

Società Cooperativa Edilizia UNIONCASA Soc. coop. arl.

con sede in Modena, via Emilia Ovest 101

Codice Fiscale e PARTITA IVA 01352550360

Capitale sociale al 31/12/2009 Euro 53.280

(capitale sociale variabile poiché trattasi di società cooperativa)

Iscritta all'Albo Società Cooperative con il numero A105398

Sezione: Cooperative a mutualità prevalente

Categoria: Cooperative Edilizie di abitazione

BILANCIO D'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2009

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SULLA GESTIONE (Art. 2428 c.c.)

Signori Soci,

Sono trascorsi pochi mesi dalla conclusione dell'anno e gli uffici di ricerca e statistica confermano per il 2009 una situazione di sofferenza che ha comportato anche nel nostro territorio una diminuzione del 16,8% per la produzione e del 17,5% per il fatturato. A rilevarlo è stato il centro studi e ricerche di CNA Modena che ha analizzato l'andamento economico delle imprese manifatturiere al disotto dei 50 dipendenti. Una situazione senza precedenti che significa un balzo indietro di una decina di anni.

L'odierna assemblea generale ordinaria indetta per l'esame e l'approvazione dei risultati di bilancio dell'esercizio dell'anno 2009 trova il nostro Paese ancora intento a fare i conti con i danni prodotti dalla crisi del modello liberista che ha dominato l'ultimo quarto di secolo. L'Istat ci rende una fotografia 2009 del Paese a tinte piuttosto fosche.

Nel 2009 sono state chiuse circa 9mila imprese: il 23% in più rispetto al già durissimo 2008. L'impennata dei fallimenti ha toccato soprattutto il Nord, con un incremento del 25%. In Emilia Romagna l'incremento delle procedure fallimentari è stato del 33%.

Nel mandamento del tribunale di Modena i fallimenti sono stati 279 nel corso del 2009 e, nei primi due mesi del corrente anno, hanno raggiunto già le 30 unità.

Il settore delle costruzioni risulta essere quello che conta il maggior incremento di procedure nel corso dei dodici mesi 2009 +31%, seguite dall'industria +21%, dalle attività finanziarie, immobiliari, di noleggio e informatica +24% .

Nel 2009 il rapporto tra il debito e il Pil è salito da 105,8% a 115,8%, mentre il Pil nel medesimo anno è diminuito del 5%. Si tratta del dato peggiore dal 1971, dall'inizio cioè della serie storica dell'Istat.

Con il 2009 si è chiuso anche un anno nero sul versante delle esportazioni registrando un -20% mitigato da segnali di inversione di tendenza negli ultimi mesi tali da essere letti da Mario Draghi, governatore della Banca d'Italia, come il punto di svolta per una possibile seppure tiepida ripresa.

Segnali contraddittori tuttavia non mancano.

Dopo la frenata registrata a gennaio ripartono le richieste di cassa integrazione delle aziende all'Inps. Secondo i dati diffusi dall'Istituto di previdenza le ore di cassa integrazione autorizzate alle aziende nel mese di Gennaio sono state 95 milioni, in aumento del 12,4% e del 123,5% rispetto a febbraio 2008.

Cresce l'indebitamento delle famiglie; si sono raggiunti a fine anno, dati Bankitalia, i 500 miliardi di debiti con un incremento del 6,4% rispetto all'anno precedente, frutto sia del credito al consumo che dei mutui; per quanto riguarda più da vicino il nostro settore, si registra un aumento dei prestiti per l'acquisto di abitazioni del 6,85% rispetto allo scorso anno.

Dopo le spinte del passato a ricorrere ai prestiti bancari da parte di un sistema che appariva sempre più allegro e incosciente, la crisi ha accentuato anche le sofferenze bancarie. Registriamo infatti come sempre più famiglie ed imprese incontrino difficoltà nel ripagare i debiti contratti con gli istituti di credito. A Gennaio, rispetto a dicembre 2009, in un solo mese, le sofferenze secondo Bankitalia sono passate da 45,4 a 46,1 miliardi di euro evidenziando come settori quali il commercio e l'edilizia versino in particolare difficoltà.

Fortunatamente, per quel che riguarda soprattutto i mutui, a far respirare le famiglie ci pensa il costo del denaro ai minimi storici e con un tasso B.C.E. ormai inchiodato all'1%.

Purtroppo, l'aver impostato l'economia pressoché esclusivamente sui castelli di carta prodotti dalla speculazione finanziaria a scapito dell'economia reale frutto del lavoro, ha finito per sovvertire regole e certezze date universalmente per acquisite.

Crescita e sviluppo infatti non sono illimitati e tanto meno possono essere ritenuti una variabile indipendente del processo di umanizzazione della nostra società.

Si spera che questa crisi serva, se non altro, a porre fine alle grandi speculazioni che hanno caratterizzato questi ultimi anni, e sia utile per favorire la ricollocazione della finanza a sostegno della produzione, dell'economia reale, della distribuzione, ed a far tornare le banche a servizio del territorio, delle imprese e delle famiglie; il tutto all'interno di un quadro di regole certe.

Oltre oceano, però, la perdita dall'inizio della recessione di 8,6 milioni di posti di lavoro di cui 5 milioni nel solo 2009 e perciò 1,4 milioni in più di quanto stimato in un primo momento ci fa comprendere come la crisi perduri e la ripresa vera non sia ancora iniziata. Timidi segni positivi del settore manifatturiero e dei servizi non permettono di vedere alcuna reale e concreta inversione di tendenza, al punto che è lecito chiedersi se gli effetti della crisi che andavamo elencando siano i prodromi, piuttosto che gli epigoni, di un quadro generale ancora in evoluzione e destinato a peggiorare.

Aumento vertiginoso del ricorso alla cassa integrazione, chiusura di aziende, fallimenti, drastica riduzione dei finanziamenti bancari all'edilizia, decisa contrazione del mercato, riduzione della fascia di solvibilità dello stesso mercato dell'affitto, assenza di provvedimenti legislativi di vero sostegno alle politiche abitative, aggravano ulteriormente il settore abitativo alimentando interrogativi ai quali è sempre più difficile dare risposte univoche.

La generale debolezza delle politiche abitative, gli scarni provvedimenti governativi (L. 2/09, L. 33/09, L. 102/09, L. 191/09, per citarne alcuni..) ricchi di poche idee molto confuse (Piano Casa, Fondi Immobiliari...), la carenza di un'offerta di abitazioni a prezzi accessibili, l'esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica e il suo sostanziale blocco, sono alcuni dei fattori alla base delle criticità che il problema casa oggi evidenzia nella sua gravità, ma che andava maturando già prima del terremoto finanziario americano.

Da sempre momenti di difficoltà, di brusche recessioni, sono serviti per generose e rinno-

vate ripartenze.

La cooperazione, la nostra cooperazione ben sa che il capitale più prezioso di qualsiasi azienda è rappresentato dal capitale umano che vi lavora, che vi trasferisce con le proprie energie, i propri sentimenti, i propri valori il proprio entusiasmo originando così quella che viene definita l'etica del lavoro. Proprio grazie a queste caratteristiche, la cooperazione è riuscita negli anni ad attualizzare e raggiungere obiettivi che, senza un vero senso di solidarietà, senza tensione ideale, sacrificio quando necessario, e mutualità, non si sarebbero tradotti in quelle migliaia di alloggi realizzati e consegnati ai nostri soci.

Siamo quindi convinti che il solco semplicemente segnato con i provvedimenti degli ultimi anni debba essere necessariamente curato e delineato per evitare anche da noi pericolosi salti nel buio così tanto nefasti quando sono ispirati dall'assenza di una vera etica del lavoro e quando a questa si volesse sostituire la sola logica del facile guadagno e del profitto fine a se stesso.

Intendiamo inoltre riaffermare la convinzione che solo la prospettiva dei diritti umani, accompagnata da nuove regole ed un sano sistema globale di governo tendente ad assicurare una via sostenibile di vasta portata per lo sviluppo di tutti offre un contributo positivo per la soluzione della crisi finanziaria corrente.

Il perdurare di questa crisi finanziaria su scala mondiale ha riproposto lo scandalo della fame, la crescente disuguaglianza nel mondo, milioni di persone disoccupate e milioni di altre ridotte in estrema povertà e mancanza di protezione sociale per i più vulnerabili. Questi squilibri, sono prodotti quando l'azione economica, concepita meramente come motore

Tutto questo ci amareggia ancora di più perché i nostri padri fondatori nella carta costituzionale riconoscevano alla cooperazione un ruolo fondamentale nello sviluppo del paese e attraverso l'applicazione dell'art. 45 ne difendevano le prerogative, il ruolo e la crescita. In questa cornice si inserisce una modesta soddisfazione legata alla recente risoluzione dell'O.N.U. che ha proclamato il 2012 "Anno Internazionale delle Cooperative". E' un premio a un modello di impresa che coniuga etica, persona e mercato. La risoluzione O.N.U. riconosce che il modello imprenditoriale cooperativo è uno dei fattori principali dello sviluppo economico e sociale che promuove la piena partecipazione dei popoli nel mondo sviluppato e in quello in via di sviluppo e, in particolare, che le cooperative contribuiscono allo sradicamento della povertà. La risoluzione incoraggia anche tutti i governi a creare un ambiente di maggiore sostegno allo sviluppo cooperativo, specialmente quando si tratta di garantire i finanziamenti per rafforzarne capacità e solidità. Ciò che anche a Modena, distingue questo modello d'impresa dagli altri è la condivisione dei valori di democrazia, solidarietà, uguaglianza, partecipazione e auto-responsabilità che permettono di creare imprese al servizio di un interesse più ampio rispetto alla massimizzazione del profitto per pochi.

Tesi questa sostenuta anche dall'autorevole voce del Pontefice che nella Enciclica "Caritas in Veritate" afferma con chiarezza *"accanto all'impresa privata orientata al profitto, e ai vari tipi di impresa pubblica, devono potersi radicare ed esprimere quelle organizzazioni produttive che perseguono fini mutualistici e sociali"*.

Così il modello cooperativo mutualistico, fondato sulla relazione, la prossimità, la partecipazione, si è trovato ad essere additato come un "modello"; **sostenibile, moderno, efficace**.

L'Amministrazione Comunale di Modena costituisce nel panorama nazionale una realtà più unica che rara; infatti Modena è uno dei pochi capoluoghi di provincia ove lo strumento dei PEEP (Piani per l'Edilizia Economica Popolare) ha mantenuto un'efficace azione di calmiera sulla produzione edilizia residenziale sia sul versante della proprietà che in quello dell'affitto. I soggetti attuatori dei PEEP, siano essi cooperative o imprese hanno l'obbligo ormai da tempo di edificare una quota minima del 30% di alloggi da destinare alla locazione a termine a canoni convenzionati. La nostra cooperativa è da sempre attenta e sensibile alle problematiche della casa in proprietà, ed in locazione nelle sue diverse

forme, però senza una politica fiscale adeguata e la mancanza di aree edificabili a costi contenuti unitamente all'assenza di apporti finanziari pubblici, sempre più difficilmente riesce a coniugare le necessità delle famiglie a basso reddito con la produzione di case decorose nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La presentazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2009 ci consente altresì di parlare dei programmi e delle aspettative future della cooperativa.

Nel corso del 2009 la società ha ultimato i lavori di costruzione relativi alle seguenti iniziative che erano state programmate negli anni precedenti:

N°	LOCALITA'	INTERVENTO	N° ALL. *P.	N° ALL. **loc.	LEGGE FINANZIAMENTO
1	Modena	PEEP S. Caterina L.7	14	10	Autofinanziamento
2	Modena	PEEP S. Caterina L.8	10	4	Autofinanziamento
3	Modena	PEEP S. Caterina L.3	16	8	Autofinanziamento
4	Modena	PEEP S. Caterina L.5	16	8	Autofinanziamento
5	Spilamberto	PEEP Pesa Vecchia	19	3	Autofinanziamento
6	Pavullo	Loc. Coscogno	12	--	Autofinanziamento
7	Pavullo	S. Antonio Via Parini	12	--	Autofinanziamento
8	Camposanto	PEEP via Borsellino	5		Autofinanziamento
TOTALE ALLOGGI			104	33	

Di questi 137 alloggi 33 sono destinati alla locazione a termine per 10 anni e 104 sono destinati alla proprietà

Attualmente le iniziative in corso di ultimazione sono le seguenti:

N°	LOCALITA'	INTERVENTO	N° ALL. *P.	N° ALL. **loc.	LEGGE FINANZ.	IMPRESA APP.
1	Modena	PEEP S. Caterina L. 2, 4, 6	27	13	Autof.	Coop. S.Felice/Cavani srl Coop. S. Fel. - Fontanaluccia
2	Formigine.	Loc. Magreta	18	10	Autof.	Coop. di Fontanaluccia
3	Soliera	PEEP Limidi	18		Autof.	Coop. Soliera
5	Spilamberto	PEEP S. Vito	13	3	Autof	Coop. di Fontanaluccia
TOTALE ALLOGGI			76	26		

Di questi 102 alloggi 26 sono destinati alla locazione a termine per 10 anni a canoni con-

venzionati e 76 sono destinati alla proprietà.

* P = proprietà

** loc = locazione

Nel corso del 2010 stanno per iniziare i lavori nelle seguenti realtà:

N°	LOCALITA'	N° ALL. *P.	N° ALL. ***loc. p.d.	INTERVENTO	LEGGE FINANZ.
1	Modena	12		Via Leopardi area privata	Autof.
2	Modena	34		Ex Corni	Autof.
3	Campogalliano	8		Loc. Panzano	Autof.
4	Pavullo	17		Peep La Sbrugna	d.a.l. 47/06
5	Medolla	7		Via Perugia	Autof.
TOTALE ALLOGGI		78			

*** Locazione a proprietà differita

Complessivamente nel 2010 sono in costruzione complessivamente 180 alloggi, 23 di questi sono destinati alla locazione a termine per 10 anni a canoni convenzionati e 3 alla proprietà differita. La cooperativa dispone inoltre di aree edificabili sulle quali sarà possibile dare l'avvio ai lavori entro il 2011 per la realizzazione di alloggi nelle seguenti localizzazioni:

N°	COMUNE	LOCALITA'	n° all.	area peep/libera
1	Modena	Via della Pietra	64	area peep
2	Modena	Albareto Vecchio	12	area peep
3	Modena	Via Falcone	16	area libera
4	Modena	Ex Mercato Bestiame	49	area libera
5	Carpi	Canalvecchio	43	area libera
6	Camposanto	PEEP capoluogo	13	area peep
7	Fiorano Modenese	PEEP Via Poliziano	7	area peep
8	Pavullo	Via Garibaldi	18	area libera
TOTALE ALLOGGI			222	

Complessivamente nel 2011 verranno avviati i lavori per 222 alloggi e 39 di questi saranno destinati alla locazione a termine per 10 anni a canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Come si evince da quanto precedentemente illustrato la nostra struttura oggi è discretamente dotata di aree edificabili ed è anche in grado di mobilitare risorse per sostenere ipotesi di sviluppo futuro e affrontare con decisione le problematiche della casa per gli utenti associati.

E' questa la ragione principale per la quale bisogna perseguire con convinzione obiettivi di patrimonializzazione societaria e autonomia finanziaria: da un lato per mantenere e sviluppare un'offerta di prodotti e servizi di qualità nel rispetto sostanziale dei principi mutualistici e di solidarietà propri della nostra missione di impresa privata sociale, dall'altro per poter offrire ai nostri interlocutori istituzionali ed economici adeguate garanzie di solvibilità e capacità di superare eventuali momenti di difficoltà.

Per venire alle risultanze economiche dell'esercizio 2009 si rende noto che la gestione ha evidenziato la manifestazione dei seguenti fatti di rilievo:

1. sono stati assegnati in proprietà ai soci per atto pubblico n. 63 alloggi con relative pertinenze.
2. sono state stipulate convenzioni con le seguenti amministrazioni:
 - **Comune di Modena:** convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie di aree in edilizia agevolata convenzionata nel Comparto PEEP 2 – 62 “Santa Caterina” dove sono stati realizzati in totale 126 alloggi ricompresi in n° 7 lotti;
 - **Comune di Modena** – convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie del lotto n° 7 – PEEP Marzaglia Nuova dove sono stati realizzati 4 alloggi.
3. La partecipazione al Bando Regionale denominato “3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà” ci ha consentito l'assegnazione del lotto n. 20 ubicato nel PEEP “LA SBRUGNA” di Pavullo n/F. sul quale è prevista l'edificazione di n° 9 alloggi di cui 6 finanziati per la prima casa di proprietà.

Nel medesimo comparto PEEP, a seguito della partecipazione al bando comunale per la concessione in diritto di superficie di lotti di terreno, ci è stato assegnato il lotto n° 23 sul quale è prevista la costruzione di n° 8 alloggi. In conseguenza dell'introduzione della nuova normativa regionale in tema di rendimento e certificazione energetica degli edifici (Delibera Ass. legisl. R.E.R. n° 156/2008) nonché per ragioni di opportunità le-

gate alla sfavorevole congiuntura economica i lavori di costruzione sui lotti suddetti non hanno ancora avuto inizio. Mentre sono già stati predisposti gli atti notarili (convenzione) per la concessione del diritto di superficie.

4. Nel corso dell'esercizio oltre al normale avanzamento e ultimazione dei lavori di costruzione degli interventi ubicati in Modena PEEP S. Caterina; Pavullo loc. Coscogno; Limidi di Soliera e S. Vito di Spilamberto, sono stati appaltati i lavori per la realizzazione di due fabbricati per complessivi n. 28 alloggi in Formigine PEEP Magreta lotti n°1 e n° 4 e appaltati in data 10/06/2009 alla Coop. Fontanaluccia.
5. E' stato incassato il credito IVA relativo al 2° trimestre 2008 pari a € 549.743 oltre ai relativi interessi legali.
6. E' stato redatto in data 18/02/2010 il documento programmatico sulla sicurezza in base alle disposizioni contenute al punto n° 19 del disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza (D.lgs n° 196 del 30/06/2003).

L'art. 2545 del Codice Civile fa obbligo agli amministratori e ai sindaci di indicare specificatamente i criteri seguiti per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società.

A tal fine ci sembra opportuno richiamare l'art. 3 dello statuto che individua gli scopi mutualistici nell'acquistare, costruire e ristrutturare abitazioni, comprese le infrastrutture sociali, commerciali, di servizio, ecc., per assegnarle ai propri soci in proprietà oppure in locazione.

Le attività svolte per il conseguimento degli scopi sociali, come già richiamato, si sono concretizzate nell'esercizio 2009 tramite l'assegnazione in proprietà per atto pubblico ai soci di n. 63 alloggi con relative pertinenze.

Dall'inizio della sua attività fino al 31/12/2009 la Cooperativa Edilizia Unioncasa ha assegnato ai propri soci 1.508 abitazioni in proprietà, ha in essere 15 atti di assegnazione in godimento con proprietà differita e 114 alloggi in locazione, senza contare tutte le altre unità immobiliari commerciali ed accessorie.

Gli alloggi assegnati nel corso dell'esercizio sono così localizzati:

- **Modena**, PEEP Portile Centro, Lotto 4 – Via Chiossi, n° 7 alloggi assegnati su area in

- diritto di superficie;
- **Modena**, PEEP Portile Centro, Lotto 5 – Via Chiossi, n° 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
 - **Modena**. PEEP S. Caterina, lotto n° 7, Via Mar Adriatico, n° 13 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
 - **Modena** PEEP Panni, lotto n° 4, Via F.T. Marinetti, n° 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
 - **Modena**. PEEP S. Caterina, lotto n° 8, Via Mar Adriatico, n° 9 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
 - **Spilamberto** PEEP Pesa Vecchia, Via M. Luther King n° 5/7, n° 16 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
 - **Castelfranco Emilia**, PEEP Gaggio, lotto 24, Via dei Fiori n° 2 – n° 3 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
 - **Castelfranco Emilia** PEEP Panzano, Lotto C, Via Della Concordia, n° 1 casa a schiera su area in diritto di proprietà;
 - **Mirandola**, PEEP C2, Via C. Gherardi n° 13, lotto 3, n° 3 alloggi in proprietà differita assegnato su area in diritto di superficie;
 - **Camposanto**, lotto 1B, Via P. Borsellino, n° 2 case a schiera, assegnate su area in diritto di proprietà;
 - **Pavullo n/F**. loc. S. Antonio, Via Parini, n° 5 alloggi assegnati su area libera;
 - **S. Prospero**, comparto Viazza Est, Via Volta, lotto 4B n° 2 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;

Nel corso dell'esercizio si è inoltre proceduto ad assegnare ai propri soci con atto di assegnazione in godimento a termine le seguenti unità immobiliari:

- **Comune di Spilamberto**, PEEP Pesa Vecchia, lotti 14 e 16, Via M. Luther King, n° 4 alloggi;
- **Comune di Carpi**, lotto n° 2B, Via Voltolini, 1 alloggio;
- **Comune di Pavullo**, loc. Coscogno, Via Provinciale, n° 6 alloggi;
- **Comune di Modena**, PEEP Marzaglia, Lotto 7, Via Polacci, n° 2 alloggi;

- **Comune di Modena**, PEEP S. Caterina, Lotto n° 7, Via Mar Adriatico, 10 alloggi;
- **Comune di Modena**, PEEP S. Caterina, Lotto n° 8, Via Mar Adriatico, 4 alloggi;
- **Comune di S. Prospero**, Lotto 4B, Via Volta, n° 1 alloggio;

Il sistema di gestione per la qualità è certificato dalla Società DET NORSKE VERITAS ITALIA srl, che in data 24/04/2009 ha emesso il rapporto di verifica di estensione.

I criteri generali che hanno disciplinato lo svolgersi delle transazioni fra la cooperativa e i soci sono stati sempre ispirati al carattere cooperativo e mutualistico della società.

L'operato del consiglio di amministrazione, sempre condiviso ed approvato dai soci fin dalla costituzione della società, si è costantemente attenuto ai concetti di filosofia cooperativa e mutualità tendenti a coniugare l'interesse dei soci assegnatari in ordine alla qualità e ai prezzi degli alloggi realizzati con quello dei soci in attesa di future assegnazioni.

E' una filosofia di mutualità rivolta non solo ai soci assegnatari degli alloggi, ma anche in un'ottica transgenerazionale, agli aspiranti soci futuri.

La mutualità è un valore imprescindibile della cooperazione a cui si adempie anche, per esempio, nel mantenere un livello di remunerazione del prestito sociale più alto di quello che si può trovare nell'ordinario mercato finanziario, allo scopo di salvaguardare il potere d'acquisto del risparmio dei soci che scelgono di dotare la loro cooperativa di mezzi finanziari adeguati per effettuare i necessari investimenti. Nel corso dell'esercizio 2009 i prestiti effettuati dai soci hanno goduto di una remunerazione fino al 4,70% lordo per il primo semestre e fino al 3,75 % lordo per il secondo semestre determinando a fine esercizio un onere a carico della cooperativa pari a oltre 559.000 euro.

L'ammontare del prestito sociale comprensivo degli interessi maturati era pari a fine esercizio 2009 a € 17.382.475.

Il prestito sociale è diventato uno strumento basilare di autofinanziamento per la cooperativa e di difesa del risparmio per i soci.

Questo comprende anche la forma di prestito sociale denominata "PROGETTO GIOVANI" riservata ai soci di età compresa fra i 18 e i 30 anni.

Questa iniziativa è tesa a sensibilizzare i giovani al problema casa oltre ad offrire agli stes-

si un pacchetto di agevolazioni in merito alla consistenza e remunerazione dei depositi.

Alla data di chiusura dell'esercizio erano 95 i giovani prestatori con un ammontare sottoscritto pari a € 1.297.790.

La scelta di mantenere un alto livello di remunerazione del prestito sociale, ha determinato, come segnalato in precedenza, uno sbilancio negativo fra i proventi e gli oneri finanziari della società. Ciò nonostante il consiglio di amministrazione ritiene di avere adempiuto in modo corretto ai propri doveri gestionali, equilibrando le esigenze di produzione di reddito con i necessari obiettivi di utilità sociale.

Infatti, con i nuovi orientamenti assunti dalle pubbliche amministrazioni, tesi ad incentivare maggiormente la realizzazione di alloggi per la proprietà differita e la locazione (segmenti nei quali la nostra cooperativa è fortemente impegnata, vedi il PEEP S. Caterina dove gli alloggi in locazione sono 43), è sempre più necessario disporre di mezzi finanziari adeguati per continuare ad essere attori presenti nel PEEP al fine di assicurare le dovute risposte alla domanda della nostra base sociale, sia nel segmento dell'assegnazione in proprietà che in quello dell'assegnazione in godimento.

La cooperativa per meglio rispondere alle complessità funzionali organizzative e operative si avvale dell'organica collaborazione con il Consorzio CO.PRO.C.A. il quale sulla base di appositi protocolli d'intesa eroga alle consorziate servizi di natura promozionale, tecnica, amministrativa e finanziaria in ordine ai vari programmi di edilizia abitativa da esse promossi.

La nostra attività è stata sempre caratterizzata da concreti interventi di sostegno economico ad istituzioni religiose e di volontariato impegnate nel campo della promozione umana e dell'assistenza.

A questo proposito va ricordato che anche nel 2009 è proseguito il sostegno economico in favore della missione ORPHELINAT CATHOLIQUE di FIANARANTSOA in Madagascar riguardante l'adozione a distanza di 12 orfani, oltre il consueto sostegno economico a favore dell'Ospizio casa della Carità Santa Lucia di Fontanaluccia.

Un ulteriore provvedimento a favore dei soci, è stata la consegna avvenuta nel corso dell'Assemblea Generale dei soci del 30/04/2009 di n° 6 borse di studio a favore di soci o

figli di soci che hanno conseguito il diploma di scuola media superiore o di laurea ottenendo la votazione massima.

E' da rimarcare inoltre il fatto che anche per l'esercizio 2009 la cooperativa ha ritenuto di non addebitare ai soci, mantenendoli invece a carico della società, gli oneri sostenuti per l'Imposta Comunale sugli Immobili gravante sugli alloggi in corso di costruzione e che ammontano a circa 110.000 euro.

Risulta, quindi, la piena conformità ai principi mutualistici della capitalizzazione delle cooperative di abitazione attraverso l'incremento delle riserve indivisibili, da realizzarsi mediante il conseguimento di utili di esercizio che siano coerenti con l'obiettivo di applicare ai soci corrispettivi comunque inferiori a quelli di mercato, a parità di condizioni qualitative.

Informazioni di carattere finanziario, economico e patrimoniale

Prosegue la serie di risultati economici positivi che consente il consolidamento ulteriore del proprio patrimonio netto, obiettivo raggiunto unicamente tramite l'accantonamento degli utili provenienti dall'attività sociale.

In osservanza della normativa vigente, secondo le indicazioni già riportate dallo scorso esercizio, si riportano di seguito le informazioni di natura finanziaria, economica e patrimoniale, ritenute maggiormente significative per la nostra realtà cooperativa, ai fini di un'analisi sia retrospettiva che prospettica della situazione della società e dell'andamento e del risultato della gestione.

Le informazioni comprendono:

- 1) stato patrimoniale e conto economico riclassificati;
- 2) alcuni indicatori di risultato di carattere finanziario, economico e patrimoniale (i c.d. indicatori di risultato finanziari);

Per garantire una più completa informativa, le suddette elaborazioni sono redatte con riferimento agli ultimi 2 esercizi.

La riclassificazione è stata fatta seguendo i modelli e le indicazioni fornite dal CONSIGLIO NAZIONALE DOTTORI COMMERCIALISTI, COMMISSIONE NAZIONALE FINANZA ED ECONOMIA DEGLI INTERMEDIARI FINANZIARI nel documento

“IL SISTEMA DELLE INFORMAZIONI AZIENDALI ALLA LUCE DI BASILEA 2 E
DEL NUOVO DIRITTO SOCIETARIO”

Lo Stato Patrimoniale "finanziario"				
	Anno 2008		Anno 2009	
	€/000	%	€/000	%
ATTIVO				
ATTIVO FISSO	1.969.965	4%	1.949.255	4%
Immobilizzazioni immateriali	1.809	0%	1.313	0%
Immobilizzazioni materiali	1.944.689	99%	1.924.475	99%
Costo storico	0		0	
Fondi di ammortamento	0		0	
Immobilizzazioni finanziarie	23.467	1%	23.467	1%
ATTIVO CIRCOLANTE	47.008.981	96%	50.423.204	96%
Magazzino	44.252.566	94%	47.827.855	95%
Liquidità differite	1.061.065	2%	620.908	1%
Liquidità immediate	1.695.350	4%	1.974.441	4%
CAPITALE INVESTITO	48.978.946	100%	52.372.459	100%
MEZZI PROPRI E PASSIVITA'				
MEZZI PROPRI	11.707.209	24%	13.146.673	25%
Crediti verso soci	0	0%	0	0,0%
Capitale Sociale	47.478	0%	53.280	0,4%
Riserve	10.193.649	87%	11.615.747	88,4%
Utile/perdita d'Esercizio	1.466.082	13%	1.477.646	11,2%
PASSIVITA' CONSOLIDATE	3.940.417	8%	3.847.356	7%
Finanziarie	3.490.509	89%	3.263.307	85%
Non finanziarie	449.908	11%	584.049	15%
PASSIVITA' CORRENTI	33.331.320	68%	34.368.295	68%
Finanziarie	29.906.893	90%	29.188.124	83%
Non Finanziarie	3.424.427	10%	6.190.306	17%
CAPITALE FINANZIAMENTO	48.978.946	100%	52.372.459	100%

<u>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</u>				
	ANNO 2008		ANNO 2009	
	€/000	%	€/000	%
Ricavi delle vendite	16.441.554	93%	12.741.878	75%
Altri Ricavi	581.586	3%	636.655	4%
Produzione interna	635.448	4%	3.575.289	21%
A. VALORE DELLA PRODUZIONE	17.658.588	100%	16.953.822	100%
<i>B. Costi esterni</i>	-15.068.419		14.726.807	
Consumo materie prime, sussidiarie di consumo e merci	-16.237		-12.065	
Altri costi operativi esterni	-15.052.182		14.714.742	
C. VALORE AGGIUNTO (A-B)	2.590.169	14,7%	2.227.015	13,1%
D. Costi del personale				

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

Di seguito sono fornite una serie di informazioni quali-quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa, oltre a quanto già sopra esposto e a quanto evidenziato in Nota Integrativa, a cui si rinvia per ulteriori dettagli.

Rischio di credito

Le attività finanziarie della società mantengono una buona qualità creditizia. Non si dovrebbero ragionevolmente determinare rischi di insolvenza, posto l'affidabilità della clientela sostanzialmente costituita dai soci prenotatari stessi.

Rischio di liquidità

La società fa fronte alle esigenze di liquidità, principalmente legate al pagamento dei fornitori che realizzano le abitazioni da assegnare, mediante il rigoroso ricorso alle norme del regolamento sociale, che dispongono in materia di modalità di pagamento, attingendo anche all'autofinanziamento sociale (prestito da soci). Ciò consente di monitorare i flussi finanziari e di far fronte ad eventuali temporanee esigenze di maggior liquidità, mediante ricorso al sistema bancario.

Rischio di mercato

La società nella propria pratica commerciale non ricorre ad operazioni in valute diverse dall'euro, per cui non esiste rischio di cambio. Sul fronte dei tassi di interesse non esistono forme di copertura del rischio di aumento dei tassi, anche se l'indebitamento oneroso verso il sistema bancario è comunque molto ridotto e le condizioni applicate sono rigorosamente monitorate dall'amministrazione.

Ai sensi della voce 1, secondo comma, dell'art. 2428 c.c., si precisa che le attività di ricerca e sviluppo della cooperativa sono prevalentemente indirizzate al reperimento di aree fabbricabili e di alloggi per il soddisfacimento delle necessità abitative della propria base sociale.

Ai sensi della voce 5, secondo comma, dell'art. 2428 c.c., si precisa che dopo la chiusura dell'esercizio sono avvenuti i seguenti fatti di rilievo:

- si è proceduto ad assegnare per atto pubblico i seguenti alloggi:
 - Modena, PEEP S. Caterina, lotto 3, Via Mar Ligure, n° 9 alloggi, assegnati su area in diritto di superficie;
 - Spilamberto PEEP Pesa Vecchia, Via Martin Luther king, n° 2 alloggi assegnati su area in diritto di superficie.
- Sono altresì in corso le procedure per addvenire all'assegnazione per atto pubblico di n° 12 alloggi in Modena, PEEP S. Caterina, lotto 5, Via Mar Ligure, su area in diritto di superficie;
- Si è proceduto inoltre ad appaltare i lavori per la realizzazione di due fabbricati per complessivi 34 alloggi in Modena, Comparto Ex Fonderie Corni, lotto 5 alla Coop. Muratori di S. Felice s/P.
- E' stata stipulata in data 25/03/2010 con il comune di Pavullo nel Frignano la convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie del lotto n° 23 ricompreso nel "PEEP La Sbrugna", sul quale è prevista la costruzione di n° 8 alloggi.

Ai sensi della voce 6, secondo comma, dell'art. 2428 c.c., si rende noto che l'evoluzione prevedibile della gestione contempla per l'esercizio 2010 l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n.180 alloggi da assegnare ai soci in proprietà e in locazione a termine. In conformità a quanto previsto dall'art.10 della legge 19/03/1983 n.72, il Consiglio di Amministrazione rende noto che non esistono beni della cooperativa che siano stati oggetto della legge sulla rivalutazione monetaria. La patrimonializzazione e il prestito sociale consentono alla cooperativa di cogliere importanti opportunità per futuri programmi abitativi a vantaggio della base sociale ed inoltre consentono di perseguire obiettivi di concreta mutualità e solidarietà. Siamo pertanto convinti, di avere ben operato nell'interesse di tutti i soci e delle loro famiglie, alle quali chiediamo una costante partecipazione attiva alla vita della propria cooperativa. Ricordiamo inoltre ai nostri soci che sul periodico "UNIONCASA INFORMA" sono illustrate le iniziative in programma ed i risultati conseguiti.

Il susseguirsi delle attività della cooperativa è comunque sempre verificabile attraverso la

consultazione del sito internet alla pagina www.unioncasa.it.

Il consiglio di amministrazione, giunto al termine del proprio mandato, rivolge il proprio caloroso ringraziamento a tutti i soci per la fiducia che hanno riposto e che continuano a riporre nella cooperativa. Infatti sono 252 i nuovi soci iscritti nel corso dell'esercizio 2009, per cui alla fine dell'esercizio la consistenza della base sociale, al netto dei soci receduti, è di 6.582 soci.

Precisa altresì che le variazioni della consistenza della base sociale susseguitesi nel corso dell'esercizio sono sempre state da questo oggetto di verifica e deliberazione.

Ringrazia inoltre il Collegio Sindacale, per il prezioso operato svolto nelle sue funzioni di controllo ed estende infine un sentito riconoscimento ai dipendenti e ai collaboratori, che hanno contribuito al raggiungimento dei risultati economici e di utilità sociale illustrati nel presente bilancio.

Sul piano economico l'esercizio 2009 registra un utile netto di € 1.477.646.

Pertanto, il consiglio di amministrazione sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2009 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a € 44.329, al "FONDOSVILUPPO SPA", fondo di promozione cooperativa costituito dalla Confederazione Cooperative Italiane, ai sensi dell'art. 2545 quater del Codice Civile;
- Per la quota rimanente, pari a € 1.433.317, al fondo di riserva, indivisibile per statuto, ai sensi dell'art.12 della legge 16/12/1977 n. 904.

A conclusione della presente relazione, nella speranza che tutti i soci possano realizzare i loro obiettivi sociali, gli amministratori invitano l'assemblea ad approvare il bilancio così come è stato presentato.

Modena li 26/03/2010

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Baschieri Vincenzo

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

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Modena Autorizzazione n° 25047 del 26/10/1989, n° 15614 del 08/02/2001.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Baschieri Vincenzo

(firma digitale)