hermes S.p.A., Dott. Nicola Mattioli, ad accomodarsi al tavolo della Presidenza per l'illustrazione della relazione della società di revisione, incaricata del controllo legale dei conti e della certificazione del bilancio.

Il Dott. Mattioli, richiamando i contenuti della relazione di revisione, espone che, a giudizio della società incaricata, il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, finanziaria e il risultato economico della cooperativa ed è redatto in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, incluse le disposizioni di legge in materia di cooperazione. Evidenzia, inoltre, come la relazione sulla gestione risulti coerente con il bilancio d'esercizio e redatta in conformità alle disposizioni normative vigenti.

Nel concludere il proprio intervento, il Dott. Mattioli coglie l'occasione per rivolgere un ringraziamento alla cooperativa per la collaborazione e la trasparenza dimostrate nel corso degli anni, considerato che, con l'approvazione del presente bilancio, si conclude il mandato della società Hermes S.p.A., giunto al limite massimo previsto dalla normativa. L'intervento è accolto da un applauso da parte dell'Assemblea.

Ultimata l'esposizione del primo punto all'ordine del giorno e acquisite le relazioni del Collegio Sindacale e della società di revisione, la Presidente apre il dibattito.

Non essendovi richieste di intervento, la Presidente riprende la parola e illustra la proposta di destinazione del residuo attivo di gestione, così come formulata dal Consiglio di Amministrazione.

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

2025/56

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

La Presidente sottopone quindi all'approvazione dell'Assemblea il bilancio chiuso al 31/12/2025, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa, unitamente alla relazione sulla gestione e alla proposta di destinazione del residuo, in conformità a quanto previsto dall'art. 2545-quater del Codice Civile e dall'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 56 soci per alzata di mano,

A P P R O V A

la relazione sulla gestione del Consiglio di Amministrazione ed il Bilancio chiuso al 31 Dicembre 2025, 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 **€ 704.820,08** nel modo seguente:

- a) **€ 21.145,00**, 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) **€ 211.447,00**, 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) **€ 472.228,08**, corrispondente alla parte residua dell'utile conseguito, alla riserva straordinaria statutaria, indivisibile fra i soci sia durante la vita della Cooperativa che al suo scioglimento, così come previsto dall'art. 2514 del codice civile, dallo Statuto

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

2025/57

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

PAGINA ANNULATA

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

2025/58

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

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:

Artioli Filippo, nato a Carpi (MO) il 21/02/1979 C.F. RTLFP79B21B819U;

Bursi Lucia, nata a Maranello (MO) il 05/10/1964 C.F. BRSLCU64R45E904N;

Neri Alessandro, nato a Carpi (Mo) il 18/11/1970 C.F. NRELSN70S18B819R;

tutti nominati dall'assemblea del 23/07/2020.

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 invita la Sig.ra Morena Menozzi, Presidente della Commissione elettorale presente in sala, ad accomodarsi al tavolo della Presidenza per l'illustrazione del punto all'ordine del giorno.

La Sig.ra Menozzi dà quindi lettura del documento predisposto dalla Commissione e ricorda che, nell'anno in corso, risultano in scadenza tre componenti del Consiglio di Amministrazione. Precisa che la Commissione ha operato secondo le modalità

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

2025/59

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

consuete, incontrando i consiglieri uscenti e valutando le eventuali nuove candidature, acquisendo le disponibilità e verificando i profili dei soci interessati.

Riferisce che i consiglieri uscenti hanno espresso apprezzamento per l'operato della cooperativa e disponibilità alla riconferma, rimettendosi alle valutazioni della Commissione. Contestualmente sono state esaminate alcune autocandidature, tra cui profili con esperienze significative nel mondo cooperativo. Alla luce di tali valutazioni, la Commissione ha ritenuto opportuno proporre un parziale rinnovamento, favorendo l'ingresso di una nuova figura, nel rispetto dell'equilibrio complessivo del Consiglio e con l'obiettivo di valorizzare competenze ed esperienze maturate in ambito cooperativo.

Viene quindi presentata all'Assemblea la proposta di lista, composta dai nominativi dei consiglieri da confermare e della nuova candidata, evidenziando come la stessa contribuisca anche a rafforzare l'equilibrio di genere all'interno del Consiglio di Amministrazione.

La Sig.ra Menozzi, nel sottoporre la proposta all'approvazione dell'Assemblea, dichiara che la Commissione elettorale ha operato nel pieno rispetto delle disposizioni regolamentari vigenti, con particolare riferimento all'art. 8 del Regolamento per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione. Coglie inoltre l'occasione per rivolgere, a nome della Commissione, un sentito ringraziamento ai consiglieri uscenti e, in particolare, al Sig. Filippo Artioli, per l'impegno e il contributo apportato nel corso del mandato. A tale riguardo, la Presidente Arletti si associa ai ringraziamenti della Commissione, esprimendo, a nome della cooperativa, un sincero apprezzamento nei confronti del Sig. Artioli per la disponibilità e il contributo offerti nel corso degli anni di attività consiliare.

La Sig.ra Menozzi comunica infine che, con la presente Assemblea, giunge a termine

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

2025/60

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

anche il mandato dell'attuale Commissione elettorale, esprimendo l'auspicio di un rinnovamento delle cariche, al fine di favorire il coinvolgimento di nuove figure.

La Sig.ra Menozzi procede quindi alla lettura della lista predisposta dalla Commissione elettorale, redatta ai sensi dell'art. 8 del Regolamento per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione, composta dai seguenti nominativi:

- Bursi Lucia (confermata);
- Neri Alessandro (confermato);
- Olivero Sarah (autocandidata).

La Presidente Arletti, nel ringraziare la Commissione elettorale per il lavoro svolto, 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 ovvero per acclamazione mediante voto della lista così come presentata, non essendo state presentate ulteriori liste. Chiede pertanto se vi siano richieste di intervento; non essendovi richieste di parola, si procede alla votazione.

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 52 soci e 4 astenuti (i Sig.ri Bursi Lucia, Neri Alessandro, Olivero Sarah e Sternieri Marco Arturo).

Risultano pertanto nominati i seguenti 3 consiglieri:

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

2025/61

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

1. **Bursi Lucia**, nata a Maranello (Mo) il 05/10/1964 residente in Via Crociale n. 29,
41053 - Maranello (Mo) C.F. BRSLCU64R45E904N;
2. **Neri Alessandro**, nato a Carpi (MO) il 18/11/1970 residente in Via Grizzaga n. 4,
41051 -Castelnuovo Rangone (Mo) C.F. NRELSN70S18B819R.
3. **Olivero Sarah**, nata a Modena (Mo) il 18/01/1968 residente in Via Emilia Pò
280, 41126 - Modena (Mo) C.F. LVRSRH68A58L219W.

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

In seguito alla nomina odierna ed a quella delle assemblee del 26/06/2024 e del
25/06/2025 il Consiglio di Amministrazione risulta ad oggi così composto con la
relativa residua durata in carica:

- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| 1. BURS LUCIA | durata carica 3 esercizi |
| 2. NERI ALESSANDRO | durata carica 3 esercizi |
| 3. OLIVERO SARAH | durata carica 3 esercizi |
| 4. ARLETTI SIMONA | durata carica 2 esercizi |
| 5. SCAGLIARINI SIMONE | durata carica 2 esercizi |
| 6. MASINI MARA | durata carica 2 esercizi |
| 7. CHIOSSI ROLANDO | durata carica 1 esercizi |
| 8. DETTORI FRANCESCO | durata carica 1 esercizi |
| 9. NICOLINI ANTONIO | durata carica 1 esercizi |

L'Assemblea, col voto favorevole di 52 persone e 4 astenuti (i Sig.ri Bursi Lucia, Neri
Alessandro, Olivero Sarah e Sternieri Marco Arturo) **delibera**, inoltre, di determinare
in € 230,00 (duecentotrenta/00) il gettone di presenza da corrispondere per ogni
giornata di seduta del Consiglio di Amministrazione per la loro attività collegiale, in
misura uguale per tutti i consiglieri, nessuno escluso, da rapportarsi alla effettiva
durata del mandato con effetto dalla data odierna e da assoggettare a normative

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

2025/62

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

contributive e fiscali.

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

La Presidente Arletti ricorda che la Commissione elettorale nominata in data 29/06/2023 è in scadenza e propone all'assemblea la nomina della nuova commissione elettorale indicando quali componenti, i Signori:

- 1) Galli Morena (membro effettivo)
- 2) Como Renzo Riccardo (membro effettivo)
- 3) Vanni Lodi (membro effettivo)
- 4) Morandi Pietro (membro supplente)
- 5) Carletti Mauro (membro supplente)

La Presidente Arletti ricorda che il mandato è gratuito (salvo il rimborso delle eventuali spese) e che la commissione eleggerà il proprio presidente nella prima seduta successiva alla sua nomina, che in caso di morte, rinuncia o decadenza di un membro effettivo vi subentrano in ordine di maggiore età i membri supplenti. Chiede se vi sono richieste di intervento, ma nessuno chiede la parola. La Presidente stesso mette in votazione la nomina dei 5 componenti della commissione elettorale. La proposta messa ai voti viene approvata con 53 voti favorevoli e 3 voti astenuti (Como Renzo Riccardo, Galli Morena e Lodi Vanni).

Risultano pertanto nominati:

membri effettivi

- 1) Morena Galli nata a Modena (MO) il 12.08.1962 e residente a Nonantola in Via Fratelli Cervi n. 22 – cap. 41015, C.F. GLLMRN62M52F257K;
- 2) Riccardo Renzo Como nato a Modena (MO) il 04.08.1956 e residente a Modena

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

2025/63

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

(MO) in Via Mafalda di Savoia, n. 70 - cap. 41125, C.F. CMORZR56M04F257H;

3) Vanni Lodi nato a Soliera (MO) il 15.04.1954 e residente a Modena (MO) in Viale del Sagittario Trav. B 114/9 - cap. 41126 C.F: LDOVNN54D151802M;

membri supplenti

1) Morandi Pietro nato a S. Cesario Sul Panaro (MO) il 13.02.1951 e residente a S. Cesario Sul Panaro (MO) in Via A. De Gasperi, 15 - cap. 41018 C.F: MRNPTR51B13H794J;

2) Carletti Mauro nato a Rubiera (RE) il 07.10.1954 e residente a Sassuolo (MO) in Via Archimede 12 - cap. 41049. C.F: CRLMRA54R07H628B.

I componenti della commissione elettorale, presenti alla seduta, hanno comunicato in anticipo, nel caso fossero stati nominati, di accettare la carica loro conferita.

Sul 4° PUNTO all'Ordine del Giorno - posto in discussione. La Presidente Arletti ricorda che la Cooperativa è soggetta all'obbligo della revisione legale dei conti ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 39/2010 e alla certificazione dei bilanci ai sensi della Legge 59/1992. Evidenzia che con la presente Assemblea giunge a scadenza il mandato triennale conferito alla società Hermes S.p.A. per lo svolgimento di entrambe le attività.

Precisa che la normativa vigente attribuisce all'organo di controllo la competenza esclusiva a formulare la proposta motivata all'Assemblea per il conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti. Per quanto riguarda invece l'incarico relativo alla certificazione dei bilanci, la proposta spetterebbe al Presidente dell'Assemblea; tuttavia, al fine di semplificare e rendere più efficiente lo svolgimento dei lavori assembleari, la Presidente Arletti ha delegato il Presidente del Collegio Sindacale a presentare congiuntamente anche la proposta relativa alla certificazione dei bilanci per il nuovo triennio 2026-2028.

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

2025/64

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Prende quindi la parola il Presidente del Collegio Sindacale, Dott. Quattrini Loris, il quale riferisce che il Collegio ha esaminato diverse proposte pervenute da società di revisione, tutte dotate dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, e ha formulato la propria proposta motivata in merito al conferimento dell'incarico di revisione legale dei conti per il triennio 2026-2028, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39. Sulla base di tali valutazioni e della delega ricevuta, viene proposta all'Assemblea l'assegnazione dell'incarico di revisione legale dei conti e di certificazione dei bilanci per il triennio 2026-2028 alla società ALEPH Auditing S.r.l., ritenuta la proposta economicamente più vantaggiosa a parità di requisiti tecnici e professionali.

La Presidente pone quindi in votazione la proposta dell'incarico per la certificazione dei bilanci del triennio 2026-2028 alla società ALEPH Auditing S.r.l., con sede legale in Cuneo, Corso Nizza n. 28, Codice Fiscale e Partita IVA 01912700042, iscritta al REA di Cuneo al n. CN-143106, con ufficio in Bologna, Via Guelfa n. 9 - 40138 Bologna. Le condizioni economiche proposte dalla società di revisione per lo svolgimento delle attività risultano pari a euro 2.800,00 annui per l'incarico di revisione legale dei conti ed euro 16.000,00 annui per l'incarico di certificazione dei bilanci relativo al triennio 2026-2028. Tali corrispettivi comprendono integralmente le spese vive necessarie allo svolgimento dell'incarico e non prevedono l'applicazione di ulteriori rimborsi spese rispetto alle altre proposte pervenute.

L'Assemblea, con voto favorevole espresso per alzata di mano e senza voti contrari né astenuti, approva all'unanimità il conferimento degli incarichi alla società indicata.

La Presidente, preso atto della necessità del Presidente di Legacoop Nazionale di lasciare anticipatamente l'Assemblea per impegni inderogabili, propone di anticiparne l'intervento rispetto alla scaletta dei lavori, originariamente previsto in chiusura, e gli cede quindi la parola.

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

2025/65

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Il Presidente di Legacoop Nazionale, Simone Gamberini, ha sottolineato il valore del percorso di crescita di Abitcoop, evidenziando come il traguardo dei cinquant'anni, unito alla solidità patrimoniale raggiunta, rappresenti oggi un elemento particolarmente significativo in un contesto complesso per il settore abitativo.

Ha richiamato le difficoltà strutturali che caratterizzano il comparto, legate in particolare all'aumento dei costi di costruzione e alla mancanza di adeguate politiche pubbliche a sostegno dell'abitare, evidenziando come l'attuale piano casa nazionale non valorizzi adeguatamente il ruolo della cooperazione.

Nonostante ciò, ha espresso una valutazione improntata al realismo e all'ottimismo, sottolineando la necessità per il movimento cooperativo di continuare a operare in modo proattivo, cogliendo le opportunità disponibili e rafforzando le collaborazioni tra soggetti per sviluppare interventi sostenibili.

In conclusione, ha ribadito come la cooperazione, grazie alla propria esperienza e capacità di innovazione, abbia tutte le condizioni per continuare a svolgere un ruolo rilevante nel dare risposta ai bisogni abitativi delle comunità, anche in una fase complessa come quella attuale.

La Presidente ringrazia il Presidente di Legacoop Nazionale per il contributo offerto all'Assemblea e cede quindi la parola al Direttore Generale, Ing. Andrea Prampolini.

Il Direttore Generale apre il proprio intervento ringraziando tutte le aree della cooperativa — amministrativa, commerciale e tecnica — per l'impegno quotidiano e la dedizione dimostrata nello svolgimento delle attività, sottolineando l'importanza di garantire una presenza costante ed efficace nei confronti dei soci.

Coglie, inoltre, l'occasione per rivolgere un sentito ringraziamento a tutti i dipendenti che, nel corso dei cinquant'anni di attività della cooperativa, hanno contribuito con il proprio lavoro alla crescita di Abitcoop, ricordando con apprezzamento anche la

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

2025/66

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

presenza in sala di molti di loro.

Il Direttore Generale Andrea Prampolini ha illustrato lo stato di avanzamento delle attività della cooperativa, evidenziando l'intensa operatività sia nei cantieri in corso sia nelle nuove iniziative in fase di progettazione.

Ha richiamato in particolare i principali interventi in realizzazione nei territori di Modena, Carpi, Fiorano e Nonantola, sottolineando come tali progetti rappresentino una risposta concreta ai bisogni abitativi dei soci e contribuiscano al miglioramento della qualità urbana attraverso interventi di rigenerazione e sviluppo sostenibile.

Ha inoltre evidenziato l'impegno della cooperativa nello sviluppo di soluzioni innovative, sia sotto il profilo tecnologico, con edifici ad alta efficienza energetica, sia sotto il profilo organizzativo, con modalità di intervento più flessibili e attente all'effettiva domanda dei soci.

Un ulteriore elemento sottolineato è stato il crescente ricorso a collaborazioni e partnership con altre cooperative e operatori del settore, necessario per affrontare progetti di dimensione e complessità sempre maggiori, anche al di fuori del territorio tradizionale di attività.

In tale contesto, il Direttore ha evidenziato come la cooperativa sia impegnata anche nello sviluppo di nuove iniziative su scala più ampia, incluse operazioni di rigenerazione urbana e progetti realizzati in forma consortile, volti ad ampliare le opportunità di intervento e a diversificare le risposte abitative.

In conclusione, ha ribadito come Abitcoop continui a operare con un approccio improntato all'innovazione, alla sostenibilità e alla cooperazione tra soggetti, con l'obiettivo di offrire soluzioni abitative sempre più adeguate alle esigenze attuali e future dei soci e del territorio.

Sul 5° PUNTO all'Ordine del Giorno - posto in discussione. La Presidente

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

2025/67

LIBRO VERBALI ASSEMBLEE

Arletti informa che non vi sono ulteriori argomenti da porre in discussione.

Esaurito l'esame dei punti all'ordine del giorno e non essendovi richieste di intervento, alle ore 19.35 circa, la Presidente ringrazia i soci per la presenza, l'attenzione e la partecipazione ai lavori assembleari e dichiara chiusa l'Assemblea, dando mandato al Segretario per la redazione del presente verbale.

Rinnova quindi un sentito ringraziamento a tutti i partecipanti e invita i presenti a trattenersi per un momento conviviale, in occasione delle celebrazioni per il cinquantesimo anniversario della cooperativa, che proseguiranno con il taglio della torta e con un aperitivo già allestito.

Ricorda infine ai componenti del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale l'appuntamento già convocato per il giorno successivo presso la sede di Abitcoop, nel corso del quale si procederà, come previsto dallo Statuto, alla nomina del Presidente e del Vicepresidente della cooperativa.

Modena, 24 Giugno 2026

IL SEGRETARIO

DELL'ASSEMBLEA

Pignatti Marco

LA PRESIDENTE

DELL'ASSEMBLEA

Arletti Simona

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

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

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

Firma digitale Arletti Simona

ABITCOOP – COOPERATIVA DI ABITAZIONE DELLA PROVINCIA DI MODENA

– Società Cooperativa

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

CAPITALE SOCIALE VARIABILE SOTTOSCRITTO E VERSATO AL 31/12/2025

EURO 1.010.684,16

**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 31/12/2025

Care socie e cari soci,

i risultati che la nostra cooperativa ha raggiunto nel 2025, anno internazionale delle cooperative, dedicato dall'Onu al tema *Le cooperative costruiscono un mondo migliore*, sono molto positivi nonostante un contesto che resta difficile. Lo scenario sociale ed economico internazionale è reso davvero preoccupante dai conflitti in corso in Ucraina, in Israele e in Iraq. L'inflazione ancora pesante e la perdita di potere di acquisto degli stipendi (stimata tra il 10 e 12% negli ultimi anni) 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 2025; e in un anno contrassegnato da un Paese in stallo (si prevede una crescita del PIL 2025-26 limitata allo 0,5% inferiore alla stima dell'1%, nonostante la spinta

del PNRR), che penalizza in primis la scelta di acquistare un bene durevole come la casa.

La cooperazione di abitazione attraverso Legacoop Abitanti ha raggiunto, attraverso una forte presenza in Europa, due significativi risultati: l'European Affordable Housing Plan da parte della Commissione europea per l'edilizia sociale a prezzi accessibili, capiremo meglio come saranno allocate le risorse per il 2028-35; anche grazie al lavoro svolto dalla 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 MIT la proposta della cooperazione Abitanti 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. Il Piano Casa Italia appena, approvato dal governo con DL66/2026, pare però non prevedere spazi per la cooperazione divisa per realizzare case ERS.

Sembra ormai chiaro a tutti che per risolvere l'emergenza casa occorre investire in alloggi a prezzi accessibili, perché 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 il bando di assegnazione alloggi in vendita prezzi calmierati e alloggi in affitto a patti concordati nell'area dell'ex Mercato Bestiame, denominata Modena Moderna, è una grande occasione di rigenerazione urbana e sociale.

Nel bilancio 2025 abbiamo ricevuto i contributi europei per il progetto europeo Cultural E, che ci ha permesso 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 dati economici e sociali, che presenteremo in occasione della nostra assemblea dei soci del 24 giugno prossimo venturo.

SCENARIO GENERALE:

Il mercato in sintesi

Il mercato immobiliare italiano ha confermato nel corso del 2025 la fase di ripresa già emersa nella seconda metà del 2024, beneficiando di condizioni di accesso al credito progressivamente più favorevoli e di una domanda abitativa che continua a mantenersi elevata.

L'interesse delle famiglie verso l'acquisto della casa rimane infatti sostenuto, nonostante un contesto economico che continua a presentare elementi di incertezza e una capacità di spesa non sempre adeguata a sostenere l'investimento immobiliare. La riduzione dei tassi di interesse rispetto ai livelli raggiunti nel biennio precedente ha contribuito a migliorare le condizioni di accesso ai mutui e a riportare sul mercato una parte della domanda che aveva rinviato le proprie decisioni di acquisto.

Secondo le analisi di Nomisma, il 2025 ha registrato un consolidamento dell'attività transattiva, con un incremento delle compravendite residenziali rispetto all'anno precedente. Il mercato ha mostrato una buona capacità di tenuta sia nei principali centri urbani sia nei mercati intermedi, dove la ricerca di abitazioni caratterizzate da un migliore rapporto tra qualità e prezzo continua a rappresentare uno dei principali fattori di scelta per le famiglie.

Permangono tuttavia significative difficoltà di accesso alla casa per una quota rilevante della popolazione. L'aumento del costo della vita registrato negli ultimi

anni e la crescita dei prezzi immobiliari hanno infatti continuato a incidere sulla capacità di acquisto di numerosi nuclei familiari, in particolare giovani coppie, famiglie monoreddito e lavoratori con redditi medio-bassi. In molti casi la locazione continua a rappresentare non una scelta, ma l'unica soluzione praticabile.

Anche il mercato degli affitti rimane caratterizzato da una forte pressione della domanda. La disponibilità di alloggi in locazione a canoni accessibili continua, infatti, a risultare insufficiente rispetto alle esigenze espresse dal mercato, soprattutto nelle aree urbane maggiormente attrattive. Tale situazione contribuisce a mantenere elevati i livelli dei canoni e conferma la presenza di un fabbisogno abitativo che richiede risposte strutturali e di lungo periodo.

Andamento dei prezzi

Nel corso del 2025 i prezzi delle abitazioni hanno proseguito il percorso di crescita già osservato negli anni precedenti. Le rilevazioni disponibili evidenziano un incremento medio dei valori residenziali, sostenuto sia dall'aumento della domanda sia dalla limitata disponibilità di immobili di nuova costruzione.

Particolarmente dinamico si è confermato il segmento degli immobili caratterizzati da elevate prestazioni energetiche e da standard costruttivi moderni. Le abitazioni in classe energetica elevata continuano infatti a registrare livelli di domanda superiori alla media, grazie alla crescente attenzione delle famiglie verso il contenimento dei costi energetici e la sostenibilità ambientale.

Parallelamente, gli immobili più datati e meno efficienti dal punto di vista energetico evidenziano una crescente difficoltà nel mantenere la propria competitività sul mercato, confermando una tendenza ormai consolidata verso una maggiore selettività della domanda. Il mercato ha inoltre beneficiato di una progressiva normalizzazione del comparto dei mutui, con una ripresa dell'erogazione del credito

alle famiglie favorita dall'allentamento della politica monetaria e dalla maggiore stabilità dei tassi di interesse.

La tipologia di domanda

Le preferenze delle famiglie italiane confermano e rafforzano le tendenze emerse negli ultimi anni. Tra gli elementi maggiormente richiesti continuano a figurare l'efficienza energetica dell'edificio, la qualità costruttiva, il comfort abitativo e la presenza di tecnologie in grado di ridurre i consumi e semplificare la gestione della casa.

Rimane elevata la domanda di abitazioni dotate di spazi esterni privati, quali balconi, terrazzi e giardini, caratteristiche che dopo l'esperienza della pandemia sono entrate stabilmente tra i principali criteri di valutazione degli acquirenti.

Cresce inoltre l'attenzione verso la flessibilità degli spazi interni. La diffusione di modalità di lavoro ibride e la permanenza di attività svolte da remoto rendono sempre più apprezzate le abitazioni capaci di offrire ambienti multifunzionali e facilmente adattabili alle diverse esigenze della vita familiare.

Un ulteriore elemento di interesse riguarda la qualità complessiva del contesto urbano e dei servizi disponibili. La vicinanza a spazi verdi, infrastrutture, servizi scolastici e commerciali rappresenta oggi un fattore determinante nella scelta dell'abitazione, al pari delle caratteristiche dell'immobile stesso.

Le previsioni per il 2026

Le prospettive per il 2026 delineano un quadro complessivamente positivo, pur in presenza di elementi di incertezza legati all'evoluzione del contesto economico internazionale.

Secondo Nomisma, il mercato immobiliare italiano dovrebbe proseguire nella fase di crescita avviata negli ultimi due anni, sostenuto dal graduale recupero della

capacità di spesa delle famiglie e da condizioni di finanziamento più favorevoli rispetto al recente passato.

La domanda abitativa continuerà a essere orientata verso immobili di qualità, efficienti dal punto di vista energetico e caratterizzati da elevati standard di sostenibilità ambientale. In tale contesto, le nuove costruzioni e gli interventi di rigenerazione urbana saranno chiamati a rispondere non soltanto alle esigenze quantitative del mercato, ma anche a una crescente richiesta di qualità dell'abitare. Per quanto riguarda il mercato della locazione, si prevede il permanere di una domanda sostenuta e di una disponibilità ancora insufficiente di alloggi a canoni accessibili, con conseguente mantenimento della pressione sui prezzi.

In un contesto caratterizzato da una crescente attenzione ai temi della sostenibilità, dell'efficienza energetica e dell'accessibilità economica dell'abitare, il settore delle cooperative di abitazione continua a svolgere un ruolo importante nel favorire l'incontro tra bisogni abitativi e qualità dell'offerta, contribuendo alla realizzazione di interventi in grado di coniugare innovazione, sostenibilità e attenzione alle esigenze delle famiglie.

LO SCENARIO MACROECONOMICO E LE TENDENZE ALL'INTERNO DEL MONDO COOPERATIVO

L'economia italiana ha chiuso il 2025 con una crescita moderata, confermando una capacità di tenuta superiore alle attese in un contesto internazionale ancora caratterizzato da significativi elementi di incertezza. Dopo il rallentamento già evidenziato nel corso del 2024, il prodotto interno lordo nazionale ha registrato un incremento contenuto, sostenuto principalmente dalla domanda interna, dagli investimenti collegati all'attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e da un mercato del lavoro che ha continuato a mostrare segnali positivi.

Permangono tuttavia fattori di fragilità che continuano a condizionare le prospettive di sviluppo del Paese. La debolezza della domanda internazionale, le persistenti tensioni geopolitiche, il rallentamento di alcune delle principali economie europee e il permanere di un clima di incertezza sugli scambi commerciali globali hanno inciso sulla dinamica delle esportazioni e sugli investimenti delle imprese. Anche la crescita dei consumi delle famiglie si è mantenuta su ritmi moderati, influenzata da una persistente prudenza nelle decisioni di spesa, nonostante il rallentamento dell'inflazione e il miglioramento delle condizioni occupazionali.

In questo scenario, il sistema cooperativo ha confermato la propria capacità di resilienza e adattamento. Le analisi condotte dalle centrali cooperative evidenziano un quadro complessivamente positivo, caratterizzato da una sostanziale stabilità dell'attività economica e da prospettive di crescita in numerosi comparti. Le cooperative hanno continuato a svolgere un ruolo importante nel sostenere l'occupazione, la coesione sociale e gli investimenti sui territori, dimostrando una capacità di risposta alle trasformazioni economiche e sociali superiore alla media di molti altri modelli imprenditoriali.

Tra le principali criticità segnalate dalle imprese cooperative continuano a figurare la difficoltà nel reperimento della manodopera, l'aumento dei costi operativi e la necessità di affrontare importanti processi di innovazione tecnologica e organizzativa. Allo stesso tempo, le cooperative hanno mostrato una buona capacità di mantenere livelli occupazionali stabili e di proseguire nei percorsi di investimento e sviluppo, confermando la solidità del modello cooperativo anche in una fase economica complessa.

Per quanto riguarda Legacoop Estense, cui aderisce Abitcoop, le cooperative nel complesso si dimostrano resilienti e orientate al futuro. Sono garanzia di qualità

occupazionale – 35.000 persone occupate, forte presenza femminile e prevalenza di contratti stabili – presidio territoriale e fattore di coesione sociale. Il valore della produzione nel complesso cresce, anche se in modo non uniforme tra i settori. Il contesto geopolitico suscita però preoccupazione per l'imprevedibilità degli eventi e l'escalation dei conflitti, che hanno pesanti impatti sull'energia e creano tensioni commerciali che aumentano l'incertezza. Per la cooperazione si prospetta una fase di resilienza difensiva: il rischio è l'erosione dei margini, anche per le realtà più solide, e l'aumento delle fragilità per le realtà più piccole. A politica e Istituzioni la cooperazione chiede semplificazione burocratica, regole chiare per competere ad armi pari nei mercati internazionali e politiche efficaci per sviluppo, investimenti e transizione energetica. Dal canto suo, Legacoop Estense considera priorità della cooperazione per il futuro la Governance, il ricambio generazionale e la capacità di attrarre e trattenere talenti, per restare imprese collettive e intergenerazionali, in grado di creare e redistribuire benessere diffuso; occorre promuovere soluzioni cooperative capaci di rispondere a bisogni concreti delle persone, dall'abitare alle comunità energetiche, e rafforzare la presenza in Europa, dove si discutono partite decisive.

LA PREVENZIONE DEI REATI E IL CODICE ETICO

Nel corso del 2025, Abitcoop non ha effettuato interventi di aggiornamento sostanziale del proprio Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo (MOG) ai sensi del D.Lgs. 231/2001, in quanto le novità normative intervenute nel periodo non hanno evidenziato impatti significativi sull'assetto operativo della cooperativa. L'attività si è pertanto concentrata sulla verifica dell'efficace attuazione del Modello e sul mantenimento del sistema di controlli interni, anche attraverso il monitoraggio delle procedure esistenti e la loro corretta applicazione.

L'Organismo di Vigilanza ha svolto regolarmente le proprie funzioni di controllo nel corso dell'esercizio, senza rilevare criticità o violazioni delle disposizioni previste dal Modello 231, come risultante dai verbali delle attività svolte.

È stata inoltre verificata la permanenza di adeguati presidi di supporto, anche mediante il confronto con consulenti e professionisti esterni, al fine di garantire il costante aggiornamento del Modello rispetto all'evoluzione normativa e alle *best practice* di riferimento.

PROGRAMMAZIONE 2025 - OBIETTIVI FUTURI (2026-2027)

Nel corso del 2025 l'attività commerciale ha registrato complessivamente 28 rogiti, per un valore di circa 12 milioni di euro, dato leggermente inferiore rispetto alle previsioni iniziali ma sostanzialmente in linea con gli equilibri economico-finanziari della Cooperativa.

Le assegnazioni effettuate nel corso dell'esercizio sono state pari a 27 unità.

Gli scostamenti rispetto agli obiettivi sono riconducibili ai ritardi di avanzamento di alcuni cantieri, in particolare a Castenaso, nonché al rinvio di alcune stipule richiesto dagli acquirenti. Dall'analisi della domanda si rileva inoltre una maggiore concentrazione delle richieste su alloggi con livelli di prezzo più contenuti.

Nel corso dell'esercizio sono stati pubblicati i bandi relativi all'intervento IND256 – Carpi “Borgo dei Fiori”, palazzine “Azalea” e “Camelia”, per complessivi n. 14 alloggi, che hanno registrato n. 13 partecipanti.

Particolare attenzione è stata dedicata ai rapporti con il Comune di Modena al fine della pubblicazione del bando relativo agli alloggi in proprietà del comparto Modena Moderna, oggetto di continue interlocuzioni nel corso dell'anno. La pubblicazione, inizialmente prevista nel 2025 e particolarmente attesa, è stata rinviata al 2026.

Si conferma l'incremento della operatività on line e l'importanza del sito

www.abitcoop.it per la nostra attività. L'attività promozionale è stata rafforzata, con un maggiore utilizzo dei canali digitali e delle principali piattaforme di settore, tra cui Idealista e Immobiliare.it, che hanno contribuito ad aumentare la visibilità delle iniziative della Cooperativa. Sono state mantenute le due edizioni semestrali del giornalino "La Casa". Nel corso dell'esercizio la Cooperativa ha inoltre partecipato alla Festa del Pd Provinciale di Modena con uno stand dedicato, all'interno del quale sono stati presentati i principali interventi e il bilancio sociale, confermato anche in formato esclusivamente digitale.

Il 2025 conferma le criticità già evidenziate nell'esercizio precedente, legate alla minore disponibilità di alloggi in godimento e al conseguente maggiore peso delle vendite da nuovi interventi, condizione destinata a incidere anche nel 2026.

Permane un quadro di incertezza che rende complessa la formulazione di previsioni nel medio periodo. In tale contesto la Cooperativa conferma la strategia di diversificazione territoriale degli interventi, nonché l'attenzione alla sostenibilità finanziaria attraverso una programmazione prudente dell'avvio dei cantieri.

Per il prossimo triennio si prevede la messa in produzione di circa 150 alloggi, con un obiettivo di assegnazione di circa 120 unità per un valore complessivo stimato in circa euro 39 milioni. Le assegnazioni previste per il 2026 risultano leggermente inferiori rispetto a quelle registrate nel 2025.

Nel medio periodo si conferma l'obiettivo di riequilibrare l'offerta, con una maggiore incidenza degli alloggi in godimento rispetto a quelli in proprietà. Gli interventi interesseranno prevalentemente i territori di Modena, Nonantola e Carpi.

L'attività continua a essere svolta presso le sedi di Modena e Carpi, con interventi concentrati principalmente nelle province di Modena e Bologna.

ABITCOOP E LA COMUNICAZIONE

Nel corso del 2025, il sito www.abitcoop.it è stato oggetto di un continuo 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 collaborazione con Spot Modena che, attraverso *reel* e storie su Instagram, ci ha permesso di raggiungere un target di utenti della fascia 25-40 anni, di coloro cioè che cercano casa e rendere la nostra pagina Instagram e Facebook più visitate. I *reel* Trovare casa a Modena, Bando Modena Moderna e Com'è cambiata Modena sono risultati molto attrattivi. Sul canale YouTube si sono inseriti video realizzati da tecnici della cooperativa per rispondere alle tante domande e curiosità sulle nostre case. Inoltre, abbiamo avviato i contatti coi portali internet dedicati all'abitare. In collaborazione con l'agenzia di comunicazione ADA Srl, inviamo ad ogni novità la nostra newsletter, che raggiunge oltre 10.000 persone, e continua a essere un canale privilegiato per informare soci e non soci. Abbiamo mantenuto le due edizioni semestrali cartacee del nostro periodico "La Casa", inviandolo anche ai nostri stakeholder, ma riducendo il numero di stampe poiché ad oltre 7500 soci arriva via e-mail. La nostra piattaforma online, sviluppata durante il covid, 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 2025 abbiamo incrementato nell'area riservata ai soci sul sito la scontistica dedicata per alcune convenzione con soggetti esterni fornitori di beni e servizi richiesti (vedi Samsung o Verisure). 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.

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.

Anche nel 2025 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 (democrazia, trasparenza e 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, sulla comunicazione esterna all'azienda e soprattutto è luogo ove raccogliamo delle nostre azioni di sostenibilità e gli impegni indicati dai 17 obiettivi dell'Agenda2030 dell'Onu.

BANDO PREMI DI STUDIO 2025 "in ricordo di Francesco Reggiani"

Il bando per premi di studio dedicato a Francesco Reggiani, rivolto a 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'Obiettivo 4 dell'Agenda 2030, volto a promuovere un'istruzione di qualità.

L'iniziativa nel 2025 è giunta alla 15ª edizione e continua a registrare un significativo interesse da parte della base sociale. Nel 2025 sono pervenute 11 domande valide, tutte relative a lauree di secondo livello e tutte conseguite con il massimo dei voti, a conferma dell'elevato profilo accademico dei candidati.

Tutti i vincitori sono risultati in possesso di laurea magistrale conseguita con il massimo dei voti. La selezione, effettuata sulla base dei criteri previsti dal bando e della valutazione del percorso accademico, ha consentito di individuare cinque candidati caratterizzati da un profilo di eccellenza e da risultati particolarmente brillanti.

Dal 2012 ad oggi, la cooperativa ha erogato complessivamente 71.000 euro a favore di 85 giovani neolaureati, riaffermando il proprio impegno nel sostenere il merito, l'occupabilità dei giovani talenti e la costruzione di un futuro più equo e sostenibile.

RIQUALIFICARE IL PATRIMONIO ABITATIVO: ABITARE&SERVIZI

La società controllata Abitare & Servizi S.r.l., costituita nel 2017 e interamente partecipata da Abitcoop, rappresenta uno strumento strategico per il perseguimento delle politiche della Cooperativa in materia di riqualificazione del patrimonio abitativo e sviluppo di nuovi ambiti di servizio. La società presenta un patrimonio netto superiore a 1,055 milioni di euro, a conferma della solidità della struttura e del ruolo stabile all'interno del Gruppo.

Sotto il profilo dei risultati operativi, nel 2025 la società ha proseguito le attività di servizio connesse allo sviluppo immobiliare della Cooperativa, in particolare

nell'ambito dell'intervento "Parco Estense" nel comparto Vaciglio (MO), conseguendo risultati concreti attraverso la sottoscrizione di n. 7 contratti preliminari di vendita, relativi ai lotti 10 e 11 successivamente rogati, nonché n. 2 riassegnazioni in locazione. Tali attività confermano il ruolo di Abitare & Servizi quale presidio operativo a supporto delle iniziative immobiliari di Abitcoop e come interfaccia qualificata verso il mercato.

Nel corso del 2025 Abitare & Servizi sono state completate tutte le attività relative alla cessione e alla successiva liquidazione dei crediti maturati negli anni precedenti nell'ambito dei bonus edilizi, determinando la chiusura del relativo ciclo operativo e contribuendo al riequilibrio finanziario della società.

In una prospettiva di sviluppo e diversificazione, nel corso dell'esercizio sono state inoltre avviate attività finalizzate al rafforzamento organizzativo e al posizionamento su nuovi ambiti di business. In particolare, sono proseguite le iniziative propedeutiche all'ottenimento di certificazioni di qualità (ISO) e alla qualificazione della società quale ESCo (Energy Service Company), con l'obiettivo di cogliere le opportunità offerte da strumenti incentivanti quali il Conto Termico e, più in generale, dagli interventi di efficientamento energetico del patrimonio esistente, anche in un contesto di progressiva riduzione delle agevolazioni fiscali tradizionali. Il Consiglio di Amministrazione di Abitare & Servizi, in data 20 maggio 2026, ha approvato il progetto di bilancio redatto ai sensi dell'art. 2435-ter c.c., che evidenzia un utile d'esercizio pari a euro 6.996. L'assemblea dei soci è convocata per l'approvazione entro il termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, in considerazione della complessità delle attività di consuntivazione influenzate dall'evoluzione del quadro normativo in materia di agevolazioni edilizie.

ATTIVITA' SETTORE TECNICO/PRODUTTIVO

Nel corso del 2025 e nei primi mesi del 2026 l'attività del Settore Tecnico ha registrato un significativo incremento, dovuto in particolare all'avvio del cantiere MOMO – Modena Moderna, che rappresenta, per dimensione e complessità, l'intervento più rilevante attualmente in corso per la Cooperativa.

L'attività si è sviluppata sia nel completamento di interventi avviati negli esercizi precedenti sia nell'avanzamento di nuovi cantieri, in un contesto che, pur presentando elementi di maggiore stabilità rispetto agli anni precedenti, continua a richiedere un attento presidio sotto il profilo tecnico, organizzativo e gestionale. Per quanto concerne gli interventi in fase di completamento, si segnala che le palazzine realizzate a Castenaso sono state sostanzialmente ultimate nel corso del 2025, con il permanere di alcune lavorazioni residue su unità non ancora completate o assegnate, la cui conclusione è prevista entro il 2026. Analogamente, per gli edifici di via Belli a Modena si registrano interventi ormai residuali, limitati a poche unità ancora non ultimate o non assegnate.

Nel comparto Motta Sud di Fiorano Modenese, le opere di urbanizzazione risultano in stato avanzato, con completamento previsto entro il 2026. Diversamente, la realizzazione della palazzina A ha risentito di criticità emerse sia in fase esecutiva sia nei rapporti tra i soggetti coinvolti nell'appalto, determinando rilevanti rallentamenti. In tale contesto, la Cooperativa sta monitorando con attenzione l'evoluzione della situazione, riservandosi di adottare, ove necessario, le opportune decisioni al fine di garantire il rispetto delle tempistiche previste, oggi ipotizzate entro il 2026.

Per quanto riguarda gli interventi nel Comune di Modena, nell'ambito del comparto Parco dei Fiori, sono state completate nel 2025 due palazzine, mentre una terza risulta in fase avanzata di ultimazione con consegna prevista nel 2026.

Permangono alcune unità invendute allo stato di grezzo avanzato, per le quali prosegue l'attività commerciale.

Nel Comune di Carpi, nel comparto Canalvecchio – Borgo dei Fiori, sono in corso di realizzazione le prime due palazzine di un intervento più ampio che prevede complessivamente quattro edifici. Le lavorazioni risultano in linea con la programmazione e si sviluppano su un arco temporale che interesserà anche i prossimi esercizi. Si segnala, inoltre, un buon livello di interesse da parte dei soci per le unità proposte.

Con riferimento alle opere di urbanizzazione, risultano in fase di completamento e prossime alla cessione le urbanizzazioni del comparto Canalvecchio, mentre nel corso del 2026 sono stati avviati i lavori nell'area ex-Silan di Carpi. Nel comparto Parco dei Fiori è stato inoltre completato un primo stralcio delle opere, che ha consentito l'apertura alla viabilità di una parte significativa dell'area.

Per il prossimo periodo la Cooperativa prevede l'avvio di ulteriori interventi nei comuni di Nonantola, Formigine e Carpi, nonché lo sviluppo di nuovi lotti nel comparto Parco dei Fiori e l'attivazione dell'intervento previsto a Fossoli, in funzione delle condizioni autorizzative e di mercato.

Il progetto Modena Moderna (MOMO) costituisce, come detto, l'iniziativa strategicamente più rilevante. L'intervento prevede la realizzazione di più edifici residenziali, in parte destinati alla locazione a canoni calmierati e in parte alla vendita in convenzione, e si caratterizza per dimensioni, complessità realizzativa e rilevanza economica. I lavori, avviati nel 2025 con le opere di fondazione, stanno procedendo su più fabbricati in parallelo, collocandosi attualmente in diverse fasi di esecuzione.

Dal punto di vista tecnico, l'intensificarsi dell'attività produttiva ha richiesto e

continua a richiedere un elevato livello di coordinamento nella fase progettuale ed esecutiva. Pur avvalendosi di progettisti esterni, la Cooperativa mantiene un forte presidio interno sulle scelte progettuali, con particolare attenzione alla qualità costruttiva, ai materiali utilizzati, alle soluzioni impiantistiche e alla definizione dei dettagli esecutivi.

In tale ambito si conferma l'adozione sistematica dello standard CasaClima, che rappresenta ormai un riferimento consolidato per tutti i nuovi interventi, con un costante lavoro di affinamento dei dettagli tecnici necessario per il conseguimento delle certificazioni previste.

Sul piano delle soluzioni costruttive e impiantistiche si rileva una progressiva evoluzione verso sistemi ad alta efficienza energetica, con ampia diffusione di impianti a pompa di calore e soluzioni che privilegiano il trattamento dell'aria. Prosegue inoltre l'attività di revisione e standardizzazione dei capitolati e dei computi metrici, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza complessiva e contenere i costi di realizzazione, anche alla luce delle dinamiche di mercato che continuano a evidenziare disallineamenti tra costi teorici e prezzi di fornitura.

Per quanto attiene agli interventi di ripristino, l'attività si conferma articolata sia su singole unità immobiliari sia su parti condominiali, spesso in coordinamento con amministratori, imprese e coperture assicurative. In diversi casi si è fatto ricorso a strumenti di composizione bonaria delle controversie, con esiti generalmente risolti in via extragiudiziale.

Infine, il Settore Tecnico ha continuato a garantire un'attività costante di relazione con i soci, sia nella fase di personalizzazione degli alloggi sia nella gestione delle problematiche successive all'assegnazione, oltre alle periodiche verifiche sullo stato degli alloggi in godimento, confermando un presidio attento alla qualità del

servizio offerto.

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 31/12/2024		Soci ammessi € 52,00		Soci recessi € 51,64		Soci recessi € 52,00		Capitale soc. al 31/12/2025	
n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo	n. soci	importo
19447	1.007.751,64	149	7.748,00	57	2.943,48	36	1.872,00	19503	1.010.684,16

In relazione alle determinazioni assunte dagli amministratori in merito all'ammissione di nuovi soci, si evidenzia che, nel corso dell'esercizio 2025, sono pervenute n. 149 domande di ammissione.

L'organo amministrativo, nel rispetto dello Statuto Sociale nonché degli articoli 2527 e 2528 del codice civile, ha esaminato e accolto n. 149 domande relative a soci cooperatori. L'ammissione dei nuovi soci è stata effettuata previa verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti dallo Statuto e dai regolamenti interni, nonché dell'idoneità dei candidati a partecipare allo scambio mutualistico. In particolare, è stata valutata la capacità della cooperativa di soddisfare gli interessi dei soci sulla base delle concrete esigenze di sviluppo dell'attività sociale. In coerenza con il principio della "porta aperta", la cooperativa ha operato altresì nell'ottica di favorire l'ampliamento della base sociale, quale elemento di rafforzamento dell'attività mutualistica

LA GESTIONE SOCIALE 2025 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'aggiornamento dei dati, al 31/12/2025 gli alloggi destinati al godimento sono pari a 50, di cui 44 già consegnati con contratto in corso (43 in godimento e 1 in godimento differito), 4 in corso di assegnazione e risultano inoltre 2 negozi già locati. L'immobilizzo finanziario relativo a tali alloggi ammonta a circa 7,2 milioni di euro, al netto degli acconti e dei depositi cauzionali versati dai soci.

Al godimento potranno essere destinati anche ulteriori alloggi in costruzione o in programma, sulla base delle esigenze espresse dai soci, delle compatibilità finanziarie della cooperativa e della disponibilità di nuove aree.

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

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

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

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

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

In coerenza con tali criteri il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto di non

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

In relazione all'art.2 comma 1 della L. 31/01/1992 n° 59, tenuto conto dell'analisi sopra effettuata, si conferma che i criteri seguiti nella gestione sociale sono conformi al carattere cooperativo della società e finalizzati al conseguimento degli scopi 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 2025 presenta sinteticamente i seguenti valori (arrotondati all'€) raffrontati con i valori del 2024:

<u>Descrizione</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ricavi caratteristici con i Soci	12.447.331	9.164.374
Ricavi caratteristici con non Soci	<u>32.013</u>	<u>126.649</u>
Ricavi caratteristici	12.479.344	9.291.023

Variazione rimanenze edifici	-7.996.328	30.833
Altri ricavi e proventi con i soci	4.813	18.011
Altri ricavi e prov. non soci	<u>641.155</u>	<u>878.214</u>
Altri ricavi e proventi	<u>645.968</u>	<u>896.225</u>
Valore della produzione	21.121.640	10.218.081
Costi della produzione	<u>-20.754.798</u>	<u>-10.130.353</u>
Risultato della produzione	366.842	87.728
Proventi e oneri finanziari	662.137	920.620
Rettifiche di valore	0	0
Risultato ante imposte	1.028.979	1.008.348
Imposte dirette	<u>- 324.159</u>	<u>- 68.238</u>
Residuo	704.820	940.110

L'attività con i soci costituisce il 99,74% dei ricavi (punto A1 del c/economico) nel 2025, ed era pari al 98,64% nel 2024. 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 31/12/2025 sono stati per tutto l'anno 13, di cui 7 donne e 6 uomini, con un'età media di 52 anni e con un'anzianità media di

attività presso la cooperativa di 17 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 ridistribuzione 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 agli aggiornamenti sulle novità fiscali e legislative, che il personale segue abitualmente mediante riunioni periodiche, corsi, webinar e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche, banche dati e circolari dell'associazione di categoria, nel corso del 2025 si evidenzia in particolare

quanto segue:

- due addetti hanno partecipato al corso “MIC – Gestione del Team”, organizzato da Quadir, conseguendo la relativa certificazione e sviluppando competenze in ambito manageriale e di leadership;
- n. 11 dipendenti hanno conseguito l'aggiornamento per “Addetti alla prevenzione incendi e gestione delle emergenze per attività a rischio incendio – Livello 2”, comprensivo di esercitazioni pratiche di spegnimento e utilizzo di idranti;
- n. 12 dipendenti hanno conseguito l'aggiornamento per “Addetti al primo soccorso e gestione delle emergenze”, comprensivo di esercitazioni pratiche (BLS-D) e dimostrazione sull'utilizzo del defibrillatore automatico esterno (DAE), ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e del D.M. 15 luglio 2003 n. 388.

Nel corso del 2025 sono state svolte complessivamente 174 ore di formazione.

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

Le risorse derivanti dal patrimonio sociale e dal prestito sociale sono state impiegate nella gestione secondo criteri di prudenza, senza una dipendenza strutturale dall'indebitamento oneroso verso il sistema creditizio e mantenendo un livello di liquidità idoneo a far fronte a tutti gli impegni della Cooperativa, compresi i normali rimborsi dei finanziamenti dei soci, che non sono soggetti a vincoli temporali. Per ulteriori informazioni sull'equilibrio finanziario si rinvia alla riclassificazione dell'attivo e del passivo allegata al bilancio. Il prestito sociale, illustrato in Nota integrativa, continua a rappresentare un'importante fonte di finanziamento dell'attività corrente, sostanzialmente stabile nel tempo, pur in una tendenziale riduzione.

La Cooperativa, con il regolamento sul prestito sociale approvato in data

18/06/2019, ha recepito le più recenti disposizioni normative e regolamentari in materia, tra cui le deliberazioni del CICR, il provvedimento di Banca d'Italia dell'8 novembre 2016, le disposizioni della Legge di Bilancio 27 dicembre 2017 n. 205 e le linee guida del "Regolamento Quadro" di Legacoop Nazionale del 20 marzo 2019. A partire dal 1° gennaio 2025 sono state inoltre introdotte alcune modifiche al regolamento del prestito soci, finalizzate a rafforzare lo spirito mutualistico e a sostenere i progetti futuri della Cooperativa. In particolare, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'incremento del limite massimo di raccolta per ciascun socio, portandolo da euro 24.000,00 a euro 76.163,77, nonché l'adeguamento del tasso lordo nominale del prestito libero, elevato dallo 0,25% allo 0,50% annuo. Sono state inoltre introdotte nuove forme di prestito vincolato, articolate in due distinti prodotti: una prima tipologia riservata alla liquidità già esistente, con durata di 24 mesi e rendimento annuo lordo del 2%, e una seconda destinata a nuova liquidità, con durata di 36 mesi e rendimento annuo lordo del 3%, entro un plafond massimo complessivo di raccolta pari a 5 milioni di euro, eventualmente modificabile in relazione all'andamento della raccolta e alle condizioni di mercato.

Tali strumenti rappresentano un'ulteriore opportunità per i soci di contribuire alla solidità finanziaria della Cooperativa e al perseguimento degli obiettivi mutualistici, consentendo al contempo un impiego efficiente delle risorse finanziarie.

Le risorse temporaneamente disponibili, in attesa di utilizzo nella gestione caratteristica, sono state investite in operazioni prontamente liquidabili, in modo da assicurare in ogni momento la necessaria disponibilità finanziaria. Non emergono particolari profili di rischio di inesigibilità relativamente alle attività

finanziarie detenute dalla Cooperativa. La variazione delle quotazioni delle obbligazioni in portafoglio non assume rilievo significativo, in quanto tali titoli sono detenuti fino a scadenza; la variazione dei tassi può incidere esclusivamente sui futuri rendimenti dei titoli a tasso variabile. La Cooperativa verifica periodicamente l'andamento delle poste finanziarie dell'attivo, rinviando alla Nota integrativa per ogni ulteriore dettaglio.

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

Nel corso del 2025 si è inoltre azzerata la voce "crediti immobilizzati verso imprese controllate", in quanto è stato integralmente estinto il finanziamento concesso alla controllata Abitare & Servizi Srl, in qualità di socio unico, per finanziare gli interventi di ristrutturazione relativi al Superbonus 110% e barriere architettoniche.

La Cooperativa continua a perseguire una politica di equilibrata patrimonializzazione, in coerenza con il dettato statutario e con gli indirizzi espressi dall'Assemblea dei soci negli esercizi precedenti.

Nell'immobilizzazione delle risorse in beni strumentali, alloggi assegnati in godimento a termine e partecipazioni, è stato mantenuto un limite complessivo inferiore al capitale proprio indivisibile, così da preservare la solidità patrimoniale e la capacità di far fronte ai rischi connessi alla gestione. Una buona patrimonializzazione rappresenta, inoltre, una condizione essenziale per l'ottenimento degli affidamenti bancari necessari a garantire il rispetto della normativa posta a tutela degli acquirenti di immobili da costruire (obblighi del D.Lgs. n. 122/05 in attuazione della Legge n. 210 del 2/08/2004 che norma la "Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire", insieme alle

previsioni del Dlgs 122/2005 ampliate dal Dlgs 14/2019) Tutta la gestione è comunque impostata per prevenire e ridurre il più possibile ogni rischio.

Sempre in relazione agli obblighi previsti dal D.Lgs. n. 122/2005, la Cooperativa è tenuta al rilascio, in sede di rogito, di una polizza assicurativa decennale a copertura di eventuali danni strutturali agli immobili, nonché al versamento di un contributo obbligatorio destinato al Fondo di solidarietà per gli acquirenti. Tale contributo, pari allo 0,5% dell'importo delle fidejussioni rilasciate, ha comportato per Abitcoop un costo pari a euro 11.463,99 nell'esercizio 2025, per un totale complessivo di euro 573.780 nel periodo 2006–2025.

Pur riconoscendo la finalità di tutela sottostante a tali disposizioni, si evidenzia come le stesse determinino per la Cooperativa un rilevante impegno economico e un significativo assorbimento della capacità di affidamento bancario.

Inoltre, si segnala che le fidejussioni in corso rilasciate ai soci della Cooperativa in ossequio alla suddetta legge ammontavano a circa 4 milioni con un costo a carico della Cooperativa di 13.552 € nel solo esercizio 2025.

In un contesto che, anche nel 2025, ha continuato a registrare una riduzione dell'avvio di nuove costruzioni, la Cooperativa non ha subito conseguenze tali da compromettere la propria stabilità economica e finanziaria, grazie alla buona patrimonializzazione e alla particolare struttura organizzativa adottata, che non prevede lo svolgimento diretto dell'attività produttiva, ma l'affidamento dei lavori ad imprese appaltatrici. Ciò non esclude, tuttavia, la necessità di un costante presidio dei rischi, in particolare con riferimento agli interventi di ripristino post-costruzione, alle garanzie sugli alloggi assegnati, ai rapporti con le imprese esecutrici e all'evoluzione dei costi di cantiere.

La Cooperativa, per la propria attività, è infatti esposta al rischio di dover

sostenere costi per interventi di ripristino o completamento, soprattutto nei casi in cui l'impresa esecutrice non sia più in grado di operare o non risulti tenuta ad intervenire. A ciò si aggiungono i rischi connessi a richieste di rimborso danni, a spese su iniziative o comparti pluriennali, a costi da sostenere in garanzia e ad alcune vertenze ancora in corso relative a vizi segnalati su alloggi. Non risultano invece in corso cause legali significative promosse da terzi contro la Cooperativa. Per la copertura dei rischi e oneri probabili o certi, ma non ancora esattamente determinabili nell'ammontare o nel momento in cui si manifesteranno, la Cooperativa ha mantenuto al 31 dicembre 2025 quattro distinti fondi. Il fondo rischi e imprevisti, già presente negli esercizi precedenti, è stato utilizzato per euro 42.863 e incrementato con accantonamenti per euro 940.000, raggiungendo al 31 dicembre 2025 l'importo complessivo di euro 2.022.887. Tale fondo è destinato a coprire costi e oneri di natura determinata, connessi a ricavi già realizzati o a obbligazioni sorte nell'ambito dell'attività caratteristica, tra cui rimborsi danni, ripristini, interventi da effettuare in garanzia sugli alloggi rogitati, spese a finire previste da convenzioni su iniziative pluriennali, nonché costi relativi ad azioni giudiziarie, interventi sostitutivi rispetto ad imprese che hanno cessato o stanno cessando l'attività, e altri oneri derivanti da fatti già verificatisi. Si tratta, pertanto, di un fondo che non ha natura di riserva generica, ma che risponde a esigenze di prudente copertura di passività probabili, riferibili alla gestione in corso o a quella degli esercizi precedenti.

Il fondo rischi "Cultural E - Grant Agreement Progetto n. 870072 – prefinanziamento attività", costituito nel 2020, è rimasto invariato nell'importo di euro 46.322. Tale fondo è correlato al prefinanziamento ricevuto nell'ambito del progetto europeo "Cultural E", cui Abitcoop aderisce in forza di un accordo

consortile regolato dalla disciplina europea di Horizon 2020, e riflette una valutazione prudentiale in considerazione dei controlli formali previsti al termine del progetto.

Il fondo manutenzione ciclica sedi, costituito nel 2022 per fronteggiare interventi periodici necessari a preservare l'efficienza, la funzionalità e il risparmio energetico della sede societaria e dei relativi impianti, è stato utilizzato nel corso del 2025 per euro 18.000, principalmente per interventi di pulizia e sanificazione dell'impianto aeraulico e per altre manutenzioni varie. Tenuto conto degli ulteriori interventi programmati, il fondo è stato reintegrato mediante un accantonamento di euro 20.000, raggiungendo al 31 dicembre 2025 un saldo pari a euro 20.000.

Il fondo rischi per contratti onerosi, costituito nel 2022 a fronte dell'eccezionale incremento dei costi delle materie prime, dell'energia e della manodopera che ha interessato il settore delle costruzioni, è stato utilizzato nel 2025 per euro 200.000 e presenta al 31 dicembre 2025 un valore residuo di euro 775.674,71. Tale fondo continua a rappresentare una misura di presidio rispetto ai maggiori oneri potenziali connessi ai contratti di appalto ancora in essere, anche alla luce della persistente volatilità del mercato e dell'incertezza sul costo dei fattori produttivi, che può incidere sui cantieri in corso.

Qualora i fondi rischi sopra descritti dovessero risultare insufficienti, l'eventuale fabbisogno residuo troverebbe comunque copertura nella riserva indivisibile, che rappresenta un ulteriore elemento di solidità e tutela.

Anche sotto il profilo della prevenzione dei rischi, la Cooperativa continua a mantenere un'impostazione gestionale improntata alla massima prudenza, volta a prevenire e ridurre per quanto possibile ogni rischio operativo, finanziario e patrimoniale. Tale approccio si riflette sia nella struttura degli investimenti, sia

nella politica di accantonamento ai fondi rischi e oneri, sia nel continuo rafforzamento patrimoniale perseguito negli anni.

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

QUALITA' AZIENDALE E CONTROLLI

Tutta l'attività di Abitcoop è sottoposta a certificazione di qualità dal 2004.

In data 11 aprile 2025 la Cooperativa ha sostenuto la verifica periodica di mantenimento della certificazione del sistema di qualità secondo la norma UNI EN ISO 9001:2015, condotta dagli ispettori di DNV Business Assurance Italia S.r.l., confermando la piena conformità del sistema di gestione ai requisiti dello standard e la validità del certificato.

L'audit è stato eseguito dall'organismo di certificazione, con l'obiettivo di verificare la conformità del sistema di gestione allo standard di riferimento e valutarne l'efficacia nel garantire il raggiungimento degli obiettivi aziendali e il rispetto dei requisiti normativi, regolamentari e contrattuali applicabili.

La conformità del sistema è stata accertata attraverso evidenze oggettive raccolte mediante colloqui con il personale, analisi documentale e osservazione diretta delle attività, con particolare riferimento ai principali processi aziendali quali il monitoraggio delle esigenze dei soci, la valutazione dei fornitori e dei partner (imprese di costruzione, professionisti e istituti di credito), nonché i controlli nelle fasi di realizzazione e personalizzazione degli alloggi.

L'audit ha avuto esito pienamente positivo, non rilevando alcuna non conformità, né osservazioni o opportunità di miglioramento; il sistema di gestione è stato pertanto giudicato efficace e conforme allo standard UNI EN ISO 9001:2015 e il

certificato è stato confermato senza necessità di interventi correttivi o audit supplementari.

Sono stati inoltre evidenziati diversi elementi di valore, tra cui il continuo sviluppo della cooperativa nell'affrontare i cambiamenti tecnologici, in particolare attraverso strumenti digitali a supporto dei soci (quali l'area riservata con la documentazione degli immobili e la gestione informatizzata dei bandi), nonché l'introduzione di iniziative di welfare e di nuove collaborazioni con altre cooperative anche oltre l'ambito territoriale provinciale.

Nel complesso, il sistema di gestione per la qualità di Abitcoop si conferma adeguato, efficace e coerente rispetto alle caratteristiche organizzative, ai processi aziendali e agli obiettivi della cooperativa, contribuendo al consolidamento della fiducia degli stakeholder e al miglioramento continuo delle performance.

PRIVACY

Nel 2025 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).

Non sono state svolte, nel corso dell'anno, attività ulteriori rispetto alla ordinaria gestione, salva la predisposizione di due informative specifiche per una visita in cantiere da parte di una scuola e per la preiscrizione all'Assemblea dei soci.

Il Registro del titolare è stato costantemente aggiornato.

Anche nel corso del 2025 – come del resto nei primi mesi del 2026 – non si è verificato nessun caso di violazione dei dati

ANDAMENTO MUTUI

L'importo medio dei mutui per l'acquisto dell'abitazione, pari a € 195.679,

evidenzia un incremento significativo rispetto al 2024 (€ 139.439), principalmente riconducibile all'aumento dei prezzi degli alloggi.

Nel 2025 sono stati stipulati n. 28 rogiti, di cui 19 assistiti da mutuo bancario, con un'incidenza sostanzialmente stabile rispetto allo scorso esercizio, anche alla luce di alcune assegnazioni perfezionate con mezzi propri.

Nel corso dell'anno non è stata rinnovata la convenzione con BPER Banca, a seguito di criticità organizzative e operative riscontrate dall'istituto di credito nella gestione del servizio; è stata invece definita una nuova convenzione con Banco BPM, che potrà esprimere pienamente i propri effetti nel 2026.

Il contesto di mercato ha beneficiato della progressiva riduzione dei tassi di interesse avviata nel 2024, sostenendo, pur in un quadro di generale prudenza, la fiducia e la propensione all'acquisto da parte dei soci.

Le prospettive per il 2026 indicano uno scenario di sostanziale stabilità dei tassi, con margini di ulteriore riduzione limitati e fortemente condizionati dall'evoluzione dell'inflazione e dal contesto macroeconomico internazionale. In particolare, l'acuirsi delle tensioni geopolitiche in Medio Oriente potrebbe determinare nuovi fattori di pressione sui prezzi energetici e, conseguentemente, sull'inflazione, con possibili effetti di rallentamento o inversione del percorso di riduzione dei tassi di interesse da parte delle autorità monetarie. In tale contesto, il mercato dei mutui è atteso evolvere in una fase caratterizzata da un elevato grado di incertezza.

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 costantemente incoraggiata e sollecitata anche attraverso incontri pubblici su temi di interesse, il sito web, i canali social e l'invio di newsletter.

Nel corso del 2025, il sito della cooperativa www.abitcoop.it si è confermato uno strumento centrale di comunicazione e relazione con la base sociale, registrando 206.987 visualizzazioni di pagina, 42.604 sessioni e 23.372 utenti complessivi, di cui 22.110 nuovi utenti, a conferma della capacità del sito di intercettare un pubblico sempre più ampio e di mantenere aggiornati i soci sulle attività della cooperativa.

La comunicazione digitale è stata ulteriormente rafforzata attraverso la newsletter, che ha raggiunto 10.648 iscritti, e attraverso i principali canali social della cooperativa. In particolare, la pagina Facebook ha registrato 2.735 follower, oltre 7,9 milioni di visualizzazioni dei contenuti e 4.529 interazioni, evidenziando un'elevata capacità di diffusione delle informazioni e di coinvolgimento degli utenti. Il profilo Instagram ha conosciuto una significativa crescita, raggiungendo 920 follower, con una copertura complessiva di 137.651 utenti, circa 100.000 visualizzazioni e 278 interazioni, oltre a 9.537 clic sui link e 2.611 visite al profilo, confermando il ruolo della piattaforma nel coinvolgimento delle fasce più giovani della base sociale.

Il canale YouTube della cooperativa ha proseguito il proprio sviluppo, raggiungendo 42 iscritti e 16.709 visualizzazioni, consolidandosi come strumento di diffusione di contenuti informativi e istituzionali.

Nel corso dell'anno è proseguito il percorso di digitalizzazione dei servizi rivolti ai soci, che ha consentito di mantenere un dialogo costante e continuo attraverso strumenti online, affiancati alle tradizionali modalità in presenza presso le sedi della cooperativa. Il sito internet si è confermato anche come canale privilegiato per l'iscrizione alla cooperativa e per la partecipazione ai bandi: nel 2025 si sono registrati 149 nuovi soci iscritti, di cui 102 tramite procedura online, confermando

la crescente propensione all'utilizzo delle modalità digitali.

È stata ulteriormente sviluppata l'Area Riservata dei Soci, che ha raggiunto 7.879 accessi, confermandosi uno spazio digitale personalizzato e sicuro per la consultazione delle informazioni e la gestione del rapporto con la cooperativa.

La dinamica dei bandi ha risentito della limitata offerta disponibile: a fronte di 14 alloggi messi a bando nel corso del 2025, il numero dei soci iscritti ai bandi è stato pari a 13 (nel 2024 erano stati 154). Nel corso dell'esercizio si è sviluppata un'intensa attività di confronto con il Comune di Modena finalizzata alla pubblicazione del bando relativo agli alloggi in proprietà del comparto Modena Moderna. Tale pubblicazione, inizialmente prevista per il 2025 e di particolare rilevanza per la base sociale, è stata successivamente rinviata al 2026.

Nel corso del 2025 i soci sono stati convocati in Assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio, svolta in presenza presso il Laboratorio Aperto di Modena ex AEM. Il Consiglio di Amministrazione si è riunito 15 volte nel corso dell'anno, operando in modalità mista presenza/distanza, al fine di garantire continuità operativa ed efficacia nei processi decisionali.

In coerenza con gli anni precedenti, la cooperativa ha continuato a promuovere modalità organizzative che agevolano la partecipazione dei soci alle iniziative e alle riunioni, anche attraverso strumenti digitali che consentono la fruizione a distanza e una più ampia diffusione delle informazioni.

Nel corso del 2025 i contatti con i soci sono stati continui e non sono mai stati interrotti, sia attraverso incontri presso le sedi, su appuntamento, sia mediante piattaforme digitali. La cooperativa ha inoltre proseguito le attività di ascolto della base sociale, anche attraverso strumenti di rilevazione della soddisfazione, con l'obiettivo di orientare il miglioramento continuo dei servizi offerti.

La presenza sul territorio e il contatto diretto con i soci sono stati ulteriormente rafforzati mediante la partecipazione a fiere ed eventi pubblici, confermando il ruolo della cooperativa quale punto di riferimento per la comunità locale.

Infine, tutti i soci di Abitcoop continuano a beneficiare di specifiche facilitazioni grazie alle convenzioni attive con qualificati fornitori di servizi — tra cui Verisure, Sportissimo Srl, Federconsumatori, la Fondazione ERT, Gulliver, Assicoop, Samsung, Librerie Coop e Gattinoni — a conferma dell'impegno della cooperativa nel generare valore concreto e diffuso a favore della propria base sociale. La maggior parte delle convenzioni è attivabile tramite l'Area Riservata dei Soci, attraverso modalità digitali innovative e monitorate, che consentono ai soci di accedere in modo semplice e trasparente a vantaggi effettivi.

GLI IMMOBILIZZI E LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Nel corso del 2025 non si sono registrati investimenti rilevanti in immobilizzazioni materiali, ad eccezione dell'acquisizione di una ulteriore quota dell'immobile ad uso scolastico (asilo) di Fossoli di Carpi già parzialmente di proprietà della Cooperativa. Gli investimenti in beni strumentali hanno inoltre riguardato l'acquisto di alcune macchine elettroniche, finalizzato al mantenimento di un elevato livello di sicurezza informatica aziendale.

Nel corso del 2025, la voce "immobilizzazioni in corso e acconti" è stata incrementata per euro 29.200 a fronte dell'avvio del progetto di implementazione del nuovo sistema gestionale SAP S/4HANA, destinato a sostituire l'attuale SAP ERP, non più adeguatamente supportato dal fornitore.

Tali costi, sostenuti nella fase di progettazione e configurazione del sistema, sono stati capitalizzati ai sensi dell'OIC 24 in quanto a utilità pluriennale e iscritti tra le immobilizzazioni in corso, non essendo il progetto ancora completato alla data di

chiusura dell'esercizio.

Dal punto di vista patrimoniale la Cooperativa si è ulteriormente rafforzata e non emergono situazioni di inesigibilità dei crediti o rischi non coperti da specifici fondi.

La situazione finanziaria è rimasta equilibrata, con miglioramento degli indici di copertura delle immobilizzazioni, riduzione delle passività consolidate e incremento degli indici di liquidità corrente, come evidenziato dallo stato patrimoniale riclassificato, dal rendiconto finanziario e dalla 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 2024):

<i>Descrizione</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Liquidità immediata	4.023.174	3.260.603
Titoli e attivo di pronta liquidabilità	<u>28.259.862</u>	<u>28.918.618</u>
Attivo liquidabile a breve	32.283.036	32.179.221
Passivo a breve (esclusi acconti su		
iniziative e finanziamenti da soci)	<u>-6.655.367</u>	<u>-4.675.711</u>
Residuo positivo liquidabile	25.627.669	27.503.510
Attivo circolante netto	56.809.429	54.958.202
Finanziamenti da soci	<u>-4.893.158</u>	<u>-5.183.476</u>
Residuo di circolante	51.916.271	49.774.726
Alloggi in godimento (al netto acconti)	7.209.350	7.885.499
Immobilizzi finanziari al netto f. svalut.	1.150.529	1.111.318
Immobilizz. tecniche nette amm.ti	2.900.679	3.025.975
Immobilizzazioni immateriali nette	29.200	12.263
Debiti a medio lungo e Fondi per oneri	- 4.126.586	- 3.409.885

Diff.ze da arrotondam.a unità Euro	0	0
Residuo (Patrimonio netto)	<u>59.079.444</u>	<u>58.399.896</u>

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

<u>Descrizione</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Liquidità corrente liquidità immediate + differite (escluso rimanenze) / passività correnti escluso prestito soci	7,66 volte	6,88 volte
Liquidità corrente liquidità immediate + differite (escluso rimanenze) / passività correnti compreso prestito soci	3,55 volte	3,26 volte
Indice di disponibilità totale attività correnti /passività correnti	6,97 volte	6,05 volte
Copertura immobilizzazioni con patrimonio netto patrimonio netto /attività immobilizzate	5,23 volte	4,85 volte
Copertura immobilizzazioni con risorse proprie e di terzi patrimonio netto + passività consolidate / attività immobilizzate	5,81 volte	5,14 volte
Circolante netto attività correnti meno passività correnti	54,359641	49.774.726

Copertura attivo con mezzi propri Patrimonio netto (compreso utile esercizio) / totale attivo (al netto degli acconti)	79,03%	81,49%
Redditività dei ricavi risultato della produzione / ricavi e altri proventi	2,79%	0,86%

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 200.000 euro, ammontano a € 45.709,86 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

L'Assemblea è stata convocata nel termine di 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2364 c.c. e dell'art. 20.4 dello Statuto sociale.

Il differimento, come deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 18 marzo 2026, trova fondamento nelle seguenti ragioni:

- la necessità di attendere l'approvazione del bilancio della società controllata

Abitare & Servizi S.r.l., al fine di procedere a una corretta e completa valutazione della partecipazione detenuta;

- il rilevante impegno della Cooperativa nel processo di implementazione del nuovo sistema gestionale SAP, che comporta un significativo impatto organizzativo e operativo, in particolare per l'area amministrativa.

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 € **704.820,08** come segue:

a) € 21.145,00, 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) € 211.447,00, 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) € 472.228,08, 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 1,735 milioni di euro.

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 della presente relazione, e tenuto conto dell'evoluzione del contesto economico-finanziario nazionale e internazionale, si ritiene che, pur in presenza di elementi di incertezza, la Cooperativa possa conseguire anche nell'esercizio 2026 un risultato economico positivo, nel rispetto del principio di continuità aziendale.

Il quadro macroeconomico si conferma caratterizzato da una crescita moderata e da persistenti fattori di instabilità. In tale contesto, il settore immobiliare italiano evidenzia dinamiche differenziate e segnali di progressivo riequilibrio, ma permane un quadro complessivamente complesso. In particolare, il settore delle costruzioni sta attraversando una fase di normalizzazione dei livelli di attività dopo l'eccezionale espansione registrata negli anni precedenti; il venir meno delle misure di incentivazione ha determinato una riduzione degli investimenti nel comparto residenziale e un rallentamento degli interventi di riqualificazione, accompagnati da una domanda più cauta e selettiva.

Analogamente, gli investimenti in edilizia residenziale mostrano segnali di riduzione, con un calo della formazione lorda di capitale fisso nelle abitazioni e

una contrazione dei permessi di costruire, a testimonianza di un raffreddamento dell'attività edilizia. Sul piano della domanda, il mercato immobiliare si conferma più selettivo: la dinamica delle compravendite rimane sostenuta ma maggiormente condizionata dall'accessibilità finanziaria e dalla capacità reddituale delle famiglie, che risultano ancora influenzate dagli effetti cumulati dell'inflazione e dal costo del credito, seppur in progressivo miglioramento.

Si evidenzia inoltre una crescente polarizzazione del mercato, con maggiore difficoltà per gli immobili obsoleti e una domanda orientata verso soluzioni di qualità e con migliori caratteristiche energetiche.

In tale scenario, anche il venir meno delle misure straordinarie di incentivazione fiscale ha determinato un rallentamento significativo nel comparto della riqualificazione edilizia, incidendo sulla propensione agli investimenti sia da parte delle famiglie che degli operatori.

Permangono pertanto elementi di cautela legati alla volatilità del quadro economico, alla debolezza del potere d'acquisto e alla maggiore selettività del mercato, che possono riflettersi sui tempi di assorbimento dell'offerta e sulla programmabilità degli interventi.

Ciononostante, la Cooperativa ritiene di poter affrontare tali criticità facendo leva su una pianificazione attenta e graduale degli interventi, su una politica di gestione prudente e su un posizionamento coerente con i bisogni abitativi espressi dai soci.

In conclusione, pur in un contesto che richiede particolare attenzione e capacità di adattamento, si ritiene che sussistano le condizioni per proseguire l'attività in condizioni di equilibrio economico e finanziario, mantenendo un orientamento improntato alla prudenza, alla selettività degli investimenti e alla sostenibilità nel medio-lungo periodo.

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

1. Attività di ricerca e sviluppo:

Nel corso del 2025 Abitcoop ha proseguito le attività di ricerca e sviluppo finalizzate a migliorare la qualità abitativa e a ridurre l'impatto ambientale degli interventi, confermando sostenibilità, risparmio energetico ed efficienza impiantistica come principali ambiti progettuali.

È proseguita, in continuità con gli esercizi precedenti, la collaborazione con l'Agenzia CasaClima di Bolzano: tutti i nuovi edifici sono progettati per la certificazione CasaClima Classe A, a garanzia delle elevate prestazioni energetiche e ambientali, verificate da soggetti indipendenti.

Nel corso dell'esercizio sono stati approfonditi materiali e tecniche costruttive, anche a seguito di criticità emerse in precedenti realizzazioni, con l'adozione di soluzioni alternative per le tramezzature interne (laterizio o cartongesso) in funzione delle esigenze progettuali e prestazionali.

Con riferimento agli interventi di maggiore rilievo, è proseguito l'affinamento progettuale del progetto "Modena Moderna", con interventi su partizioni interne, integrazione impiantistica, ottimizzazione delle stratigrafie edilizie e soluzioni strutturali orientate alla sicurezza sismica.

Particolare attenzione è stata inoltre dedicata allo sviluppo di soluzioni impiantistiche innovative, proseguendo nella realizzazione di edifici "full electric" alimentati da fonti rinnovabili e nella sperimentazione di sistemi di climatizzazione ad alta efficienza, integrati con impianti fotovoltaici e, ove previsto, geotermici.

In tale ambito si colloca anche l'esperienza degli edifici PEB (Plus Energy Buildings) di Castenaso, sviluppati nel progetto europeo "Cultural-E+", che nel corso dell'esercizio si è concluso con esito positivo dalla Commissione Europea,

confermando il ruolo attivo della Cooperativa nei processi di innovazione e sostenibilità a livello europeo.

L'attività di ricerca e sviluppo è stata infine supportata dalla partecipazione del personale tecnico a iniziative di formazione e confronto con operatori del settore, favorendo l'aggiornamento continuo delle competenze.

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 a prezzi calmierati e marginali contribuzioni regionali) e del contesto economico generale (guerre, 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 stabile 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 e il vicepresidente Chiossi Rolando; 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 2025, con la relativa nota integrativa, il rendiconto finanziario e la presente relazione, e ad approvarli, se condivisi, così come proposti.

Modena, 21 Maggio 2026

Per il Consiglio di Amministrazione

La Presidente

Simona Arletti

ALLEGATO ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE - BILANCIO 2025									
RICLASSIFICAZIONE SITUAZIONE PATRIMONIALE									
DESCRIZIONE	CONSUNTIVO 2025			CONSUNTIVO 2024			SCOSTAMENTO		
	PARZIALI	TOTALI	%	PARZIALI	TOTALI	%	VALORE		
ATTIVITA'									
LIQUIDITA' IMMEDIATE									
Casse, Banche e coop. finanziarie	4.023.174				3.260.603				
Time Deposits	0				0				
TOTALE LIQUIDITA' IMMEDIATE		4.023.174	5,38		3.260.603	4,55		762.571	0,83
LIQUIDITA' DIFFERITE									
Titoli (Fondi comuni)	9.862.411				7.861.369				
Titoli Obbligazionari	8.461.496				8.398.412				
Altre attività finanziarie non immobilizzate	7.858.983				9.326.029				
Crediti vs imprese controllate (Abitare&Servizi Srl)	186.894				1.324.361				
Clienti	113.881				458.298				
meno: fondo svalutazione clienti	-42.405				-42.405				
Altri crediti	1.605.827				1.411.912				
meno: fondo svalutazione crediti	0				0				
Ratei e risconti	212.774				180.642				
TOTALE LIQUIDITA' DIFFERITE		28.259.861	37,80		28.918.618	40,35		-658.757	-2,55
Rimanenze (esclusi alloggi in godimento)	32.375.817				29.225.516				
meno: acconti su alloggi prenotati	-994.056				-1.570.824				
Fondo svalutazione terreni	-200.000				-200.000				
DISPONIBILITA'		31.181.761	41,71		27.454.692	38,31		3.727.069	3,40
TOTALE ATTIVITA' CORRENTI	1.007.752	63.464.796	84,90	1.007.752	59.633.913	83,21		3.830.883	1,69
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE E GESTIONALI									
Partecipazioni	1.180.261				1.141.050				
meno: fondo svalutazione partecipazioni	-303.111				-303.111				
Titoli obbligazionari convertibili									
Crediti esigibili oltre anno	579				579				
meno: fondo svalutazione crediti	0				0				
totale immobilizzi finanziari	1.150.529				1.111.318				
Rimanenze alloggi in temporaneo godimento	7.384.848				7.962.997				
Fondo svalutazione all. in godimento temporaneo	-54.698				-54.698				
meno: acconti su iniziative in godim. tempor.	-120.800				-22.800				
netto immobilizzo alloggi in godimento	7.209.350				7.885.499				
TOT. IMMOBILIZZ. FINANZ.-GESTIONALI		8.359.879	11,18		8.996.817	12,55		-636.938	
IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE									
Immobilizz. tecniche	5.259.746				5.246.969				
meno: acconto preliminare cessione sede	0				0				
meno: fondo ammortamento	-2.359.067				-2.220.994				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE		2.900.679	3,88		3.025.975	4,22		-125.296	-0,34
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI									
Immobilizzazioni immateriali e immob. in corso	271.864				242.664				
meno: fondo ammortamento	-242.664				-230.401				
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		29.200	0,04		12.263	0,02		16.937	0,02
TOTALE ATTIVITA' IMMOBILIZZATE		11.289.758	15,10		12.035.055	16,79		-745.297	-1,69
TOTALE CAPITALE INVESTITO		74.754.554	100,00		71.668.968	100,00		3.085.586	0,00

ALLEGATO ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE - BILANCIO 2025									
RICLASSIFICAZIONE SITUAZIONE PATRIMONIALE									
DESCRIZIONE	CONSUNTIVO 2025				CONSUNTIVO 2024				SCOSTAMENTO
	PARZIALI	TOTALI	%	PARZIALI	TOTALI	%	VALORE		
PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO									
PASSIVITA' CORRENTI									
Banche c/mutuo da accollare ai soci	0			0					
Banche c/rata mutuo	640.630			1.505.580					
Altri debiti a breve termine	606.406			386.216					
Fornitori	2.843.217			2.675.071					
Ratei e risconti	121.744			108.844					
totale passività a breve	4.211.997			4.675.711					
Finanziamenti da soci	4.893.158			5.183.476					
TOTALE PASSIVITA' CORRENTI		9.105.155	12,18		9.859.187	13,76	-754.032	-1,58	
PASSIVITA' CONSOLIDATE									
Banche c/ mutuo	3.083.999			641.414					
Debiti a medio	178.187			181.713					
Trattamento fine rapporto	442.885			421.011					
Fondi diversi	2.864.884			2.165.747					
TOTALE PASSIVITA' CONSOLIDATE		6.569.955	8,79		3.409.885	4,76	3.160.070	4,03	
TOTALE PASSIVITA'		15.675.110	20,97		13.269.072	18,51	2.406.038	2,45	
PATRIMONIO NETTO									
Capitale Sociale	1.010.684			1.007.752					
Riserve (compreso diff.ze arrotond. Euro)	57.363.940			56.452.034					
Utile di Bilancio	704.820			940.110					
TOTALE PATRIMONIO NETTO		59.079.444	79,03		58.399.896	81,49	679.548	-2,45	
TOTALE CAPITALE REPERITO		74.754.554	100,00		71.668.968	100,00	3.085.586	-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 21 maggio 2026									

“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 2025, 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 2025, 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 2025, 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 2025.

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.

Adeempimenti 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 2025, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

(Dott. Francesco Antonio La Camera)

Hermes S.p.A.



Bologna, 5 giugno 2026

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 1.010.684

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 31/12/2025

Egregi Soci,

durante l'esercizio chiuso al 31/12/2025 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 2025 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 18 marzo 2026.

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 2025, 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.

Il Collegio ricorda che con l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, scade il predetto incarico di revisione legale dei conti e di certificazione del bilancio, tale incarico giunge al termine del secondo mandato consecutivo quindi, nel rispetto della normativa vigente in materia di rotazione dell'incarico, si rende necessario procedere all'affidamento della revisione legale a un diverso soggetto abilitato. Come da nostro apposito verbale del 21/5/2026 si propone di attribuire il nuovo incarico alla società di revisione ALEPH Auditing S.r.l., Via Guelfa, 9 – 40138 Bologna.

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 2025 (99,74%), 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 31/12/2025 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 2025 così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del residuo d'esercizio di € 704.820 fatta dagli amministratori.

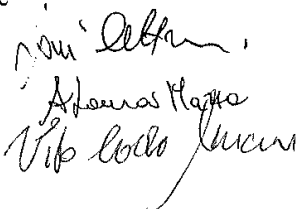
Modena, 5 Giugno 2026

Il collegio sindacale

Quattrini Loris

Mazza Anna Laura

Micene Vito Carlo



“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