

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA
con SEDE IN MODENA – VIA EMILIA OVEST, 101
CODICE FISCALE E PARTITA IVA 01352550360
CAPITALE SOCIALE al 31/12/2006 - Euro 33.627
(Capitale sociale variabile poiché trattasi di società Cooperativa)
già ISCRITTA PRESSO IL REGISTRO IMPRESE
DI MODENA AL NR. 16795

ISCRITTA ALL'ALBO SOCIETA' COOPERATIVE AL NR. A105398
SEZIONE: COOPERATIVE A MUTUALITA'PREVALENTE
CATEGORIA: COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE
BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2006
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
(ai sensi dell'art. 2429 c.c)

Signori soci,

il bilancio che il consiglio di amministrazione ha predisposto riflette le risultanze dell'attività svolta dalla società nell'esercizio 2006.

Esso è costituito dallo stato patrimoniale dal conto economico e dalla nota integrativa ed è corredato dalla relazione sulla gestione.

Il progetto di bilancio, redatto dagli amministratori a norma di legge, si sintetizza nei seguenti valori significativi:

<u>STATO PATRIMONIALE</u>	2005	2006
<u>ATTIVO</u>		
A) Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	2.406.816	2.399.810
C) Attivo circolante	42.957.642	40.762.936
D) ratei e risconti attivi	709	36.218
Totale Attivo	45.365.167	43.198.964
<u>PASSIVO</u>		
A) Patrimonio netto	8.214.141	9.658.327
B) Fondi per rischi e oneri	0	0
C) Trattamento fine rapporto lavoro subord.	75.769	85.902
D) Debiti	37.049.067	33.428.156
E) Ratei e risconti passivi	26.190	26.579
Totale passivo e netto	45.365.167	43.198.964
<u>CONTO ECONOMICO</u>		
A) Valore della produzione	19.055.806	14.391.633
B) Costi della produzione	(17.544.428)	(12.670.403)
Differenza	1.511.378	1.721.230

C) Proventi e oneri finanziari	(422.591)	(443.864)
D) Rettifiche di valore attività finanziarie	0	0
E) Proventi e oneri straordinari	107.700	459.108
Risultato prima delle imposte	1.196.487	1.736.474
Imposte sul reddito dell'esercizio	(225.992)	(269.278)
Utile dell'esercizio	970.495	1.467.196

I conti d'ordine, in calce all'attivo e al passivo, ammontano a Euro 8.976.856. Il Collegio Sindacale, premesso che le appostazioni di bilancio corrispondono alle risultanze della contabilità sociale regolarmente tenuta, dà atto che:

- non è stata esercitata alcuna deroga ai criteri di cui all'art. 2423, quarto comma, c.c. e comunque non è stata disapplicata alcuna disposizione sulla formazione o presentazione del bilancio, in quanto incompatibile con una rappresentazione veritiera e corretta;
- ha espresso l'assenso all'iscrizione all'attivo dello stato patrimoniale di immobilizzazioni immateriali la cui composizione è illustrata in nota integrativa, per un ammontare di Euro 11.555 al netto di ammortamenti per Euro 48.321;
- i criteri di valutazione seguiti dagli amministratori per la valorizzazione di immobilizzazioni materiali e immateriali e relativi ammortamenti, crediti, debiti, rimanenze e partecipazioni, ampiamente dettagliati in nota integrativa, rispondono alle disposizioni dell'art. 2426 c.c.;
- il contenuto della nota integrativa appare conforme alle prescrizioni dell'art. 2427 c.c.;
- è stata rispettata l'applicazione dei principi dell'art. 2423 bis del c.c..

In ottemperanza all'art. 2545 del codice civile, su quanto scritto dagli amministratori nella relazione ai sensi dell'art. 2 della Legge 59/92, riteniamo che le loro note siano indicative della gestione sociale per il conseguimento degli scopi sociali e che siano conformi al carattere cooperativo della società. L'esercizio chiuso al 31/12/2006 rappresenta infatti il conseguimento e la continuazione del consolidamento di una patrimonializzazione societaria che consentirà sempre maggiore autonomia e capacità operativa, in grado di favorire in futuro una politica sempre più incisiva per il soddisfacimento delle esigenze della propria base sociale.

Come evidenziato nella relazione degli amministratori, si tratta di una connotazione di impresa dalla quale non si può prescindere, per le nuove e diverse soluzioni abitative che sono richieste dalla base sociale e dalle pubbliche amministrazioni (in particolare proprietà differita e locazione a termine, oltre alla consueta assegnazione in proprietà).

Ciò determina un mutamento nella tradizionale natura della cooperativa di abitazione, che non può più limitarsi a perseguire unicamente lo scopo sociale di assegnare alloggi in proprietà tramite l'autofinanziamento dei soci assegnatari, ma è costretta a ricorrere all'indebitamento in misura sempre maggiore per sostenere gli investimenti necessari per far fronte alle nuove esigenze abitative.

Finora la società ha garantito la propria autosufficienza finanziaria tramite il prestito sociale (che a fine anno ha raggiunto la consistenza di Euro 18.593.628), ma è realistico ritenere che la prospettiva di sempre maggiori investimenti in aree fabbricabili e in quote di alloggi da assegnare in locazione a termine e in proprietà differita, determini la necessità di ricorrere anche a fonti di finanziamento esterne.

Del resto tale prospettiva si appalesa con chiarezza nella relazione del consiglio di amministrazione laddove si illustrano i futuri programmi edilizi, a da cui traspare che nel giro di pochi anni la Cooperativa edilizia Unioncasa avrà realizzato, per esplicita richiesta dei Comuni che hanno messo a disposizione le aree, 102 nuovi alloggi da destinare alla locazione a termine e alla proprietà differita, su 475 alloggi complessivi immessi sul mercato, quindi oltre il 20% del totale.

Per questo rinnoviamo agli amministratori la raccomandazione più volte effettuata nel corso delle nostre verifiche trimestrali, di monitorare costantemente, con estrema attenzione e oculatezza, la situazione finanziaria della cooperativa, a tutela del patrimonio societario e del risparmio dei soci, e di mirare ad un equilibrio gestionale che contempli assegnazioni di alloggi alle migliori condizioni possibili per i soci, ma anche obiettivi di maggiore solidità patrimoniale e autonomia finanziaria.

Ai sensi degli artt. 2542 e 2513 del codice civile confermiamo la sussistenza delle condizioni affinché la società possa essere ricompresa fra le cooperative a mutualità prevalente. A tal fine i criteri quantitativo-contabili che determinano la prevalenza della mutualità sono indicati dagli amministratori in nota integrativa, e segnalano che nell'esercizio 2006 i ricavi dalle vendite dei beni e dalle prestazioni di servizi verso i soci sono pari al 98,13 per cento del totale dei ricavi dalle vendite e dalle prestazioni di servizi ai sensi dell'art. 2425, comma 1, punto A1.

Nel corso dell'esercizio il collegio sindacale ha partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, ha effettuato i controlli di sua competenza, ed ha avuto modo di riscontrare la correttezza della gestione e l'osservanza della Legge e dello Statuto.

Il bilancio è oggetto di revisione contabile ai sensi dell'articolo 2409 ter c.c. da parte della società Analisi Spa, nonché di revisione ai sensi dell'articolo 15 della Legge 31/1/1992 nr. 59 da parte della società

Revisionitalia Srl, e dalle informazioni ricevute in ordine a tali revisioni risulta che, allo stato attuale, non sono emersi rilievi e che le società di revisione emetteranno un giudizio positivo.

A compendio dell'esame svolto il collegio sindacale dà atto che, a suo giudizio, il bilancio della società cooperativa edilizia UNIONCASA chiuso al 31/12/2006 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale-finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

Peraltro si concorda sul giudizio espresso dagli amministratori nel considerare il risultato dell'esercizio 2006 anche frutto di eventi eccezionali e di concomitanze favorevoli proprie di una società che svolge attività a carattere pluriennale. Infatti nell'esercizio 2006 si sono concentrate assegnazioni di alloggi e fatti straordinari di gestione in misura tale da determinare un risultato caratteristico superiore a quello dell'anno precedente, come ad esempio proventi straordinari per oltre 446.000 Euro determinati da contributi erogati dalla Regione Emilia-Romagna per alloggi destinati alla locazione.

Esprimiamo pertanto parere favorevole alla approvazione del bilancio e alla proposta degli amministratori in relazione alla destinazione dell'utile di esercizio 2006.

Modena, 23 Marzo 2007

Il Collegio Sindacale

Rag. Alberto Pacchioni

Rag. Tiziano Sala

Rag. Luciana Medici