

Società Cooperativa Edilizia UNIONCASA Soc. coop. arl.

con sede in Modena, via Emilia Ovest 101

Codice Fiscale e PARTITA IVA 01352550360

Capitale sociale al 31/12/2008 Euro 47.478

(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 31/12/2008

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SULLA GESTIONE (Art. 2428 c.c.)

Signori Soci,

L'assemblea generale ordinaria indetta per l'esame e l'approvazione dei risultati di bilancio dell'esercizio dell'anno 2008 ci permette di fare alcune considerazioni sull'abitazione e sulle problematiche che hanno messo in crisi il modello liberista che ha dominato l'ultimo quarto di secolo.

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 riprodurre il biblico gigante dai piedi di argilla destinato per qualche tempo a continui ed onerosi costi di manutenzione per evitarne il tracollo.

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, della distribuzione, dell'economia reale, 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.

I coni d'ombra sopraggiunti da oltre oceano con questa crisi non hanno faticato ad interessare anche l'abitazione, già di suo abituata a godere di una endemica scarsa attenzione. Aumento del ricorso alla cassa integrazione, chiusura di aziende, decisa contrazione del mercato, riduzione della fascia di solvibilità dello stesso mercato

dell'affitto, indicavano già, prima delle note vicende di settembre 2008, come la questione abitativa fosse centrale e destinata a riguardare strati di popolazione sempre più ampi.

Pur in presenza di un mercato delle compravendite già rallentato rispetto al boom degli ultimi anni, causa l'incremento del 120% dei canoni nel primo quadriennio della legge di riforma delle locazioni che ha prodotto un sostanziale livellamento tra affitto e rata mutuo, abbiamo raggiunto un incremento dell'indebitamento delle famiglie del 134% nei soli ultimi cinque anni.

Se ieri la problematicità legata al rilascio o meno di un mutuo da parte di un istituto di credito era legata alla tipologia del contratto di lavoro (assunzione a tempo indeterminato o tempo determinato), oggi il problema è diventato anche di qualità del lavoro svolto, ossia meglio se svolto alle dipendenze di un Ente pubblico o parapubblico (enti, si sa, più restii a licenziare).

La generale debolezza delle politiche abitative, 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 assumeva nel nostro paese già prima del terremoto finanziario americano.

Da sempre momenti di difficoltà, di brusche recessioni, sono serviti per generose e rinnovate ripartenze (per aspera ad astra).

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 mantenuto per evitare anche da noi l'apertura verso pericolosi salti nel buio, tanto nefasti quando ispirati dall'assenza di una

vera etica del lavoro, quando a questa si volesse sostituire solo la logica del facile guadagno e del profitto fine a se stesso.

La legge 28 gennaio 09 n. 2 recante misure urgenti per il sostegno alle famiglie, al lavoro, all'occupazione ed alle imprese in un quadro strategico anti-crisi dovrebbe contribuire ad attenuare gli effetti negativi dell'attuale recessione.

Soffermandoci solo sulle principali norme che più da vicino ci riguardano:

all'art. 2 si prevede che l'importo delle rate a carico del mutuatario per i mutui a tasso variabile, si calcolino applicando il tasso maggiore tra il 4% senza spread ed il tasso contrattuale alla data di sottoscrizione del contratto; in caso contrario lo stato si fa carico della parte eccedente.

Le banche, in presenza di mutui accesi per l'acquisto della prima casa, devono assicurare ai clienti la stipula di contratti a tasso variabile indicizzati al tasso BCE.

Le banche inoltre non devono contravvenire alle norme riguardanti la rinegoziazione e/o la surroga dei mutui.

Sempre all'art. 2, vengono stanziati 20 milioni di euro per il 2009, per incrementare il fondo nazionale per il sostegno all'affitto (F.s.a.) ai sensi della L. 431/98.

L'art. 18 tratta specificamente del settore abitazione e, ai fini di una sollecita attuazione del piano casa nazionale, oltre ai fondi esistenti, sancisce il possibile utilizzo delle risorse del Fondo infrastrutture e del Fondo per le aree sottoutilizzate.

Per la generalità degli inquilini sono previste una serie di detrazioni fiscali da recuperare in sede di dichiarazione dei redditi 2009; altre detrazioni sono previste per particolari categorie (contratti tre più due, giovani "bamboccioni", lavoratori in trasferta, studenti universitari fuori sede).

Con l'art. 29 vengono ripristinate le agevolazioni fiscali sugli interventi di risparmio energetico consistenti nella detrazione del 55% dei costi sostenuti.

Sono state inoltre prorogate le seguenti favorevoli disposizioni che interessano gli immobili:

- Esenzione I.C.I. per tutte le prime case di abitazione. In tema di I.C.I. è bene ricordare che l'Amministrazione Comunale di Modena azzera l'I.C.I. per gli immobili con-

cessi in locazione tramite l'Agenzia Casa del Comune a canoni concordati (20 sono gli alloggi che l'UNIONCASA ha locato tramite l'Agenzia Casa del Comune).

- La portabilità dei mutui e l'aumento a €4.000 della detraibilità per gli oneri finanziari sui mutui.
- La proroga del recupero del 36% per il costo di costruzione di box/autorimesse e sui lavori di recupero edilizio unite al 55% di detrazione sui costi per opere volte al risparmio energetico.

Sostanzialmente possiamo dire che con la legge finanziaria si intende da un lato fronteggiare l'emergenza sfratti e dall'altro proseguire nel rilancio delle politiche dell'affitto. La necessità di tale approccio non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune drammatiche tensioni sociali ma anche alla necessità di affrontare il tema della limitata mobilità sociale e territoriale che penalizza l'Italia rispetto agli altri paesi Europei.

La realizzazione, pertanto, di condizioni per il rilancio di una reale offerta locativa a prezzi accessibili diventa essenziale sia sul versante della coesione sociale, che su quello della competitività del sistema paese.

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 normati-

ve vigenti.

La presentazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2008 ci consente altresì di parlare dei programmi e delle aspettative future della cooperativa.

Nel corso del 2008 la società ha ultimato le seguenti iniziative che erano state programmate negli anni precedenti:

N°	LOCALITA'	INTERVENTO	N° ALL. *P.	N° ALL. **loc.	LEGGE FINANZIAMENTO
1	Modena	PEEP Portile centro L.4	7	1	Autofinanziamento
2	Modena	PEEP Portile centro l. 5	4		Autofinanziamento
3	Modena	PEEP Panni L. 4	4		Autofinanziamento
4	Modena	PEEP Via Panni	10	10	Del. C.R. 463/03
5	Modena	Loc. Villanova	12		Autofinanziamento
6	Modena	PEEP Portile Est L. 1	11	1	Autofinanziamento
7	Castelf. Em.	PEEP Panzano	12		Autofinanziamento
8	Pavullo	Via Mazzini	22		Autofinanziamento
9	Modena	PEEP Marzaglia Nuova	2	2	Autofinanziamento
10	S. Prospero	PPIP Viazza	6		Autofinanziamento
TOTALE ALLOGGI			90	14	

Di questi 104 alloggi 14 sono destinati alla locazione a termine per 10 anni
90 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, 3, 4 , 5, 6, 7, 8	83	43	Autof.	C. G. Cavani - C.G. due Coop. S. Fel. - Fontanaluccia
3	Pavullo n/F.	Loc. S. Antonio	11		Autof.	C. M. B. B.
4	Pavullo n/F.	Loc. Coscogno	12		Autof.	C. M. B. B.
5	Camposanto	PEEP Capoluogo	5		Autof.	Coop. S. Felice
7	Soliera	PEEP Limidi	18		Autof.	Coop. Soliera
8	Spilamberto	PEEP Pesa Vecchia	18	4	Autof.	Coop. di Fontanaluccia
9	Spilamberto	PEEP S. Vito	13	3	Autof.	Coop. di Fontanaluccia
TOTALE ALLOGGI			160	50		

Di questi 210 alloggi 50 sono destinati alla locazione a termine per 10 anni a canoni convenzionati.

* P = proprietà

** loc = locazione

Nel corso del 2009 sono iniziati o 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 area privata	Autof.
3	Formigine	18	7+3	PEEP Magreta	Autof.
4	Campogalliano	8		Loc. Panzano	Autof.
5	Pavullo	17		Peep La Sbrugna	Autof.
TOTALE ALLOGGI		89	10		

*** Locazione a proprietà differita

Complessivamente nel 2009 verranno avviati lavori per 99 alloggi, 7 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 2010 per la realizzazione di alloggi nelle seguenti localizzazioni:

N°	COMUNE	LOCALITA'	n° all.	area peep/libera
1	Modena	ex mercato bestiame	49	area libera
2	Modena	Via della Pietra	64	area peep
3	Modena	Albareto Vecchio	12	area peep
4	Modena	Via Falcone	16	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
9	Medolla	Via Perugia	7	area libera
TOTALE ALLOGGI			229	

Complessivamente nel 2010 verranno avviati i lavori per 229 alloggi e 36 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 2008 si rende noto che la gestione che ha caratterizzato l'esercizio sociale chiuso al 31/12/2008 ha evidenziato la manifestazione dei seguenti fatti di rilievo:

1. sono stati assegnati in proprietà ai soci per atto pubblico n. 71 alloggi con relative pertinenze oltre a n° 1 autorimessa supplementare.
2. abbiamo acquistato e ci sono state assegnate aree fabbricabili nelle seguenti località:
 - **Comune di Modena:** acquisizione per atto pubblico dal comune di Modena, unitamente ad altri operatori di un'area edificabile posta in Modena tra le Vie Salvo D'Acquisto – Falcone e Mattarella. La nostra quota di spettanza è pari a 2/12 e prevede la realizzazione di 16 alloggi;
 - **Comune di Campogalliano:** sottoscrizione di un accordo di programma con il comune stesso e altro operatore finalizzato alla realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata nel comparto PEEP Panzano Lotti 6 e 7;
 - **Comune di Formigine:** convenzione per l'assegnazione in proprietà e in diritto di superficie di aree in edilizia agevolata convenzionata nel comparto Nord Marghera Lotti 1 e 4 per la realizzazione di n° 28 alloggi;

- **Comune di Modena** – acquisizione unitamente ad altri operatori dal comune di Modena di un'area edificabile posta in nel comparto Ex Mercato Bestiame – Lotto A per la realizzazione di n° 49 alloggi di nostra spettanza;
- **Comune di Carpi:** comparto C4 Canalvecchio sono state ridefinite mediante atto pubblico unitamente agli altri operatori le quote di spettanza del diritto di proprietà e del diritto di superficie di aree edificabili sulle quali la nostra cooperativa realizzerà complessivamente 43 alloggi;

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. Il lotto 20 prevede l'edificazione di n° 9 alloggi di cui 6 finanziati per la prima casa di proprietà.

La cooperativa inoltre, a seguito della partecipazione al bando comunale per la concessione in diritto di superficie di lotti di terreno edificabile facenti parte delle aree PEEP ubicate in località “LA SBRUGNA” nel comune di Pavullo n/F. in data 04/06/2008 ha avuto in assegnazione il lotto n° 23 sul quale è prevista l'assegnazione in proprietà di n° 8 alloggi. Nel corso dell'esercizio oltre al normale avanzamento dei lavori di costruzione degli interventi ubicati in Modena PEEP S. Caterina; Pavullo n/F. S. Antonio e Coscogno; Limidi di Soliera; S. Prospero e Camposanto sono stati appaltati i lavori per la realizzazione di un fabbricato per complessivi n. 16 alloggi in Spilamberto PEEP San Vito lotti 17 e 18 appaltato in data 18/11/2008 alla Coop. Fontanaluccia.

- 4) è stato incassato il credito IVA relativo alla quota chiesta a rimborso per l'esercizio 2007 pari a €500.000;
- 5) in data 08/02/2008 è stato stipulato con Emilbanca un contratto di Mutuo Fondiario di €1.250.000 per il finanziamento del Programma Edilizio di 10 alloggi, parte di un fabbricato di complessivi 30 alloggi realizzato in Modena Via Euclide n° 50 e 60, destinati alla locazione a termine per un periodo di dieci anni sul quale è stata accesa una ipoteca pari a €2.500.000. L'ammortamento è stato fissato in anni 15 con pagamento di n° 180 rate mensili.

E' stato redatto in data 18/02/2009 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 2008 tramite l'assegnazione in proprietà per atto pubblico ai soci di n. 71 alloggi con relative pertinenze oltre a n° 1 autorimessa supplementare.

Dall'inizio della sua attività fino al 31/12/2008 la Cooperativa Edilizia Unioncasa ha assegnato ai propri soci 1.445 abitazioni in proprietà, ha in essere 19 atti di assegnazione in godimento con proprietà differita e 92 in locazione, senza contare tutte le altre unità immobiliari commerciali, direzionali ed accessorie.

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

- **Pavullo n/F.**, Via Mazzini – n° 14 alloggi assegnati su area libera;
- **Modena**, PEEP Portile Centro, Lotto 5 – Via Chiossi, n° 3 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Modena** Via Basile, n° 2 case a schiera assegnate su area libera;
- **Modena**, comparto Villanova, lotti 3 e 4, Via Tartaglione, n° 12 alloggi assegnati su area libera ;
- **Modena**, PEEP Via Udine, lotto 1, n° 2 alloggi in proprietà differita, assegnati su area in diritto di superficie;
- **Castelfranco Emilia** PEEP Panzano, Lotto C, Via Della Concordia, n° 7 alloggi su area in diritto di proprietà;

- **Castelfranco Emilia** PEEP Panzano, Lotto D, Via Della Concordia, 4 alloggi su area in diritto di superficie;
- **Pavullo n/F.** Via Virgilio, n° 1 alloggio assegnato su area libera;
- **Modena** PEEP Portile Est, lotto n° 1, Via Chiossi, n° 11 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Modena** PEEP Panni, lotto n° 4, Via F.T. Marinetti, n° 3 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Maranello** PEEP Cà Prandini, Via dei Navigatori, lotto 1, n° 2 alloggi in proprietà differita assegnati su area in diritto di superficie;
- **Modena** PEEP Panni, lotto n° 6, Via F.T. Marinetti, n° 10 alloggi assegnati su area in diritto di superficie.

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

1. **Comune di Modena**, PEEP Panni, Lotto 6, Via F.T. Marinetti, n° 10 alloggi con atto di assegnazione in godimento a termine;
2. **Comune di Modena**, PEEP Portile Centro, Lotto n° 4, Via Chiossi, 1 alloggio con atto di assegnazione in godimento a termine;
3. **Comune di Modena**, PEEP Portile Est, Lotto 1, Via Chiossi, n° 1 alloggio con atto di assegnazione in godimento a termine;

Il sistema di gestione per la qualità è certificato dalla Società DET NORSKE VERITAS ITALIA srl, che in data 31/03/2008 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. Infatti nel corso dell'esercizio 2008 i rendimenti dei prestiti effettuati dai soci sono stati aumentati con decorrenza 01/09/2008 fino a raggiungere una remunerazione massima del 4,70% lordo determinando a fine esercizio un onere a carico della cooperativa pari a oltre 594.000 euro.

Questo aumento della remunerazione ha consentito di contenere il più possibile l'aggravio a carico dei soci prestatori dell'aumento della ritenuta fiscale passata dal 12,50% al 20% a seguito dell'entrata in vigore della L. 133 del 06/08/2008.

L'ammontare del prestito sociale a fine esercizio è pari ad €16.472.394.

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

Alla data di chiusura dell'esercizio erano 88 i giovani prestatori con un ammontare sottoscritto pari a €804.523.

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. Cateri-

na 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 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.

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.

In particolare va ricordato che anche nel 2008 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 30/04/2008 di n° 13 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.

Oltre a questo in data 17/05/2008 si è tenuta la cerimonia di consegna di n° 4 premi di studio "ALFONSO MANFREDI" a studenti dell'Istituto Tecnico Statale "Guarino Guarini" che si sono distinti per meriti scolastici nelle discipline "Costruzioni e Topografia". E' da rimarcare inoltre il fatto che anche per l'esercizio 2008 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.

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

Nei suoi 28 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.

In osservanza della normativa vigente, si riportano e si illustrano 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, e con lo scopo di consentire una migliore comprensione del bilancio.

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 corretta informativa, le suddette elaborazioni sono redatte con riferimento agli ultimi 2 esercizi.

- 1) Stato patrimoniale e Conto economico riclassificati

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 2007	
	€000	%	€000	%
ATTIVO				
ATTIVO FISSO (AF)	1.969.965	4%	1.969.993	4%
Immobilizzazioni immateriali (I imm)	1.809	0%	4.807	0%
Immobilizzazioni materiali (I mat)	1.944.689	99%	1.941.217	99%
Costo storico (cs)	0		0	
Fondi di ammortamento (fa)	0		0	
Immobilizzazioni finanziarie (I fin)	23.467	1%	23.969	1%
ATTIVO CIRCOLANTE	47.008.981	96%	46.656.171	96%
Magazzino (M)	44.252.566	94%	43.617.118	93%
Liquidità differite (Ld)	1.061.065	2%	1.102.751	2%
Liquidità immediate (Li)	1.695.350	4%	1.936.302	4%
CAPITALE INVESTITO (CI)	48.978.946	100%	48.626.164	100%
MEZZI PROPRI E PASSIVITA'				
MEZZI PROPRI (MP)	11.707.209	24%	10.253.150	21%
Crediti verso soci	0	0%	0	0,0%
Capitale Sociale (CS)	47.478	0%	40.543	0,4%
Riserve (R)	10.193.649	87%	9.580.684	93,4%
Utile/perdita d'Esercizio	1.466.082	13%	631.923	6,2%
PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pcons)	3.940.417	8%	2.841.869	6%
Finanziarie (PconsF)	3.490.509	89%	2.498.193	88%
Non finanziarie (PconsNF)	449.908	11%	343.676	12%
PASSIVITA' CORRENTI (Pcorr)	33.331.320	68%	35.531.145	73%
Finanziarie (PcorrF)	29.906.893	90%	29.943.318	84%
Non Finanziarie (PcorrNF)	3.424.427	10%	5.587.827	16%
CAPITALE FINANZIAMENTO (CF)	48.978.946	100,00%	48.626.164	100,00%

<i>CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO</i>				
	ANNO 2008		ANNO 2007	
	€000	%	€000	%
Ricavi delle vendite (Rv)	16.441.554	93%	8.502.700	49%
Altri Ricavi (Ra)	581.586	3%	434.489	2%
Produzione interna (Pi)	635.448	4%	8.571.726	49%
A. VALORE DELLA PRODUZIONE (VP)	17.658.588	100%	17.508.915	100%
<i>B. Costi esterni</i>	<i>-15.068.419</i>		<i>-16.625.097</i>	
Consumo materie prime, sussidiarie di consumo e merci (Cm)	-16.237	0%	-14.879	0%

Altri costi operativi esterni (Coe)	-15.052.182	100%	-16.610.218	100%
C. VALORE AGGIUNTO (VA) (A-B)	2.590.169	14,7%	883.818	5,0%
D. Costi del personale (Cp)	-273.395	2%	-228.045	1%
E. MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (C-D)	2.316.774	13,1%	655.773	3,7%
<i>F. Ammortamenti e Svalutazioni</i>	-29.936		-36.883	
Ammortamenti (Amm)	-29.936		-36.883	
Accantonamenti e svalutazioni (Acc)	0		0	
G. RISULTATO OPERATIVO (RO) (E-F)	2.286.838	13,0%	618.890	3,5%
H. RISULTATO AREA EXTRA-CARATTERISTICA	170.474	1,0%	195.357	1,1%
Proventi extra-caratteristici (P e-c)	170.474		195.357	
Oneri extra-caratteristici (O e-c)				
I. RISULTATO ORDINARIO GESTIONE PRODUTTIVA (ROGP) (G+H)	2.457.312	13,9%	814.247	4,7%
L. RISULTATO DELL'AREA STRAORDINARIA (RS)	79.256	0,4%	562.800	3,2%
Proventi straordinari (Ps)	148.274		571.100	
Oneri straordinari (Os)	-69.018		-8.300	
M. RISULTATO GESTIONE PRODUTTIVA (RGP) (I+L)	2.536.568	14,4%	1.377.047	7,9%
N. FINANZIAMENTO DELLA PRODUZIONE	-812.955	-4,6%	-582.928	3,3%
Oneri finanziari (Of)	-812.955		-582.928	
O. RISULTATO LORDO (RL) (M-N)	1.723.613	9,8%	794.119	4,5%
<i>P. Imposte sul reddito (I)</i>	-257.531		-162.196	
RISULTATO NETTO (RN) (O-P)	1.466.082	8,3%	631.923	3,6%

2) Indicatori di risultato finanziari

Premessa necessaria all'esposizione degli indicatori di risultato finanziari è la natura dell'attività svolta dalla società, che ha come scopo di fornire ai soci case di abitazione alle migliori condizioni.

La cooperativa inoltre è cooperativa a mutualità prevalente, cioè opera esclusivamente con i soci. Lo scopo mutualistico comporta che tra i ricavi imputati a conto economico vi sia principalmente il ricavo da assegnazioni ai soci. Poiché tale ricavo incide in modo determinante sugli indici di redditività (ROE, ROI) più significativi, tali indici vengono omessi in quanto il dato risulterebbe assolutamente fuorviante della realtà aziendale, in quanto l'assegnazione ai soci a basso costo peggiora gli indici di redditività "tradizionali".

Nella valutazione degli altri indici finanziari evidenziati occorre inoltre tenere presente la peculiarità del rapporto mutualistico con i soci. Gli scambi mutualistici con i soci determinano rapporti finanziari a più elevata flessibilità rispetto a quella sinteticamente rica-

vabile dai tradizionali indici di equilibrio finanziario applicabili alla generalità delle imprese non mutualistiche, con conseguenze sui potenziali indici migliorative rispetto alle elaborazioni “standard”: tuttavia nella elaborazione degli indici non si è tenuto conto delle peculiarità mutualistiche, salvo evidenziarne in parte nel commento, per fornire le indicazioni richieste dal codice civile attraverso indici raffrontabili con le altre imprese sulla base di voci il più possibile omogenee.

Indicatori di struttura e situazione finanziaria

	Indicatore	Formula	2008	2007	Variazione
1	Indice di liquidità primaria	Li + Ld	0,0827	0,0855	-3%
		Pcorr			
2	Posizione finanziaria netta a breve termine	Li	0,0567	0,0647	-12%
		PcorrF			

L'indice di liquidità primaria segnala la capacità di far fronte nel breve termine alle obbligazioni a breve termine, finanziarie e non. Tra le passività correnti si evidenzia che il rapporto prevalente (€29.696.597) è intrattenuto con i soci, per prestiti sociali e finanziamenti legati agli interventi da assegnare in corso di realizzazione: depurando l'indice di tale componente debitoria verso i soci lo stesso si attesta a 0,75, mentre l'indice di posizione finanziaria netta risulta nettamente positivo (6,77). Vi è poi da dire che per il tipo di attività svolta le rimanenze, che costituiscono la parte più rilevante dell'attivo circolante, sono destinate ad essere trasformate in liquidità entro breve dal termine di assegnazione.

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

	Indicatore	Formula	2008	2007	Variazione
1	Indice di autonomia patrimoniale	MP	0,2390	0,2109	13%
		CF			
2	Indice del peso del capitale permanente	MP + Pcons	0,3195	0,2693	19%
		CF			

L'indice di autonomia patrimoniale evidenzia quanto la società faccia ricorso a mezzi di terzi per finanziare la propria attività: la situazione si presenta positiva con quasi un quarto di mezzi propri, e in crescita rispetto all'esercizio precedente.

L'indice del peso del capitale permanente evidenzia che i mezzi di finanziamento a lungo termine utilizzati dalla cooperativa sono in percentuale di circa il 32% rispetto ai mezzi a breve termine.

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

Si deve ritenere che le attività finanziarie della società abbiano una buona qualità creditizia.

Non si rilevano rischi presunti di insolvenza, posto che la clientela è sostanzialmente costituita dai soci prenotatari stessi.

Rischio di liquidità

Si segnala che 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 recentemente deliberato, 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 che dovessero derivare dalla crisi finanziaria globale, che potrebbe determinare per qualche socio difficoltà temporanee di pagamento, mediante ricorso al sistema bancario.

Rischio di mercato

Anzitutto la società nella propria pratica commerciale non ricorre ad operazioni denominate 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.

Per quanto al rischio di mercato, la società per il tipo di attività svolta non ha pressoché rischi poiché opera quasi esclusivamente su prenotazione operata dai soci in conformità allo statuto sociale.

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 Portile Centro, lotto 4, Via Chiossi, n° 7 alloggi, parte di un fabbricato di complessivi 8 alloggi, assegnati su area in diritto di superficie;
 - Panzano di Castelfranco Emilia, Via Della Concordia, n° 1 alloggio, assegnato su area in diritto di proprietà, parte di un fabbricato di complessivi 8 alloggi;
 - Spilamberto PEEP Pesa Vecchia, lotti 14 e 16, Via Martin Luther king, n° 9 alloggi assegnati su area in diritto di superficie, parte di un fabbricato per complessivi n° 22 alloggi.
- Si è proceduto inoltre alla consegna dei seguenti alloggi:
 - Camposanto, lotto 1B, n° 2 case a schiera, assegnate in proprietà, parte di un in-

tervento di complessive 5 case a schiera;

- E' stato incassato il credito IVA relativo al secondo trimestre 2008 ammontante complessivamente, oltre agli interessi legali, ad €553.553.

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 2009 l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n. 99 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.

Prima di concludere vogliamo ricordare la figura del nostro Presidente nazionale Giuseppe Venturelli, cofondatore della nostra cooperativa e per tanti anni vicepresidente del Consiglio di Amministrazione che il 15 novembre 2008 è prematuramente scomparso lasciando un vuoto incolmabile nel nostro cuore e nel mondo della cooperazione.

Il consiglio di amministrazione rivolge il proprio caloroso ringraziamento a tutti i soci per la fiducia che hanno riposto e che continuano a riporre nella cooperativa. Infatti sono 292 i nuovi soci iscritti nel corso dell'esercizio 2008, per cui alla fine dell'esercizio la consistenza della base sociale, al netto dei soci receduti, è di 6.358 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, il cui mandato è in scadenza, per il prezioso ope-

rato 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 2008 registra un utile netto di € 1.466.082.

Pertanto, il consiglio di amministrazione sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2008 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a € 43.982, 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 € 1.422.100, 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 18/03/2009

Firmato

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)