

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA UNIONCASA
con SEDE IN MODENA – VIA EMILIA OVEST, 101
CODICE FISCALE E PARTITA IVA 01352550360
CAPITALE SOCIALE al 31/12/2007 - Euro 40.543

(Capitale sociale variabile poiché trattasi di società Cooperativa)

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 31/12/2007

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 2007.

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>2007</u> | <u>2006</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| <u>ATTIVO</u> | | |
| A) <i>Crediti verso soci per versamenti dovuti</i> | 0 | 0 |
| B) Immobilizzazioni | 1.969.993 | 2.399.810 |
| C) Attivo circolante | 46.604.118 | 40.762.936 |
| D) Ratei e risconti attivi | 52.053 | 36.218 |
| Totale Attivo | 48.626.164 | 43.198.964 |
| <u>PASSIVO</u> | | |
| A) Patrimonio netto | 10.253.150 | 9.658.327 |
| B) Fondi per rischi e oneri | 0 | 0 |
| C) Trattamento fine rapporto lavoro subord. | 97.968 | 85.902 |
| D) Debiti | 38.211.556 | 33.428.156 |
| E) Ratei e risconti passivi | 63.490 | 26.579 |
| Totale passivo e netto | 48.626.164 | 43.198.964 |
| <u>CONTO ECONOMICO</u> | | |
| A) <i>Valore della produzione</i> | 17.508.915 | 14.391.633 |
| B) Costi della produzione | (16.890.025) | (12.670.403) |
| Differenza | 618.890 | 1.721.230 |
| C) Proventi e oneri finanziari | (382.521) | (443.864) |
| D) Rettifiche di valore attività finanziarie | (5.050) | 0 |
| E) Proventi e oneri straordinari | 562.800 | 459.108 |

| | | |
|---|----------------|------------------|
| Risultato prima delle imposte | 794.119 | 1.736.474 |
| Imposte sul reddito dell'esercizio | (162.196) | (269.278) |
| Utile dell'esercizio | 631.923 | 1.467.196 |

I conti d'ordine, in calce all'attivo e al passivo dello Stato Patrimoniale, ammontano a Euro 19.741.467. 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 4.807 al netto di ammortamenti per Euro 58.158;
- 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 31/12/2007 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 17.378.560), 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 nella relazione del Consiglio di Amministrazione laddove evidenzia l'avvenuta stipula di due contratti di mutuo per l'importo totale di Euro 3.650.000 per il finanziamento di due programmi edilizi per complessivi nr. 28 alloggi 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 2007 i ricavi dalle vendite dei beni e dalle prestazioni di servizi verso i soci sono pari al 99,92 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 31/12/2007 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale-finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio. Risultato determinato in gran parte da partite di carattere straordinario (plusvalenze su alienazione di cespiti e contributi pubblici su alloggi destinati alla locazione) e dal basso numero di assegnazione di alloggi destinati alla proprietà, 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 2007.”

Modena, 2 Aprile 2008

Firmato

Il Collegio Sindacale
Rag. Alberto Pacchioni
Rag. Tiziano Sala
Rag. Luciana Medici

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)