

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA
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 PRESSO IL REGISTRO IMPRESE DI MODENA 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 31/12/2008

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 2008.

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>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>ATTIVO</u>		
A) Crediti verso soci per versamenti dovuti	0	0
B) Immobilizzazioni	1.969.965	1.969.993
C) Attivo circolante	46.965.961	46.604.118
D) Ratei e risconti attivi	43.020	52.053
Totale Attivo	48.978.946	48.626.164
<u>PASSIVO</u>		
A) Patrimonio netto	11.707.209	10.253.150
B) Fondi per rischi e oneri	32.626	0
C) Trattamento fine rapporto lavoro subord.	109.490	97.968
D) Debiti	37.054.283	38.211.556
E) Ratei e risconti passivi	75.338	63.490
Totale passivo e netto	48.978.946	48.626.164
<u>CONTO ECONOMICO</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
A) Valore della produzione	17.658.588	17.508.915
B) Costi della produzione	(15.371.750)	(16.890.025)
Differenza	2.286.838	618.890

C) Proventi e oneri finanziari	(624.469)	(382.521)
D) Rettifiche di valore attività finanziarie	(18.012)	(5.050)
E) Proventi e oneri straordinari	79.256	562.800
Risultato prima delle imposte	1.723.613	794.119
Imposte sul reddito dell'esercizio	(257.531)	(162.196)
Utile dell'esercizio	1.466.082	631.923

I conti d'ordine, in calce all'attivo e al passivo dello Stato Patrimoniale, ammontano a Euro 24.090.167. 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 1.809 al netto di ammortamenti per Euro 61.156;
- 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 31/12/2008 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 registra pur sempre il ragguardevole ammontare di Euro 16.472.394), ma come già previsto nella relazione dello scorso anno, il mutamento verificatosi nell'offerta delle soluzioni abitative (in particolare per la locazione e la proprietà differita) sta determinando la necessità di ricorrere anche a fonti di finanziamento esterne. Del resto tale situazione si appalesa con chiarezza nel bilancio laddove evidenzia debiti verso banche per l'importo totale di Euro 3.700.805 per il finanziamento di programmi edilizi da destinare alla locazione a termine; e si appalesa anche laddove si illustrano i futuri programmi edilizi, da cui traspare che nel giro di pochi anni la cooperativa edilizia Unioncasa dovrà destinare alla locazione a termine e alla proprietà differita oltre il 20 per cento degli alloggi in programma.

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 contempi 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 2008 i ricavi dalle vendite dei beni e dalle prestazioni di servizi verso i soci sono pari al 99,65 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. nonché di certificazione ai sensi dell'articolo 15 della Legge 31/1/1992 nr. 59 da

parte della società Analisi S.p.a., e dalle informazioni ricevute in ordine a tali revisioni e certificazioni risulta che, allo stato attuale, non sono emersi rilievi e che la società di revisione emetterà 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 31/12/2008 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale-finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio. Risultato dovuto alla natura stessa dell'attività sociale che si esplica con carattere pluriennale.

Esprimiamo pertanto parere favorevole all'approvazione del bilancio e alla proposta degli amministratori in relazione alla destinazione dell'utile di esercizio 2008.

Modena, 3 Aprile 2009

Il Collegio Sindacale

Rag. Alberto Pacchioni

Rag. Tiziano Sala

Rag. Luciana Medici