

Società Cooperativa Edilizia UNIONCASA Soc. coop. arl.

con sede in Modena, via Emilia Ovest 101

Codice Fiscale e PARTITA IVA 01352550360

Capitale sociale al 31/12/2006 Euro 33.627

(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 31/12/2006

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SULLA GESTIONE (Art. 2428 c.c.)

Signori Soci,

La presentazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2006 all'assemblea generale è occasione per dare conto ai soci dell'attività aziendale della società, della diligenza e capacità operativa del C.d.A., ma è anche momento per parlare dei programmi e delle aspettative future della cooperativa.

La presente relazione incomincia pertanto illustrando la situazione sul fronte delle programmazioni edilizie e quindi si rende noto che:

nel corso del 2006 la società ha ultimato le seguenti iniziative che erano state programmate negli anni precedenti:

N°	LOCALITA'	INTERVENTO	N° ALL. *P.	N° ALL. **loc. p.d.	LEGGE FINANZIAMENTO
1	Modena	PEEP Pergolesi	13	3	Del. C.R. 134/00 - 703/02
2	Modena	Cognento	12+ 2 uff.		autofinanziamento
3	Carpi	PEEP 3 Ponti	21	6	Del. C.R. 134/00 - 703/02
4	Carpi	PEEP 3 Ponti bioedil.	9	2	Autofinanziamento
5	Mirandola	PEEP Via per Concordia	5	9	Autofinanziamento

6	Pavullo n/F.	Via Virgilio	8		Autofinanziamento
7	Castelfranco E.	PEEP Gaggio	4		Autofinanziamento
8	Medolla	PEEP Via Bologna	3	2	Autofinanziamento
9	Campogalliano	PEEP Croce Madonna	8	1	Del C.R. 463/03
10	Maranello	PEEP Gorzano	8		Autofinanziamento
11	Spilamberto	PEEP Fornasina	4		Autofinanziamento
TOTALE ALLOGGI			95	23	+ 2 uffici

Di questi 118 alloggi

- 12 sono destinati alla proprietà differita per un periodo di 8 anni
- 11 sono destinati alla locazione a termine per 10 anni
- 95 sono destinati alla proprietà
- i due uffici sono posti in locazione con patto di futura vendita

Attualmente le iniziative in corso di ultimazione sono le seguenti:

N°	LOCALITA'	INTERVENTO	N° ALL. *P.	N° ALL. **loc. p.d.	LEGGE FINANZIAMENTO	IMPRESA APP.
1	Modena	Ex Corni		18	L.R. 6/95 e 30/96	Coop. di C.
2	Modena	PEEP Panni	10	10	Del. C.R. 463/03	C. Generali Due
3	Modena	PEEP Panni	4		Autofinanziamento	Coop. Finale E.
4	Modena	PEEP Portile	22	2	Autofinanziamento	Coop. di Font.
5	Modena	PEEP Marzaglia Nuova	4		Autofinanziamento	Coop. Finale E.
6	Modena	Loc. Villanova	12		Autofinanziamento	C. G. Cavani
7	Pavullo n/F.	Via Mazzini	22		Autofinanziamento	C. M. B. B.
8	Castelf. Em.	PEEP Panzano	12		Autofinanziamento	Coop. di Font.
9	Camposanto	PEEP Capoluogo	5		Autofinanziamento	Coop. S. Felice
TOTALE ALLOGGI			91	30		

Di questi 121 alloggi 30 sono destinati alla locazione a termine per 10 anni a canoni convenzionati.

* P = proprietà

** loc = locazione

** p.d. = proprietà differita

Nel corso del 2007 sono iniziati o stanno per iniziare i lavori nelle seguenti realtà:

N°	LOCALITA'	N° ALL. *P.	N° ALL. **loc.	INTERVENTO	LEGGE FINANZIAMENTO
1	Modena	81	45	PEEP Santa Caterina	Autof.
2	Modena	34		Ex Corni area privata	Autof.
3	Soliera	18		PEEP Limidi	Autof.
4	Camposanto	18		PEEP Capoluogo	Autof.
5	S. Prospero	6		PIP Viazza Est	Autof.
6	Spilamberto	19	3	PEEP Pesa Vecchia	Autof.
7	Pavullo n/F.	12		Loc. Coscogno	Autof.
	TOTALE ALLOGGI	188	48		

Complessivamente nel 2007 verranno avviati lavori per 236 alloggi e 48 di questi sono destinati alla locazione a termine per 10 anni a canoni convenzionati. La cooperativa dispone inoltre di aree edificabili sulle quali sarà possibile dare l'avvio ai lavori entro il 2008 per la realizzazione di alloggi nelle seguenti localizzazioni:

N°	COMUNE	LOCALITA'	n° all.	area peep/libera
1	Modena	ex mercato bestiame	49	area peep
2	Modena	Via della Pietra	64	area peep
3	Modena	Via De Andrè	12	area libera
4	Modena	Via Falcone	16	area libera
5	Modena	Albareto Vecchio	12	area peep
6	Pavullo	Via Garibaldi	25	area libera
7	Spilamberto	San Vito	16	area peep
8	Carpi	Canalvecchio	43	area libera

Complessivamente nel 2008 verranno avviati i lavori per 237 alloggi e 26 di questi saranno destinati alla locazione a termine per 10 anni a canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale.

Ci sono poi buone possibilità edificatorie nei comuni di Pavullo n/F, Campogalliano, Formigine, Carpi e Castelfranco Emilia.

Come si evince da quanto precedentemente illustrato la nostra struttura oggi è discretamente dotata di aree edificabili per effetto di anni di oculata e previdente amministrazione 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.

Riteniamo inoltre di avere un capitale di fiducia che ci accredita come interlocutori importanti degli enti locali, fiducia che prescinde naturalmente da affinità politico-ideologiche, ma che è invece determinata dalla nostra capacità propositiva in ordine alle politiche del settore.

La carenza di finanziamenti pubblici agevolati, purtroppo ormai consolidata, impone agli operatori più attenti e responsabili comportamenti innovativi tesi a soddisfare una politica di risposta alle fasce deboli che non possono accedere alla E.R.P.

La risposta più adeguata alle esigenze di queste fasce sociali non può prescindere da interventi che prevedano soluzioni di edilizia agevolata, ma servono anche soluzioni diverse come la proprietà differita e la locazione a termine.

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 2006 si rende noto che la gestione che ha caratterizzato l'esercizio sociale chiuso al 31/12/2006 ha evidenziato la manifestazione dei seguenti fatti di rilievo:

1. sono stati assegnati in proprietà ai soci per atto pubblico n. 79 alloggi con relative pertinenze oltre a n° 4 autorimesse supplementari.
2. sono state formalizzate acquisizioni di aree fabbricabili nelle seguenti località:
 - **Modena** - PEEP Pergolesi. Convenzione con il Comune di Modena congiuntamente al altro operatore per la concessione del diritto di superficie sul lotto 1 dove sono stati realizzati complessivamente 32 alloggi dei quali 16 di nostra spettanza;
 - **Carpi** PEEP Tre Ponti convenzione con il comune di Carpi congiuntamente al altro operatore per la concessione del diritto di proprietà sui lotti 12 M e 16M sui quali sono stati realizzati complessivamente 22 alloggi di cui 11 di nostra spettanza; per questi interventi è stata anche stipulata con altro operatore la convenzione di precostituzione di condominio;
 - **Carpi** PEEP Est città convenzione con comune di Carpi per la concessione del diritto di proprietà del lotto 3A sul quale sono stati realizzati 27 alloggi;
 - **Soliera** PEEP Limidi convenzione con il comune di Soliera congiuntamente ad altri operatori, a seguito della quale sono stati acquisiti in proprietà i lotti 6 e 7 sui quali saranno realizzati complessivamente 18 alloggi;
 - **S. Prospero** convenzione con il comune di S. Prospero congiuntamente ad altro operatore, a seguito della quale è stato acquisito in proprietà il lotto 4B sul quale la Cooperativa realizzerà 6 alloggi;
 - **Pavullo n/F**. Loc. Coscogno, area libera sulla quale saranno realizzati 14 alloggi.

3. sono stati appaltati i seguenti lavori per la realizzazione complessiva di n. 93 alloggi così localizzati:
- a) fabbricato per complessivi n. 11 alloggi in Pavullo nel Frignano, Via Parini, appaltato in data 01/03/2006 alla Coop. Muratori e Braccianti di Benedello per l'importo di €1.080.000;
 - b) fabbricato per complessivi n. 20 alloggi sul lotto n. 6 in Modena "PEEP Panni" appaltato in data 20/03/2006 alla Costruzioni Generali Due SpA per l'importo di €2.125.000;
 - c) fabbricato per complessivi n. 8 alloggi, "PEEP Portile centro" lotto 4 appaltato in data 27/03/2006, alla Cooperativa di Fontanaluccia per l'importo di € 930.000;
 - d) fabbricato per complessivi n. 4 alloggi, "PEEP Portile centro" lotto 5 appaltato in data 30/03/2006, alla Cooperativa di Fontanaluccia per l'importo di € 750.000;
 - e) fabbricato per complessivi n. 12 alloggi, "PEEP Portile Est" lotto 1 appaltato in data 30/03/2006, alla Cooperativa di Fontanaluccia per l'importo di € 1.250.000;
 - f) fabbricato per complessive n. 6 case a schiera + 1 bifamigliare, "PEEP Panzano" di Castelfranco Emilia lotto C appaltato in data 20/04/2006, alla Cooperativa di Fontanaluccia per l'importo di €1.160.000;
 - g) fabbricato per complessive n. 5 case a schiera "PEEP Panzano" di Castelfranco Emilia lotto D appaltato in data 20/04/2006, alla Cooperativa di Fontanaluccia per l'importo di €690.000;
 - h) fabbricato per complessivi n° 4 alloggi, "PEEP Panni" n° 28 lotto 4 appaltato in data 05/06/2006, alla Coop. Muratori di Finale Emilia per l'importo di € 715.000;

- i) fabbricato per complessivi n. 4 alloggi, "PEEP n° 49" Marzaglia Nuova, lotto 7 appaltato in data 15/09/2006, alla Coop. Muratori di Finale Emilia per l'importo di €730.000;
 - j) fabbricato per complessivi n° 6 alloggi in S. Prospero, lotto 4B, appaltato in data 22/12/2006, unitamente ad altro operatore, alla Coop. Muratori di Finale Emilia per l'importo di €616.520;
 - k) fabbricato per complessivi n° 12 alloggi, in Pavullo nel Frignano loc. Coscogno appaltato in data 20/12/2006 alla Coop. Muratori e Braccianti di Benedello per l'importo di €1.100.000;
- 4) è stato incassato il saldo del credito IVA 2004 pari a €83.544 e la quota chiesta a rimborso per l'esercizio 2005 è pari a €250.000 oltre ai relativi interessi legali. E' stato redatto in data 12/02/2007 il documento programmatico sulla sicurezza in base alle disposizioni contenute al punto n° 19 del disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza (Dlgs 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 2006 tramite l'assegnazione in proprietà per atto pubblico ai soci di n. 79 alloggi con relative pertinenze.

Dall'inizio della sua attività fino al 31/12/2006 la Cooperativa Edilizia Unioncasa ha assegnato ai propri soci 1.405 abitazioni di cui 1.312 in proprietà, 38 in godimento

con proprietà differita e 55 in locazione, senza contare tutte le altre unità immobiliari commerciali, direzionali ed accessorie.

Per gli alloggi assegnati nel corso dell'esercizio si sono registrati i seguenti prezzi medi di assegnazione non comprensivi delle opere di varianti e migliorie apportate dai soci assegnatari:

- **Modena**, Cognento, Via Guareschi, Lotto 13 – 12 alloggi assegnati su area libera al prezzo di €1.880 al mq;
- **Spilamberto**, PEEP Fornasina, Lotto 4 – Via Famigli, 4 case a schiera assegnate su area in diritto di superficie al prezzo di €1.244 al mq;
- **Modena**, PEEP Cognento, Lotto n° 10 Via Guareschi, 16 alloggi assegnati su area in diritto di superficie assegnati al prezzo di €1.303 al mq;
- **Castelfranco Emilia** PEEP Gaggio, Lotto 20, Via Dei Fiori, 1 alloggio su area in diritto di superficie, assegnato al prezzo di €1.237 al mq;
- **Castelfranco Emilia** PEEP Gaggio, Lotti 32 e 33, Via Dei Campi, 4 case a schiera, su area in diritto di proprietà, assegnate al prezzo di €1.315 al mq;
- **Medolla** PEEP Via Bologna - Via Matteotti, lotto n° 9, Via Assisi, 3 alloggi su area in diritto di proprietà, assegnati al prezzo di €1.221 al mq;
- **Pavullo n/F**. Via Virgilio, n° 4 alloggi su area libera, assegnati al prezzo di € 1.441 al mq;
- **Carpi** PEEP Tre Ponti, lotti 12M e 16M, Via Barbieri, 7 alloggi, su area in diritto di proprietà, assegnati al prezzo di €1.401 al mq;
- **Mirandola** PEEP C2, lotto 3, Via Gherardi, n° 5 alloggi, in diritto di proprietà, assegnati al prezzo di €1.156 al mq;
- **Maranello** PEEP Gorzano, lotto 1, Via Brenta, 8 alloggi su area in diritto di superficie, assegnati al prezzo di €1.358 al mq;

- **Campogalliano** PEEP Saliceto Buzzalino, Lotto n° 6, Via Tobagi, 4 alloggi, su area in diritto di superficie, assegnati al prezzo di €1.302 al mq;
- **Campogalliano** PEEP Croce Madonna, Via Berlinguer, lotto 19, 8 alloggi assegnati su area in diritto di superficie, al prezzo di €1.392 al mq;
- **Modena** PEEP Leopardi, lotto n° 5 Via Tenco, 3 alloggi in proprietà differita assegnati su area in diritto di superficie al prezzo di €1.328 al mq.

Nel corso dell'esercizio si è inoltre proceduto a consegnare ai propri soci le seguenti unità immobiliari:

1. **Comune di Carpi** PEEP Est Città, Lotto 3A, n° 20 alloggi di cui un alloggio assegnato con atto di assegnazione in locazione a termine;
2. **Comune di Modena** PEEP Pergolesi, lotto 1, 16 alloggi dei quali 3 con atto di assegnazione in godimento con proprietà differita;
3. **Comune di Mirandola** PEEP C2, lotto 3, n° 13 alloggi dei quali 8 con atto di assegnazione in godimento con proprietà differita;
4. **Comune di Spilamberto** PEEP Fornasina, lotto 5, n° 1 alloggio con atto di assegnazione in locazione a termine;
5. **Comune di Carpi** PEEP Tre Ponti, Lotto 16M, 8 alloggi di cui 1 con atto di assegnazione in locazione a termine;
6. **Comune di Campogalliano** - PEEP Croce Madonna, Via Berlinguer Lotto 19 - un alloggio con atto di assegnazione in godimento con proprietà differita.

Si è proceduto inoltre a sottoscrivere con la Società Congenio srl il contratto avente per oggetto la locazione di due locali commerciali di proprietà della cooperativa posti in Cognento, Via Guareschi.

L'adozione del sistema di gestione per la qualità certificato dalla Società DET NOR-SKE VERITAS ITALIA srl, ha consentito alla nostra cooperativa di ottimizzare tanto i processi attinenti la nostra attività sociale, quanto i servizi erogati ai soci e ai terzi.

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 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, il cui interesse si sostanzia nell'avere a disposizione uno strumento economico sempre più solido e patrimonializzato, in grado di effettuare investimenti in progetti, in aree fabbricabili e in abitazioni per soddisfare le aspettative di chi la casa ancora non ce l'ha, o di chi vuole migliorare la propria condizione abitativa.

E' una filosofia di mutualità rivolta non solo ai soci assegnatari degli alloggi, ma allargata anche ai non assegnatari e se vogliamo, 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. Infatti per tutto il corso dell'esercizio 2006 i prestiti effettuati dai soci sono stati remunerati fino al 3,75 per cento lordo, pari al 3,28 per cento netto per un importo complessivo di oltre 540.000 euro.

L'ammontare del prestito sociale pari a €18.593.628 si attesta sui valori registrati al 31/12/2005 nonostante numerosi soci abbiano utilizzato i propri depositi al fine di ottemperare agli impegni derivanti dalla prenotazione degli alloggi.

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

La scelta di mantenere un alto livello di remunerazione del prestito sociale, ha determinato 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), 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.

Le complessità funzionali, organizzative e procedurali richiamate possono essere affrontate e positivamente risolte solo disponendo di strutture organizzative adeguatamente professionalizzate. E' in base a questa specifica esigenza, oltre alla necessità di contenere il più possibile i costi relativi agli alloggi da realizzare che si è resa necessaria un'organica collaborazione tra il Consorzio CO.PRO.C.A. e Unioncasa. Questa infatti sulla base di protocolli d'intesa sottoscritti può avvalersi dei servizi erogati dal CO.PRO.C.A. per la gestione promozionale, tecnica, amministrativa e finanziaria in ordine ai vari programmi di edilizia abitativa promossi.

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

In particolare ci tengo a ricordare che in ottemperanza alla volontà unanime espressa dai soci in occasione dell'ultima assemblea, quella del 28 Aprile 2006 il C.d.A. ha fatto sì che oggi ogni socio di Unioncasa ha il diritto di sentirsi con orgoglio genitore adottivo di 12 orfani del Madagascar.

Nel 2006 abbiamo anche aderito al programma "Ethical Banking" promosso da Emilbanca per lo sviluppo del microcredito a favore delle popolazioni andine dell'Ecuador. La nostra cooperativa è una società che da sempre si distingue dal mondo imprenditoriale capitalistico per attenzione e sensibilità alle necessità delle comunità in cui vive ed opera. Il nostro fine non è la massimizzazione dei profitti, ma come ci insegna l'ideale cooperativo sappiamo essere solidali verso chi ha bisogno e necessita di aiuto. Quando le condizioni economiche ce lo consentono sappiamo con generosità cogliere quelle opportunità che trasformano la società cooperativa da una impresa fredda e calcolatrice in uno strumento disponibile e prodigo verso chi è in difficoltà. In sintesi possiamo dire ed affermare che la cooperativa è un'impresa con una coscienza.

Inoltre, come ulteriore provvedimento a favore dei soci, è stata deliberata l'istituzione di borse di studio a favore di soci o figli di soci che abbiano conseguito il diploma di scuola media superiore o di laurea ottenendo la votazione massima.

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.

Ecco perché il consiglio di amministrazione ritiene di non avanzare, per il presente esercizio, alcuna proposta di ristorno ai sensi dell'art. 21 dello statuto sociale, al fine di accrescere ulteriormente le esigenze di patrimonializzazione della società.

Nei suoi 26 anni di vita la società si è via via consolidata patrimonialmente grazie all'apporto economico e finanziario dei soci che hanno partecipato all'attività sociale.

Con il risultato economico di questo bilancio, la società consolida ulteriormente il proprio patrimonio netto, obiettivo raggiunto unicamente tramite l'accantonamento degli utili provenienti dall'attività sociale, senza alcun beneficio esterno.

E' un risultato del quale soci e amministratori devono essere orgogliosi, poiché consente ad Unioncasa di avere più risorse per poter fare investimenti nell'interesse dei suoi soci presenti e futuri.

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.

Oltre che direttamente, la cooperativa persegue tali obiettivi anche tramite una partecipazione strategica nella società NORDAVIA srl., impresa collegata. La partecipazione è detenuta da Unioncasa nella misura del 50% . Il restante 50% è detenuto da Abitcoop. Tramite questa società abbiamo dato vita ad esperienze affidate in toto alla cooperazione di abitazione per la progettazione e la realizzazione di opere di urbanizzazione in interi comparti PEEP dei comuni di Modena, Sassuolo, Formigine, Castelfranco Emilia e Carpi.

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 Galilei, Via Pignedoli, lotto 5 un alloggio in proprietà differita ultimo di complessivi 12, assegnato su area in diritto di superficie;
- Carpi PEEP Est Città lotto 3A Via Voltolini, 19 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- Modena PEEP n° 3 "Pergolesi" lotto 1, n° 6 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- Castelfranco Emilia PEEP Gaggio, lotto 22, un alloggio su area in diritto di proprietà.
- Si è proceduto inoltra alla consegna dei seguenti alloggi:
 - Mirandola PEEP C2, lotto 3, 1 alloggio assegnato con atto di assegnazione in godimento con proprietà differita;
 - Carpi PEEP Est Città, lotto 3A, n° 3 alloggi assegnati con atto di assegnazione in godimento a termine;
 - Carpi PEEP Tre Ponti Lotto 2B, 1 alloggio tornato nella disponibilità della cooperativa assegnato con atto di assegnazione in godimento a termine.
- Sono stati sottoscritti contratti di appalto dei lavori di costruzione per la realizzazione dei seguenti interventi:
 - fabbricato a n° 5 case a schiera in Camposanto, comparto capoluogo, lotto 1B appaltato alla Coop. Muratori di S. Felice s/P. per l'importo di €700.000;
 - fabbricato a n° 22 alloggi in Spilamberto PEEP Pesa Vecchia, lotti 14 e 16, appaltato alla Coop. Di Fontanaluccia per l'importo di €2.200.000.
- E' stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Modena istanza di rimborso di € 150.000 parte del credito IVA relativo all'esercizio 2006 pari complessivamente a €365.770 il cui incasso è previsto nel corso del corrente esercizio. La restante quota di credito pari a €215.770 è stata riportata a nuovo.

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 2007 l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n. 236 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.

E' da rimarcare inoltre il fatto che anche per l'esercizio 2006 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.

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 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 237 i nuovi soci iscritti nel corso dell'esercizio 2006, per cui alla fine dell'esercizio la consistenza della base sociale, al netto dei soci receduti, è di 5.821 soci.

Precisa altresì che le variazioni della consistenza della base sociale susseguitesì nel

corso dell'esercizio sono sempre state da questi 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 2006 registra un utile netto di € 1.467.196.

Al fine di meglio conoscere l'operato del Consiglio di Amministrazione, il brillante risultato del 2006, va comunque raffrontato con l'utile medio netto dell'intero mandato triennale perchè solo in questo modo è possibile giudicare appieno il lavoro svolto dall'organo di governo della cooperativa. Nel 2004 e 2005 l'utile netto conseguito è stato rispettivamente di €113.726 ed €941.380 ne consegue quindi un utile medio del triennio paria €826.095 che rappresenta il 4,6% circa del valore medio della produzione. Anche quest'ultimo parametro conferma l'equilibrio gestionale della cooperativa che in ossequio all'art. 2545 del Codice Civile riesce a coniugare il giusto rafforzamento economico della società con il perseguimento degli scopi mutualistici e di solidarietà propri della nostra missione di impresa privata sociale.

Pertanto, il consiglio di amministrazione sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2006 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a €44.016, 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 €1.423.180, 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 ed augurano buon lavoro al nuovo

Consiglio di Amministrazione.

Modena li 16/03/2007

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Baschieri Vincenzo