

Società Cooperativa Edilizia UNIONCASA Soc. coop. arl.

con sede in Modena, via Emilia Ovest 101

Codice Fiscale e PARTITA IVA 01352550360

Capitale sociale al 31/12/2007 Euro 40.543

(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 31/12/2007

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 2007 ci permette di fare alcune considerazioni sull'abitazione e sui relativi sconti che ne riducono il peso fiscale a seguito dell'approvazione della legge finanziaria per l'anno 2008.

Dopo anni di scarsa attenzione, in cui la questione abitativa è stata relegata in secondo piano, essendo data sostanzialmente per risolta, la casa è tornata ad essere una priorità nazionale. 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 assume nel nostro paese.

La legge finanziaria 2008 con i suoi tre articoli e millecentonovantatre commi dedicati alla casa conferma, per molti commentatori, come l'intera manovra di politica finanziaria per il 2008 sia decisamente caratterizzata dal problema casa. Molti sono i vantaggi e gli sconti che derivano dalle disposizioni contenute in questa finanziaria.

E' pertanto necessario sintetizzare il quadro completo delle favorevoli disposizioni che interessano gli immobili:

- I.C.I., Affitti, Mutui, Sconti per le ristrutturazioni e per il recupero energetico, Obbli-

ghi catastali e Controlli fiscali. La materia è vasta e la finanziaria (ma anche il Decreto Legge di accompagnamento) hanno ridisegnato nei punti che seguono il complesso quadro della normativa immobiliare.

- Si parte con la nuova detrazione I.C.I. pari all'1,33 per mille dell'imponibile della prima casa. In tema di I.C.I. è bene però qui ricordare che l'Amministrazione Comunale di Modena con Delibera del C.C. n° 79 del 03/12/2007 azzerava l'I.C.I. per gli immobili concessi 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 dei box/autorimesse e sui lavori di recupero edilizio unite al 55% di detrazione sui costi per opere volte al risparmio energetico.
- Una importante concessione è la possibilità di dilazionare le detrazioni in rate annuali fino a 10 anni. Infatti le 3 rate fissate dalla finanziaria 2007 rendevano in pratica quasi impossibile il recupero del bonus fiscale per le persone fisiche incapienti o con bassi redditi.
- Altro fondamentale chiarimento ad un errore della finanziaria 2007 è stato il rifacimento della tabella delle "Trasmittanze termiche" delle strutture opache orizzontali. In soldoni ora diventa possibile beneficiare del 55% di detrazione anche per le spese relative alla coibentazione del tetto.
- Sugli affitti la finanziaria 2008 ha imboccato senza esitazione la strada del conflitto di interessi; concedendo infatti detrazioni specifiche agli inquilini spingerà all'emersione le locazioni in nero, dato che nella dichiarazione dei redditi si dovranno indicare gli estremi del contratto.

Sostanzialmente possiamo dire che la legge finanziaria per l'anno 2008 assieme alla legge varata per fronteggiare l'emergenza degli sfratti costituisce un corpo normativo di dimensione inedita volta ad affrontare le diverse sfaccettature del problema casa. Uno dei

filoni esplorati e sicuramente il più rilevante è stato il 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. Pertanto la realizzazione 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. Nell'ultimo decennio nel nostro paese si è costruito meno che negli altri paesi europei e di questo nuovo patrimonio abitativo la quota destinata alla locazione è quasi nulla. I bonus per la locazione previsti dal Governo uscente sono una prima risposta al disagio abitativo ed alla necessità di favorire la mobilità. 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 normative vigenti.

La presentazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2007 ci consente altresì di parlare dei programmi e delle aspettative future della cooperativa.

Nel corso del 2007 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	Comparto EX CORNI		18	L.R. 6/95 e 30/96
2	Modena	PEEP Via Panni	10	10	Del. C.R. 463/03
3	Modena	Loc. Villanova	12		Autofinanziamento
4	Modena	PEEP Portile centro L.4	7	1	Autofinanziamento
5	Modena	PEEP Portile Est L. 1	11	1	Autofinanziamento
6	Pavullo	Via Mazzini	22		Autofinanziamento
TOTALE ALLOGGI			62	30	

Di questi 92 alloggi

- 30 sono destinati alla locazione a termine per 10 anni
- 62 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	81	45	Autof.	C. G. Cavani - C.G. due Coop. S. Fel.-Font.- Finale E.
2	Modena	PEEP Portile centro l. 5	4		Autof.	Coop. di Font.
3	Modena	PEEP Panni L. 4	4		Autof.	Coop. Finale E.
4	Modena	PEEP Marzaglia Nuova	4		Autof.	Coop. Finale E.
5	Pavullo n/F.	Loc. S. Antonio	11		Autof.	C. M. B. B.
6	Pavullo n/F.	Loc. Coscogno	12		Autof.	C. M. B. B.
7	Castelf. Em.	PEEP Panzano	12		Autof.	Coop. di Font.
8	Camposanto	PEEP Capoluogo	5		Autof.	Coop. S. Felice
9	S. Prospero	PEEP Viazza	6		Autof.	Coop. Finale E.
10	Soliera	PEEP Limidi	18		Autof.	Coop. Soliera
11	Spilamberto	PEEP Pesa Vecchia	18	4	Autof.	Coop. di Font.
TOTALE ALLOGGI			175	49		

Di questi 224 alloggi 49 sono destinati alla locazione a termine per 10 anni a canoni convenzionati.

* P = proprietà

** loc = locazione

Nel corso del 2008 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	Modena	16		Via Falcone area privata	Autof.
4	Formigine	18	7+3	PEEP Magreta	Autof.
5	Medolla	7		Via Perugia	Autof.
6	Spilamberto	13	3	PEEP S. Vito	Autof.
7	Campogalliano	8		Loc. Panzano	Autof.
8	Pavullo	18		V. Garibaldi area privata	Autof.
	TOTALE ALLOGGI	126	13		

*** Locazione a proprietà differita

Complessivamente nel 2008 verranno avviati lavori per 139 alloggi, 10 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 2009 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	Carpi	Canalvecchio	43	area libera
5	Camposanto	PEEP capoluogo	13	area peep
6	Fiorano Modenese	PEEP Via Poliziano	7	area peep

Complessivamente nel 2009 verranno avviati i lavori per 188 alloggi e 20 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 2007 si rende noto che la gestione che ha caratterizzato l'esercizio sociale chiuso al 31/12/2007 ha evidenziato la manifestazione dei seguenti fatti di rilievo:

1. sono stati assegnati in proprietà ai soci per atto pubblico n. 48 alloggi con relative pertinenze oltre a n° 1 autorimessa supplementare.
2. abbiamo acquistato e ci sono state assegnate aree fabbricabili nelle seguenti località:
 - **Spilamberto** - PEEP S. Vito, Determina n° 1548 del 08/02/2007 per la concessione del diritto di superficie sui lotti 17 – 18 dove verranno realizzati complessivamente 16 alloggi;
 - **Modena** – PEEP n° 28 Panni convenzione con il comune di Modena per la concessione del diritto di superficie sul lotto n° 4 dove sono in corso di ultimazione n° 4 alloggi;
 - **Modena** – PEEP n° 49 Marzaglia Nuova Est convenzione con il comune di Modena per la concessione del diritto di superficie sul lotto 7 sul quale sono in corso di realizzazione n° 4 alloggi;
 - **Comune di Formigine** – Determina n° 408/2007 per l'assegnazione di aree in edilizia agevolata convenzionata nel comparto Nord Magreta Lotti 1 e 4 per la realizzazione di n° 28 alloggi;
 - **Comune di Modena** – acquisizione unitamente ad altro operatore da soggetti privati di un'area edificabile posta in Modena adiacenze comparto PEEP Via Leopardi e residenziale Le Corti per la realizzazione di n° 12 alloggi;
 - **Comune di Spilamberto** convenzione per la concessione del diritto di superficie

sui lotti n° 14 e 16 dove sono in corso di costruzione 2 fabbricati per complessivi 22 alloggi;

- **Modena PEEP n° 28 Panni** convenzione con il comune di Modena per la concessione del diritto di superficie sul lotto 6 dove sono stati realizzati complessivamente 20 alloggi;
- **Modena PEEP n° 58 Portile centro** - convenzione con il comune di Modena per la concessione del diritto di superficie sui lotti 4 e 5 sui quali sono stati realizzati complessivamente 12 alloggi;
- **Comune di Medolla** – Delibera Giunta Comunale del 13/11/2007. Assegnazione area edificabile comparto B3 Via Perugia.
- **Modena PEEP Portile Est** - convenzione con il comune di Modena per la concessione del diritto di superficie sul lotto 1 sul quale sono stati realizzati 12 alloggi;

Nel corso dell'anno Unioncasa ha partecipato al Bando Regionale denominato "3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà" per l'assegnazione in Pavullo di n° 20 alloggi di cui 6 in locazione a termine e 22 alloggi in Carpi con 6 alloggi da destinare alla locazione a termine.

La cooperativa ha partecipato inoltre al bando di assegnazione per la concessione in diritto di superficie di lotti di terreno edificabile facenti parte delle aree PEEP ubicate in località "LA SBRUGNA" che il comune di Pavullo n/F. in data 23/09/2007 ha posto a bando. Il lotto di interesse è risultato essere il lotto n° 23 sul quale è prevista l'assegnazione in proprietà di n° 8 alloggi. Alla data attuale sono in corso le procedure di valutazione delle offerte da parte del comune.

3. sono stati appaltati i seguenti lavori per la realizzazione complessiva di n. 171 alloggi così localizzati:

- a) fabbricato per complessivi n. 22 alloggi in Spilamberto PEEP Pesa Vecchia, appaltato in data 06/03/2007 alla Coop. Fontanaluccia per l'importo di € 2.200.000;
- b) fabbricato per complessivi n. 18 alloggi sui lotti n. 6 – 7 in Soliera "PEEP Limi-

- di" appaltato in data 12/07/2007 alla Coop. Muratori di Soliera per l'importo di € 1.540.000;
- c) fabbricato per complessive n. 5 case a schiera in Camposanto comparto capoluogo, lotto 1B appaltato in data 05/02/2007, alla Cooperativa Muratori di S. Felice s/P. per l'importo di € 700.000;
 - d) fabbricato per complessivi n. 12 alloggi, "PEEP S. Caterina" in Modena lotto 2 appaltato in data 30/07/2007, alla Costruzioni Generali Cavani srl per l'importo di € 1.310.000;
 - e) n° 2 fabbricati per complessivi n. 24 alloggi, "PEEP S. Caterina" in Modena lotto 3 appaltati in data 31/10/2007, alla Costruzioni Generali Due SpA per l'importo di € 2.650.000;
 - f) n° 2 fabbricati per complessivi n. 16 alloggi, "PEEP S. Caterina" in Modena lotto 4 appaltati in data 01/09/2007, alla Cooperativa Muratori di Finale Emilia per l'importo di € 1.960.000;
 - g) n° 2 fabbricati per complessivi n. 24 alloggi, "PEEP S. Caterina" in Modena lotto 5 appaltati in data 14/09/2007, alla Cooperativa di Fontanaluccia per l'importo di € 2.670.000;
 - h) fabbricato per complessivi n. 12 alloggi, "PEEP S. Caterina" in Modena lotto 6 appaltato in data 11/09/2007, alla Cooperativa Muratori di Finale Emilia per l'importo di € 1.325.000;
 - i) n° 2 fabbricati per complessivi n. 24 alloggi, "PEEP S. Caterina" in Modena lotto 7 appaltato in data 31/07/2007, alla Cooperativa Muratori di S. Felice s/P. per l'importi di € 2.620.000;
 - j) n° 2 fabbricati per complessivi n. 14 alloggi, "PEEP S. Caterina" in Modena lotto 8 appaltati in data 31/07/2007, alla Cooperativa Muratori di S. Felice s/P. per l'importo di € 1.690.000;
- 4) è stato incassato il credito IVA relativo alla quota chiesta a rimborso per l'esercizio 2006 pari a € 150.000;
- 5) in data 06/12/2007 è stato stipulato con Emilbanca un contratto di Mutuo Fondiario di

€ 2.400.000 per il finanziamento del Programma Edilizio di complessivi 18 alloggi destinati alla locazione a termine per un periodo di otto anni sul quale è stata accesa una ipoteca pari a € 4.800.000. L'ammortamento è stato fissato in anni 20 con pagamento di n° 240 rate mensili fisse al tasso del 5,58%.

- 6) in data 03/12/2007 e 10/12/2007 sono stati alienati al Consorzio CO.PRO.C.A. rispettivamente n° 3 locali commerciali più un'autorimessa sita in Portile Via Cavedole e un locale commerciale con annesso magazzino sito in Modena Via C.A. Dalla Chiesa: queste unità immobiliari sono state cedute in quanto ritenute non più strumentali all'esercizio della propria attività e hanno consentito di realizzare una plusvalenza di € 240.543.

E' stato redatto in data 05/03/2008 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 2007 tramite l'assegnazione in proprietà per atto pubblico ai soci di n. 48 alloggi con relative pertinenze.

Dall'inizio della sua attività fino al 31/12/2007 la Cooperativa Edilizia Unioncasa ha assegnato ai propri soci 1.374 abitazioni in proprietà, ha in essere 22 atti di assegnazione in godimento con proprietà differita e 61 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 as-

segnatari:

- **Pavullo n/F.**, Via Mazzini – n° 8 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà al prezzo di € 1.514 al mq;
- **Modena**, PEEP Pergolesi, Lotto 1 – Via Pergolesi, 13 alloggi assegnati su area in diritto di superficie al prezzo di € 1.276 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, Lotto 22, Via Dei Fiori 1, alloggio su area in diritto di proprietà, assegnato al prezzo di € 1.316 al mq;
- **Pavullo n/F.** Via Virgilio, n° 1 alloggio su area libera, assegnato al prezzo di € 1.555 al mq;
- **Carpi** PEEP Tre Ponti, lotti 12M e 16M, Via Barbieri, 1 alloggio, su area in diritto di proprietà, assegnato al prezzo di € 1.420 al mq;
- **Carpi** PEEP Est città, Lotto n° 3A, Via Voltolini, 21 alloggi, su area in diritto di superficie, assegnati al prezzo di € 1.372 al mq;
- **Maranello** PEEP Cà Prandini, Via dei Navigatori, lotto 1, 1 alloggio in proprietà differita assegnato su area in diritto di superficie, al prezzo di € 1.274 al mq;
- **Modena** PEI Galilei, lotto n° 5 Via Pignedoli, 1 alloggio in proprietà differita assegnato su area in diritto di superficie al prezzo di € 1.224 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° 6 alloggi assegnati con atto di assegnazione in locazione a termine;
- 2. Comune di Modena** Comparto "Ex Corni", Via Mons. Luigi Boni, Lotto n° 1, 18 alloggi assegnati in locazione a termine;
- 3. Comune di Carpi** PEEP Tre Ponti, Via A. Barbieri, n° 1 alloggio con atto di assegnazione in locazione a termine;

Il sistema di gestione per la qualità certificato dalla Società DET NORSKE VERITAS ITALIA srl, ha visto in data 13/04/2007 l'emissione da parte di quest'ultima del rapporto

di verifica di mantenimento.

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.

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 2007 i rendimenti dei prestiti effettuati dai soci sono stati aumentati con decorrenza 01/07/2007 fino a raggiungere una remunerazione massima del 4,25% lordo determinando a fine esercizio un onere a carico della cooperativa pari a oltre 566.000 euro.

L'ammontare del prestito sociale a fine esercizio si è attestato ad € 17.378.560.

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

Oltre a questo il consiglio di amministrazione ha deliberato con decorrenza dal 01/01/2008 l'adozione di una nuova forma di prestito sociale denominata "Progetto Giovani" riservata ai soci di età compresa fra i 18 e 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. Il Consiglio di Amministrazione ritiene di avere bene operato considerando che alla data di stesura della presente relazione erano 86 i giovani prestatori con un capitale sottoscritto pari a € 1.417.524.

Il Progetto Giovani, per la sua pratica applicazione, ha comportato la necessità di modificare in alcuni articoli il regolamento sociale e il regolamento del prestito sociale la cui

legittimazione è stata sottoposta all'approvazione dell'assemblea generale dei soci tenutasi il 22/11/2007. Questa è stata anche l'occasione per rivisitare alcuni articoli dello statuto sociale per renderlo più moderno e consono all'attuale legislazione e agli ultimi orientamenti della legislazione in campo cooperativo.

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. Caterina dove gli alloggi in locazione sono 45), 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 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 va ricordato che anche nel 2007 è proseguito il sostegno economico in favore della missione ORPHELINAT CATHOLIQUE di FIANARANTSOA in Madagascar riguardante l'adozione a distanza di 12 orfani.

Nel corso del 2007 è proseguito inoltre il finanziamento del 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.

Inoltre, come ulteriore provvedimento a favore dei soci, è stata riconfermata 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.

E' da rimarcare inoltre il fatto che anche per l'esercizio 2007 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.

Nei suoi 27 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.

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:
 - Pavullo n/F., Via Mazzini, n° 8 alloggi, parte di un fabbricato di complessivi 22 alloggi, assegnati in area in diritto di proprietà;
 - Villanova di Modena, Via Tartaglione, n° 10 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà, parte di un fabbricato di complessivi 12 alloggi;
- Si è proceduto inoltre alla consegna dei seguenti alloggi:
 - Modena PEEP n° 28 Panni, lotto 6 n° 10 alloggi assegnati in proprietà, parte di un fabbricato di complessivi 20 alloggi. I restanti 10 alloggi verranno assegnati in godimento a termine con decorrenza 01/05/2008.
- In data 08/02/2008 è stato stipulato con Emilbanca un contratto di mutuo fondiario di € 1.250.000 finalizzato al finanziamento di n° 10 alloggi di proprietà della cooperativa siti in Modena Via Euclide e destinati alla locazione a termine per un periodo di anni 10 sui quali è stata accesa una ipoteca pari a € 2.500.000. L'ammortamento è stato fissato in 15 anni con pagamento di n° 180 rate mensili al tasso fisso del 5,23%.
- E' stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Modena istanza di rimborso di € 500.000 parte del credito IVA relativo all'esercizio 2007 pari complessivamente a € 702.362 il cui incasso è previsto nel corso del corrente esercizio. La restante quota di credito pari a € 202.362 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 2008 l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n. 139 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.

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 2007, per cui alla fine dell'esercizio la consistenza della base sociale, al netto dei soci receduti, è di 6.086 soci.

Precisa altresì che le variazioni della consistenza della base sociale susseguitesi 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 2007 registra un utile netto di € 631.923.

Pertanto, il consiglio di amministrazione sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2007 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a € 18.958, 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 € 612.965, 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 bi-

lancio così come è stato presentato.

Modena li 26/03/2008

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)