

Cooperativa Edilizia UNIONCASA soc.coop.a r.l.

con sede in Modena, via Emilia Ovest n.101

Codice Fiscale e Partita IVA 01352550360

Capitale sociale al 31/12/2010 Euro 57.272

(Capitale sociale variabile poichè 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 31/12/2010

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 C.C.)

Signori Soci,

l'assemblea generale dei soci è sempre occasione di bilanci, ma anche inevitabilmente di riflessione sulle loro ragioni tecnico-economiche da un lato, ma anche sul futuro da costruire e sui possibili sviluppi dell'attività dall'altro, senza tralasciare di esaminare il contesto socio-economico in cui ci troviamo ad operare.

Dopo oltre un biennio di profonda recessione e sofferenza dobbiamo registrare anche per le aziende manifatturiere che operano sul nostro territorio alcuni segnali di ripresa tradotti in un recupero, seppure parziale, di parte della propria attività lavorativa (dati C.C.I.A.A. Modena).

Vale ricordare che la crisi, nel triennio 2007/2009, aveva prodotto un balzo indietro di oltre un decennio ed il nuovo profilo congiunturale, dopo una rapida ripresa, a partire da metà dello scorso anno, ha smorzato la sua corsa attestandosi una quindicina di punti percentuali sotto la media 2007.

Nei prossimi mesi, quindi, le attese restano improntate ad una ripresa lenta e fortemente condizionata oltre che dal mercato internazionale anche dagli eventi che stanno incendiando la sponda Sud del Mediterraneo.

La produzione industriale, infatti (dati Camera di Commercio, CNA e Confindustria di Modena), nel quarto trimestre 2010, è cresciuta del 12,8%, rispetto ai medesimi mesi dell'anno precedente consentendo di chiudere l'anno con una media pari al 10,3%.

Il divario da recuperare sui livelli produttivi pre-crisi del 2007 rimane tuttavia del 13,6%!

Anche per il fatturato si registra un aumento tendenziale del 9,3% nel 4° trimestre che corrisponde ad un 8% su base annua.

L'analisi degli ultimi ordini delle imprese confermano un rallentamento del ciclo economico nel 2011; frenano, infatti, gli ordini esteri, seppure in aumento del 6,5% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, a fronte di una media dell'intero anno che si è posizionato sul 12%.

Analizzando il mercato residenziale delle maggiori città italiane si osserva una discreta inversione di tendenza che porta ad un incremento medio delle transazioni del 11,2%, dato neppure comparabile con quelle realtà più piccole, a vocazione prettamente manifatturiera che più pesantemente hanno e stanno pagando un grave tributo alla crisi sopravvenuta.

L'odierna assemblea generale ordinaria, indetta per l'esame e l'approvazione dei risultati di bilancio dell'esercizio dell'anno 2010, trova il nostro Paese ancora intento a fare i conti con i danni prodotti, come già abbiamo avuto modo di dire, dalla crisi del modello liberista che ha dominato l'ultimo quarto di secolo. Abbiamo davanti un tunnel che non lascia ancora intravedere uscite sicure e certe; lo scricchiolio della struttura istituzionale e più in generale della politica comporterebbe una serie di risposte che tarda a venire aggravando ancora di più i problemi soprattutto per i ceti popolari.

Se consideriamo poi che anche laddove sono presenti segnali di ripresa questa non è accompagnata puntualmente da un incremento del tasso di occupazione (continua invece a crescere il tasso di disoccupazione che sfiora il 9%), conferma che dalla crisi economica e del lavoro non si potrà uscire senza una sostanziale modifica del sistema liberista che ha condizionato lo sviluppo degli ultimi decenni accentuando disuguaglianze sociali a danno delle categorie più deboli, minando la coesione sociale e, con essa, le basi della stessa democrazia.

Servono cioè nuove regole che diano a tutti i cittadini, e non soltanto a quelli protetti, alcune certezze per il lavoro. La stessa riforma Biagi, se non portata a termine secondo quelli che erano i veri intenti dell'autore, resta una bella quanto pericolosa *incompiuta*, sempre più di difficile comprensione soprattutto da parte di quei giovani che, avvicinandosi al lavoro, quando e se lo trovano, impattano nella precarietà e quindi nella saltuarietà del reddito mancando quei meccanismi diretti a garantire la continuità di un'entrata di sussistenza tale da poter permettere loro di guardare al futuro con un minimo di certezze (formazione di una famiglia, casa, figli, ecc).

E' ormai risaputo che la disoccupazione giovanile sfiora da parecchio tempo il 30% rendendo incerto l'avvenire dei giovani e confermando le voci dei pessimisti che ormai parlano di una generazione sconosciuta al mondo del lavoro.

Per uscire dalla crisi occorre poi dare spazio alla sussidiarietà e battersi per rendere il mercato il più possibile pluralistico smascherando i tanti centri di oligopolio che condizionano pesantemente il mercato.

Nonostante la Commissione europea abbia indetto per il 2010 "L'anno europeo contro la povertà e l'esclusione sociale" definendo cinque ambiti in cui è in un qualche modo possibile misurare l'esclusione sociale tra i quali emergono i temi del mercato del lavoro, della protezione sociale, e dell'abitazione, dobbiamo invece prendere atto del mancato rifinanziamento da parte del governo del "reddito minimo di

inserimento”, sorto nel 1998 per garantire a tutti un livello di vita minimo fornendo alle famiglie a più basso reddito quel supplemento di denaro per acquistare beni e o servizi diretti ad assicurare un tenore di vita accettabile.

Pensiamo quanto sia necessaria una tale forma di reddito diretta a garantire continuità in un contesto lavorativo oggi sempre più caratterizzato dalla flessibilità e, quindi, dalla discontinuità con ricadute negative anche di fronte all’accesso al credito.

I dati di Bankitalia, che sinteticamente possono definirsi in” più debiti e meno risparmi”, fotografano un cambiamento della gestione delle finanze delle famiglie italiane.

Col gennaio di quest’anno si registra infatti un aumento del 5% dei prestiti bancari a fronte di una diminuzione dell’1,7%, sempre su base annua, dei depositi del settore privato che comprende anche le famiglie.

I tassi sui mutui, sempre secondo Bankitalia, segnatamente quelli per l’acquisto di abitazioni erogati nel mese di gennaio 2011 alle famiglie, sono aumentati al 3,36% dal 3,18% di dicembre, mentre quelli sulle nuove operazioni di credito al consumo sono aumentati all’8,78% dall’8,33% di dicembre.

Riduzione degli interessi riconosciuti sui conti correnti delle famiglie accompagnati da un continuo aumento delle sofferenze bancarie, indicano, anche in vista di prossimi aumenti del costo del denaro deliberati dalla banca centrale europea, percorsi da tenere monitorati.

Questi dati dimostrano che anche il ceto medio italiano ha sempre meno denaro ed è costretto, per far fronte alle spese di tutti i giorni, o ad attingere alle riserve liquide del conto corrente o a indebitarsi.

In pratica la crisi non riguarda più solo gli individui poveri, ma anche chi, fino al 2007, occupava una posizione intermedia nella distribuzione della ricchezza, come piccoli commercianti e artigiani.

La situazione è quindi complessa, fortemente caratterizzata da elementi tra loro interdipendenti, non sempre di solo carattere nazionale, ma tali da produrre come risultato un’economia non più sicuramente progressiva, in continua espansione, come abbiamo conosciuto nei decenni precedenti, ma, per la prima volta, un’economia che intravede davanti a sé non solo un limite ma anche, se non una drammatica inversione di marcia, una possibile concreta riduzione della propria spinta propulsiva.

La storia insegna che gli errori si pagano sempre: 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 sovvertire regole e certezze date universalmente per acquisite evidenziando la necessità urgente di un mercato in cui regole e principi pongano un limite alla finanza fine a se stessa operando per una sua ricollocazione a sostegno della produzione, dell’economia reale, a servizio del territorio, delle imprese, e delle famiglie.

Quanto precede corrisponde a porre l’etica a fondamento dell’impresa, o se preferite i sentimenti morali, come li definiva l’economista Adam Smith, teorico del libero mercato, ma uomo saggio nel prevedere che

senza la necessaria fiducia e regole certe da preservare, la finanza strutturata avrebbe facilmente fatto saltare il banco e, con esso il mercato, le banche, il lavoro e le speranze di milioni di lavoratori.

L'etica quindi non serve unicamente a meglio temperare la contrapposizione di interessi che si sconta nel mondo del lavoro all'interno delle aziende o all'interno del mercato, ma diventa un fondamento dell'impresa perché concorre a produrre risultati migliori.

E' in pratica la costruzione, a partire dall'uomo, di un contesto in cui non esiste il tutti contro tutto in cui si misurano unicamente i rapporti di forza facendo vincere il più forte, ma una gara all'interno di regole chiare e certe in cui è chiamato a primeggiare non il più forte ma il più bravo, scoprendo pure con l'economia del dono una dimensione smarrita dell'uomo stesso: *la fraternità*.

La costruzione di una società caratterizzata dalla *fraternità* è sicuramente l'unica in grado di perseguire con tassi di sviluppo certo il rispetto del lavoratore e dell'ambiente, di giungere a dare le dovute risposte all'escluso sia esso il povero emarginato od il profugo immigrato, proprio perché solo la condivisione di tale principio porta a superare i limiti intrinseci di una società, nella migliore delle ipotesi, solamente legata da vincoli solidaristici.

Si comprende anche come sia non solo giusto, ma doveroso, lavorare per giungere ad una finanza etica la cui azione diventa immediatamente declinabile sia sul versante pubblico, esigendo politiche rigorose volte al risanamento del debito, come nel privato, dove finanza etica significa non solo aprire i cordoni della borsa a chi secondo i parametri di Basilea 2 e Basilea 3 dovrebbe essere escluso, ma anche ai soggetti che oltre avere i connotati di serietà ed affidabilità hanno soprattutto capacità di creare reddito, produzione, consumi ed investimenti, creando nuove imprese ed incrementando il dividendo sociale.

Sono questi i principi cui si ispira la nostra cooperativa e dai quali trae origine larga parte del movimento cooperativo: non è un caso che, pur nel perdurare della crisi, le cooperative si collochino tra le aziende che meglio hanno saputo fronteggiare le difficoltà del momento continuando a dare risposte anche sul piano occupazionale. Etica del e nel lavoro come nella finanza accompagnate dalla generosità tipica di chi intende perseguire uno sviluppo veramente dal volto umano sa gettare il cuore oltre gli ostacoli, hanno consentito alla nostra cooperativa, terminale di numerose esperienze presenti sul territorio, di raggiungere in **trenta anni** di attività traguardi ambiziosi tradotti in quelle migliaia di alloggi che hanno permesso ai nostri soci di risolvere un problema serio e gravoso come quello della sicurezza del tetto. Visti i risultati conseguiti, a fronte del perdurare di questa crisi finanziaria su scala mondiale che ha riproposto lo scandalo della fame e la crescente disuguaglianza nel mondo, riaffermiamo che l'obiettivo da condividere è la protezione e il rispetto della dignità che accomuna l'intera famiglia umana, una unità radicata nei quattro principi fondamentali: centralità della persona umana, solidarietà, sussidiarietà e il bene comune che insieme costituiscono il riferimento del nostro operare cooperativo.

Questo agire cooperativo che intende perseguire da sempre tali obiettivi, accompagnato dalla particolare attenzione ai membri più vulnerabili della società, dando priorità agli esseri umani, può validamente

concorrere a modificare le regole che governano il sistema finanziario per giungere ad un cambiamento concreto, e allontanarci dalle antiche logiche della pura speculazione che hanno portato alla crisi attuale.

Solo in questo modo infatti si promuove lo sviluppo integrale e l'applicazione effettiva dei diritti inalienabili della società civile poiché il capitale primario che deve essere salvaguardato e tenuto in considerazione è la persona umana nella sua integrità.

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 anche da noi sia necessario evitare pericolosi salti nel buio così tanto nefasti quando sono ispirati dall'assenza di una vera etica del lavoro e quando a questa si volesse sostituire la sola logica del facile guadagno e del profitto fine a se stesso.

Intendiamo inoltre riaffermare la convinzione che solo la prospettiva dei diritti umani, accompagnata da nuove regole ed un sano sistema globale di governo tendente ad assicurare una via sostenibile di vasta portata per lo sviluppo di tutti offre un contributo positivo per la soluzione della crisi finanziaria corrente.

Il perdurare di questa crisi finanziaria su scala mondiale ha riproposto lo scandalo della fame, la crescente disuguaglianza nel mondo, milioni di persone disoccupate e milioni di altre ridotte in estrema povertà e mancanza di protezione sociale per i più vulnerabili.

Questi squilibri, sono prodotti quando l'azione economica, concepita meramente come motore per la creazione di ricchezza, è distaccata dall'azione politica concepita come mezzo per perseguire la giustizia mediante la redistribuzione. Equità e giustizia devono essere criteri essenziali ed inscindibili nella gestione dell'economia mondiale.

Così il modello cooperativo mutualistico, fondato sulla relazione, la prossimità, la partecipazione, si è trovato ad essere additato come un "modello" **sostenibile, moderno, efficace** anche dall'autorevole voce del Pontefice nell'enciclica *Charitas in Veritate*.

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 da sempre attenta e sensibile alle problematiche della casa in proprietà, ed in locazione nelle sue diverse forme, al 31/12/2010 ha realizzato complessivamente dalla sua nascita **1.745**

unità abitative che ha assegnato ai propri soci nelle seguenti forme: n. **1574** alloggi in proprietà, n. **163** alloggi in locazione e n. **8** alloggi in proprietà differita riuscendo 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 31/12/2010 ci consente altresì di parlare dei programmi e delle aspettative future della cooperativa.

Nel corso del 2010 la società ha ultimato i lavori di costruzione relativi alle seguenti iniziative che erano state programmate negli anni precedenti:

	Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in locazione	Legge Finanziamento
1	Modena	PEEP S. CATERINA Lotto 4	11	5	Autofinanziamento
2	Modena	PEEP S. CATERINA Lotto 6	8	4	Autofinanziamento
3	Modena	PEEP S. CATERINA Lotto 2	8	4	Autofinanziamento
4	Spilamberto	PEEP SAN VITO EST L. 17/18	13	3	Autofinanziamento
5	Soliera	PEEP LIMIDI Lotti 6 e 7		18	Autofinanziamento
	Totale alloggi		40	34	

Attualmente le iniziative in corso di ultimazione sono le seguenti:

	Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in locazione	Legge Finanz.to	Impresa Appaltatrice
1	Modena	EX CORNI Lotto 5	34		Autofinanz.	Coop.Mur.S.Felice
2	Formigine	PEEP NORD MAGRETA L. 1	8	6	Autofinanz.	Coop.Fontanaluccia
3	Formigine	PEEP NORD MAGRETA L. 4	9	5	Autofinanz.	Coop.Fontanaluccia
4	Pavullo	PEEP LA SBRUGNA Lotto 20	9		L. Reg.47/06	Coop.Mur.Benedello
	Totale alloggi		60	11		

Nel corso del 2011 stanno per iniziare i lavori nelle seguenti realtà:

	Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in locazione	Legge Finanziamento
1	Modena	VIA LEOPARDI area privata	12		Autofinanziamento
2	Modena	EX MERCATO BESTIAME	19	17	L.Reg. 1356/2000
3	Pavullo	PEEP LA SBRUGNA Lotto 23	8		Autofinanziamento
	Totale alloggi		39	17	

Nel 2011 sono in costruzione complessivamente **127** alloggi, **28** di questi sono destinati all'assegnazione in godimento a termine per dieci anni a canoni convenzionati.

La cooperativa dispone inoltre di aree edificabili sulle quali sarà possibile dare l'avvio ai lavori a partire dal **2012** per la realizzazione di alloggi nelle seguenti localizzazioni:

	Località	Intervento	N° Alloggi	Area PEEP o Area libera
1	Modena	VIA DELLA PIETRA	64	Area PEEP
2	Modena	ALBARETO VECCHIO	12	Area PEEP
3	Modena	VIA FALCONE/VIA MATTARELLA	16	Area Libera
4	Modena	EX MERCATO BESTIAME	13	Area Libera
5	Carpi	CANALVECCHIO	42	Area Libera
6	Camposanto	PEEP capoluogo	13	Area PEEP
7	Fiorano Mod.se	PEEP VIA POLIZIANO	7	Area PEEP
8	Pavullo	PEEP LA SBRUGNA	9	Area PEEP
9	Medolla	PEEP VIA PERUGIA	7	Area Libera
10	Campogalliano	PEEP PANZANO	8	Area PEEP
11	Pavullo	VIA VERGA/VIA MAZZINI	18	Area PEEP
	Totale alloggi		209	

Complessivamente dal 2012 verranno avviati i lavori per **209** alloggi, **24** di questi saranno destinati all'assegnazione in godimento a termine per dieci anni a canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale e **7** alloggi destinati all'assegnazione in godimento con proprietà differita.

Il **22 marzo 2011** l'amministrazione comunale di Modena stante l'indisponibilità temporanea di alcuni lotti collocati in Via della Pietra ci ha assegnato in via definitiva un lotto di n. **16** alloggi a Modena in Via Pio La Torre e un lotto di n. **12** alloggi a San Damaso in via Scartazzetta, pertanto saremo in grado di attivare entro il 2012 n.**28** alloggi in area PEEP localizzati in Comune di Modena in aree di sicuro interesse per la nostra base sociale, **8** alloggi di questi saranno destinati all'assegnazione in godimento a termine per dieci anni.

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 2010 si rende noto che la gestione ha evidenziato la manifestazione dei seguenti fatti di rilievo:

1. Sono stati assegnati in proprietà ai soci per atto pubblico n. 66 alloggi con relative pertinenze.
2. Sono state stipulate convenzioni con le seguenti amministrazioni:
 - **Comune di Pavullo nel Frignano** : Convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie di aree in edilizia agevolata convenzionata nel Comparto PEEP "LA SBRUGNA" Lotti 20 e 23 per la realizzazione di complessivi n. 17 alloggi.
 - **Comune di Spilamberto** : Convenzione per l'assegnazione in diritto di superficie dei Lotti 17 e 18 PEEP SAN VITO EST dove sono stati realizzati n. 16 alloggi.

Si è inoltre proceduto alla ridefinizione delle quote di proprietà dei lotti nel Comparto C4 Canalvecchio di Carpi mediante atto di permuta con altro operatore.
3. Nel corso dell'esercizio oltre al normale avanzamento e ultimazione dei lavori di costruzione degli interventi ubicati in Modena PEEP SANTA CATERINA, PEEP LIMIDI DI SOLIERA, PEEP SAN VITO EST di Spilamberto e nel COMPARTO NORD MAGRETA di Formigine, sono stati appaltati i lavori per la realizzazione di due fabbricati per complessivi n. 43 alloggi dei quali 34 in Modena EX CORNI Lotto 5 appaltati alla Coop.Muratori di S. Felice s/P e 9 in Pavullo n.F. PEEP LA SBRUGNA Lotto 20 appaltati alla Coop.Muratori e Braccianti di Benedello.

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.

La attività svolte per il conseguimento degli scopi sociali, come già richiamato, si sono concretizzate nell'esercizio 2010 tramite l'assegnazione in proprietà per atto pubblico ai soci di n. 66 alloggi con relative pertinenze.

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

- **Modena**, PEEP VIA UDINE Lotto 1 : n° 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- **Modena**, PEEP S.CATERINA : n° 52 alloggi complessivi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Spilamberto**, PEEP PESA VECCHIA, via Martin Luther King 5/7 : n° 2 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Spilamberto**, PEEP FORNASINA Lotto 5, via Famigli 10 : n° 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- **Campogalliano**, PEEP CROCE MADONNA , via Berlinguer 50 : n° 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- **Mirandola**, PEEP C2, via Gherardi 13 : n° 4 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Pavullo n.F.**, via Virgilio : n° 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
- **Pavullo n.F.**, località Sant'Antonio, via Parini 3 : n° 4 alloggi assegnati su area libera;

Nel corso dell'esercizio si è inoltre proceduto ad assegnare ai propri soci con atto di assegnazione in godimento a termine n. 57 alloggi così localizzati:

- **Spilamberto**, PEEP FORNASINA, Lotto 5 , via Famigli : n° 1 alloggio;
- **Carpi**, PEEP 3 PONTI, Lotto 2B, via Voltolini 5 : n° 1 alloggio;
- **Pavullo n.F.**, località Coscogno, via Coscogno 100/A : n° 7 alloggi;
- **Modena**, PEEP MARZAGLIA NUOVA EST, Lotto 7, via Polacci : n° 1 alloggio;
- **Modena**, PEEP S.D'ACQUISTO NORD, Lotto 21, via Pelloni 58 : n° 1 alloggio;
- **Modena**, PEEP S.CATERINA, complessivamente n° 29 alloggi;
- **Soliera**, PEEP LIMIDI, via Italia : n°17 alloggi.

Il sistema di gestione per la qualità è certificato dalla Società DET NORSKE VERITAS ITALIA srl, che in data 23 aprile 2010 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.

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.

Nel corso dell'esercizio 2010 i prestiti effettuati dai soci hanno goduto di una remunerazione fino al 3,75% lordo determinando a fine esercizio un onere a carico della cooperativa di oltre 572.000 euro.

L'ammontare del prestito sociale comprensivo degli interessi maturati era a fine esercizio di oltre 19.290.000 euro.

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 sul 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 97 i giovani prestatori con un ammontare sottoscritto pari a Euro 1.572.830.

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.

A questo proposito va ricordato che anche nel 2010 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 29 aprile 2010 di n° 12 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 massima votazione.

E' da rimarcare inoltre il fatto che anche per l'esercizio 2010 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 e che ammontano a circa 100.000 euro.

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

Anche in anni critici quali quelli che stiamo vivendo, che si caratterizzano per una marcata difficoltà di tanti settori economici, e soprattutto quello immobiliare (non esclusa qualche realtà cooperativa), la nostra società prosegue nel consolidamento patrimoniale: ciò costituisce garanzia per i soci di portare a compimento secondo le attese e i piani concordati lo scambio mutualistico con la cooperativa, costituito essenzialmente dall'assegnazione della propria abitazione e costituisce parte essenziale di una mutualità che va ben oltre il singolo rapporto di assegnazione, costituendo patrimonio di tutta la base sociale attuale e futura e quindi, anche, patrimonio per le future generazioni, costituito e incrementato grazie all'apporto economico e finanziario dei soci che hanno partecipato all'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, come di consueto, comprendono:

1. Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati;
2. Alcuni indicatori di risultato di carattere finanziario, economico e patrimoniale (i cosiddetti indicatori di risultato finanziari);

Per garantire una più completa informativa, le suddette elaborazioni sono redatte con riferimento agli ultimi due esercizi.

1) Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati

La riclassificazione viene fatta secondo 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".

<i>Stato Patrimoniale "finanziario"</i>	<i>Anno 2010</i>	<i>%</i>	<i>Anno 2009</i>	<i>%</i>
ATTIVO				
ATTIVO FISSO (AF)	1.929.586	4%	1.949.255	4%
Immobilizzazioni immateriali (I imm)	3.646		1.313	
Immobilizzazioni materiali (I mat)	1.905.753		1.924.475	
Costo storico (cs)	0		0	
Fondi ammortamento (fa)	0		0	
Immobilizzazioni finanziarie (I fin)	20.187		23.467	
ATTIVO CIRCOLANTE	45.042.786	96%	50.423.204	96%
Magazzino (M)	43.036.360		47.827.855	
Liquidità differite (Ld)	522.300		620.908	
Liquidità immediate (Li)	1.484.126		1.974.441	
CAPITALE INVESTITO (CI)	46.972.372	100%	52.372.459	100%
MEZZI PROPRI E PASSIVITA'				
MEZZI PROPRI (MP)	14.461.589	31%	13.146.673	25%
Crediti verso soci	0		0	
Capitale Sociale (CS)	57.272		53.280	
Riserve (R)	13.049.064		11.615.747	
Utile/Perdita d'esercizio	1.355.253		1.477.646	
PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pcons)	3.808.850	8%	3.847.356	7%
Finanziarie (PconsF)	3.116.866		3.263.307	
Non finanziarie (PconsNF)	691.984		584.049	
PASSIVITA' CORRENTI (Pcorr)	28.701.933	61%	35.378.430	68%
Finanziarie (PcorrF)	24.191.555		29.188.124	
Non finanziarie (PcorrNF)	4.510.378		6.190.306	
CAPITALE FINANZIAMENTO (CF)	46.972.372	100%	52.372.459	100%

<i>Conto Economico Riclassificato</i>	<i>Anno 2010</i>	<i>%</i>	<i>Anno 2009</i>	<i>%</i>
Ricavi delle vendite (Rv)	14.011.945	139%	12.741.878	75%
Altri ricavi (Ra)	876.463	9%	636.655	4%
Produzione interna (Pi)	-4.791.495	-47%	3.575.289	21%
A. VALORE DELLA PRODUZIONE (VP)	10.096.913	100%	16.953.822	100%
Consumo materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (Cm)	-10.308	0%	-12.065	0%
Altri costi operativi esterni (Coe)	-7.633.031	100%	-14.714.742	100%
B. COSTI ESTERNI	-7.643.339		-14.726.807	
C. VALORE AGGIUNTO (VA) (A - B)	2.453.574	24,3%	2.227.015	13,1%
D. COSTI DEL PERSONALE (Cp)	-181.630	2%	-259.286	2%
E. MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (C - D)	2.271.944	22,5%	1.967.729	11,6%
Ammortamenti (Amm)	-26.766		-28.138	
Accantonamenti e Svalutazioni (Acc)	-5.701			
F. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-32.467		-28.138	
G. RISULTATO OPERATIVO (RO) (E - F)	2.239.477	22,2%	1.939.591	11,4%
Proventi extra-caratteristici (P e-c)	160.515		160.230	
Oneri extra-caratteristici (O e-c)				
H. RISULTATO AREA EXTRA-CARATTERISTICA	160.515	1,6%	160.230	0,9%
I. RISULTATO ORDINARIO GESTIONE PRODUTTIVA (ROGP) (G+H)	2.399.992	23,8%	2.099.821	12,4%
Proventi straordinari	12.701		434.308	
Oneri straordinari	-1.757		-11.470	
L. RISULTATO AREA STRAORDINARIA (RS)	10.944	0,1%	422.838	2,5%
M. RISULTATO GESTIONE PRODUTTIVA (RGP) (I + L)	2.410.936	23,9%	2.522.659	14,9%
Oneri Finanziari (Of)	-779.979		-769.120	
N. FINANZIAMENTO DELLA PRODUZIONE	-779.979	-7,7%	-769.120	-4,5%
O. RISULTATO LORDO (RL) (M - N)	1.630.957	16,2%	1.753.539	10,3%
P. IMPOSTE SUL REDDITO (I)	-275.704		-275.893	
RISULTATO NETTO (RN) (O-P)	1.355.253	13,4%	1.477.646	8,7%

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 determina che il ricavo principale conseguito dalla società sia costituito dal corrispettivo delle 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 fuorviante della realtà aziendale, in quanto l'assegnazione ai soci al costo tendenzialmente più basso possibile

(tenendo comunque conto della proiezione ultrannuale dell'attività mutualistica) peggiora gli indici di redditività "tradizionali".

Anche gli altri indici finanziari "tradizionali" risentono della peculiarità del rapporto mutualistico con i soci.

Gli scambi mutualistici con i soci determinano rapporti finanziari a più elevata flessibilità rispetto a quella sinteticamente ricavabile 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 farne oggetto di breve segnalazione 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	2010	2009	Variazione
Indice di liquidità primaria	$\frac{Li + Ld}{Pcorr}$	0,0699	0,0734	-5%
Posizione Finanziaria netta a breve termine	$\frac{Li}{PcorrF}$	0,0613	0,0676	-9%

L'indice di liquidità primaria, rapporto tra liquidità immediate e differite e passività a breve termine, segnala la capacità di far fronte alle obbligazioni a breve termine, finanziarie e non.

Tra le passività correnti si evidenzia che il rapporto prevalente (Euro 23.541.529) è intrattenuto con i soci, per prestiti sociali e finanziamenti legati agli interventi da assegnare in corso di realizzazione, per cui si tratta di debiti contratti con i diretti acquirenti degli immobili in corso di realizzazione e che verranno stornati al momento delle assegnazioni notarili. Vi è poi da dire che per il tipo di attività svolta le rimanenze, che costituiscono la parte più rilevante (quasi il 96%) dell'attivo circolante, sono destinate ad essere trasformate in liquidità entro breve tempo dal termine di assegnazione.

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

Indicatore	Formula	2010	2009	Variazione
Indice di autonomia patrimoniale	$\frac{MP}{CF}$	0,3079	0,2510	23%
Indice del peso del capitale permanente	$\frac{MP + Pcons}{CF}$	0,3890	0,3245	20%

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 oltre il 30% 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 39% 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.

E' stato fatto un accantonamento estremamente ridotto, per rischi presunti di insolvenza, posto che la clientela è sostanzialmente costituita dai soci prenotatori stessi.

Rischio di liquidità

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 vigente, 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 da esigenze aziendali, 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 concerne il rischio di mercato, la società per il tipo di attività svolta non ha pressochè rischi poiché opera 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.

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 S.CATERINA : n. 7 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
 - Pavullo n.F. località Sant'Antonio**, via Parini : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
 - Medolla**, via Assisi : n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
 - Spilamberto**, PEEP Fornasina Lotto 5 : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
 - Modena**, PEEP MARZAGLIA NUOVA Lotto 7 : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
 - Spilamberto**, PEEP SAN VITO EST Lotti 17 e 18 : n. 10 alloggi assegnati su area in diritto di superficie oltre a n. 3 alloggi assegnati in godimento con proprietà differita.

E' stato redatto in data 21 febbraio 2011 il documento programmatico sulla sicurezza in base alle disposizioni contenute al punto n. 19 del disciplinare tecnico in materie di misure minime di sicurezza (DLgs n°196 del 30/06/2003).

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 2011 l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n. **56** 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.

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 170 i nuovi soci iscritti nel corso dell'esercizio 2010, per cui alla fine dell'esercizio la consistenza della base sociale, al netto dei soci receduti, è di **6.739** soci.

Precisa altresì che le variazioni della consistenza della base sociale susseguitesì nel corso dell'esercizio sono sempre state da questo 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 2010 registra un utile netto di **Euro 1.355.253**. Pertanto il Consiglio di Amministrazione sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2010 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a **Euro 40.658**, 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 **Euro 1.314.595**, 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, 28 marzo 2011

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Baschieri ing. 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 ing. Vincenzo

(firma digitale)