Union casa
Cooperativa Edilizia

Bilancio d'esercizio

al 31/12/2021

40°
ANNIVERSARIO
1981 - 2021

ORGANI SOCIALI IN CARICA AL 31.12.2021

Consiglio di Amministrazione

Meschiari Paolo (Presidente)

Torri Piero (Vicepresidente)

Corghi Sergio (Consigliere)

Galante Marco (Consigliere)

Ragazzi Antonio (Consigliere)

Nasi Cinzia (Consigliere)

Polichetti Giuseppe (Consigliere)

Collegio Sindacale

Vandelli Daniele (Presidente)

Sala Tiziano (Sindaco effettivo)

Villano Michelangelo (Sindaco effettivo)

Cooperativa Edilizia UNIONCASA s.c. a r.l.

sede legale in Modena via Emilia Ovest n.101
Capitale Sociale variabile sottoscritto e versato al 31/12/2021 euro 56.246
Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Modena n. 01352550360
Albo Società Cooperative n. A105398 - Sezione : Cooperative a mutualità prevalente
Categoria : Cooperative edilizie di abitazione

Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021
in forma abbreviata ai sensi articolo 2435 bis codice civile

ATTIVO PATRIMONIALE			31/12/2021	31/12/2020
A	**CREDITI V/SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**			
B	**IMMOBILIZZAZIONI**			
	I	Immobilizzazioni immateriali	600	4.615
	II	Immobilizzazioni materiali	2.448.851	2.457.424
	III	Immobilizzazioni finanziarie	7.456	3.038
		Totale immobilizzazioni (B)	**2.456.907**	**2.465.077**
C	**ATTIVO CIRCOLANTE**			
	I	Rimanenze	25.246.565	25.531.803
	II	Crediti		
		a) esigibili entro l'esercizio successivo	171.137	447.658
		Totale crediti	171.137	447.658
	III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	51.784	49.561
	IV	Disponibilità liquide	6.568.200	6.498.254
		Totale attivo circolante (C)	**32.037.686**	**32.527.276**
D	**RATEI E RISCONTI**		5.132	3.271
		TOTALE ATTIVO (A+B+C+D)	**34.499.725**	**34.995.624**

PASSIVO PATRIMONIALE			31/12/2021	31/12/2020
A	**PATRIMONIO NETTO**			
	I	Capitale sociale	56.246	71.244
	II	Riserva da soprapprezzo delle azioni		
	III	Riserve di rivalutazione		
	IV	Riserva legale	19.219.552	19.169.104
	V	Riserve statutarie		
	VI	Altre riserve	220.019	220.019
	VII	Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
	VIII	Utili (perdite) portati a nuovo		
	IX	Utile (perdita) dell'esercizio	(359.473)	52.008
	X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
		Totale patrimonio netto	**19.136.344**	**19.512.375**
B	**FONDI PER RISCHI ED ONERI**		**118.800**	**125.325**
C	**TRATTAMENTO FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO**		**136.404**	**236.580**
D	**DEBITI**			
		a) esigibili entro l'esercizio successivo	14.988.506	14.947.193
		b) esigibili oltre l'esercizio successivo	105.770	158.141
		Totale debiti	**15.094.276**	**15.105.334**
E	**RATEI E RISCONTI**		13.901	16.010
		TOTALE PASSIVO (A+B+C+D+E)	**34.499.725**	**34.995.624**

CONTO ECONOMICO			31/12/2021	31/12/2020
A	**VALORE DELLA PRODUZIONE**			
	1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.556.865	5.461.094
	2	Variazione degli interventi ultimati da assegnare	(1.789.577)	(4.240.502)
	3	Variazioni degli interventi in corso di costruzione	1.504.339	185.764
	5	Altri ricavi e proventi		
		b) altri	22.049	65.777
		Totale altri ricavi e proventi	22.049	65.777
		Totale valore della produzione	**2.293.676**	**1.472.133**
B	**COSTI DELLA PRODUZIONE**			
	6	per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	(3.765)	(3.459)
	7	per servizi	(1.771.527)	(456.721)
	8	per godimento di beni di terzi	(9.997)	(27.861)
	9	per il personale		
		a) salari e stipendi	(257.533)	(270.654)
		b) oneri sociali	(69.888)	(74.329)
		c) trattamento di fine rapporto	(27.065)	(23.576)
		e) altri costi	(3.088)	(3.135)
		Totale costi del personale	(357.574)	(371.694)
	10	Ammortamenti e svalutazioni		
		a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	(4.015)	(4.015)
		b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	(12.573)	(12.034)
		Totale ammortamenti e svalutazioni	(16.588)	(16.049)
	13	Altri accantonamenti		
	14	Oneri diversi di gestione	(200.245)	(173.124)
		Totale costi della produzione	**(2.359.696)**	**(1.048.908)**

CONTO ECONOMICO			31/12/2021	31/12/2020
DIFFERENZA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)			**(66.020)**	**423.225**
C	**PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**			
	15	Proventi da partecipazioni		
		da altre imprese	11.261	5.864
		Totale proventi da partecipazioni	11.261	5.864
	16	Altri proventi finanziari		
		d)proventi diversi	569	4.850
		Totale altri proventi finanziari	569	4.850
	17	Interessi e altri oneri finanziari		
		verso altri	(290.541)	(301.982)
		Totale interessi e altri oneri finanziari	(290.541)	(301.982)
	Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)		**(278.711)**	**(291.268)**
D	**RETTIFICHE DI VALORE DI ATT. E PASS. FINANZIARIE**			
	18	Rivalutazioni		
	19	Svalutazioni di partecipazioni		
		Totale delle rettifiche (18-19)		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A – B +/- C +/- D)			**(344.731)**	**131.957**
	20	Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	(14.742)	(79.949)
	21	Utile (perdita) dell'esercizio	(359.473)	52.008

Firmato
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Meschiari Paolo

Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021
Nota Integrativa

Il bilancio d'esercizio della nostra cooperativa chiuso al 31/12/2021, è stato redatto in forma abbreviata, in conformità alle disposizioni di cui all'articolo 2435-bis del codice civile, in quanto ricorrono i presupposti di cui al comma 1 del predetto articolo, tenendo conto dei principi contabili emanati dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità). È redatto altresì in conformità alle disposizioni previste dagli articoli 2423, 2423-bis, 2423-ter, 2424, 2424-bis,2425, 2425-bis e 2427 del codice civile.

Non si sono inoltre verificati casi eccezionali che abbiamo reso necessario il ricorso alle deroghe di cui al quarto comma dell'articolo 2423 e al secondo comma dell'articolo 2423-bis del codice civile. Pur tenendo conto delle semplificazioni previste dall'articolo 2435-bis codice civile, lo Stato patrimoniale ed il Conto economico rispecchiano fedelmente la struttura imposta dagli articoli del Codice Civile:

- è stato indicato, per ciascuna voce, l'importo della corrispondente voce dell'esercizio precedente, in modo da consentire la comparazione tra i bilanci;
- tutte le voci di bilancio sono risultate comparabili, per cui non è stato necessario adattare alcuna delle voci dell'esercizio precedente;
- ai fini di una maggiore chiarezza, nello stato patrimoniale e nel conto economico è stata omessa l'indicazione delle voci previste dagli schemi del codice civile aventi saldo uguale a zero nei due anni e non ci si è avvalsi della possibilità di raggruppare le voci precedute dai numeri arabi;

La nota integrativa contiene le informazioni specifiche per le società cooperative, che nel bilancio in forma ordinaria sarebbero da inserire nella relazione sulla gestione, quali i criteri seguiti per il conseguimento dello scopo mutualistico e le determinazioni assunte per l'ammissione dei nuovi soci, previste dagli articoli 2545 e 2528 del codice civile. Inoltre la cooperativa non detiene, non ha acquistato e non ha alienato nel corso dell'esercizio né azioni proprie, né azioni o quote di società controllanti, nemmeno tramite società fiduciaria o per interposta persona. Le informazioni in nota integrativa relative alle voci dello Stato patrimoniale e del Conto economico sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato patrimoniale e nel Conto economico, in osservanza di quanto previsto dall'articolo 2427, comma 2, codice civile, dal Principio Contabile OIC 12 e nel rispetto dell'obbligatoria tassonomia per l'elaborazione della nota integrativa nel formato XBRL.

Il bilancio d'esercizio viene redatto e pubblicato con gli importi espressi in unità di euro. In tal senso si segnala che, nell'ambito dell'operazione di eliminazione dei decimali dalle poste contabili, ai fini dell'espressione dei dati di bilancio in unità di euro, si è operato mediante arrotondamento per eccesso o per difetto, come consentito dalla C.M. 106/E del 21/12/2001. Nella redazione del bilancio è stata rispettata la clausola generale di chiarezza, veridicità e correttezza nella rappresentazione della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica di formazione del bilancio.

Tale bilancio corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute.

Per quanto concerne il principio della continuità aziendale, si evidenzia che la valutazione delle voci del bilancio chiuso al 31/12/2021, è stata effettuata nella prospettiva della continuazione dell'attività ex articolo 2423-bis, comma 1,del codice civile e quindi adottando gli ordinari criteri di funzionamento di cui all'articolo 2426 codice civile, in considerazione della stima prospettica sulla funzionalità aziendale, intesa come la capacità dell'impresa di continuare a costituire un complesso economico funzionante, destinato alla produzione di reddito, per un prevedibile arco temporale futuro di almeno 12 mesi dalla data di chiusura del bilancio. Tale stima si basa sulle considerazioni di seguito esposte. Come noto, nonostante l'insorgenza inaspettata e dirompente dell'epidemia da COVID-19 le misure d'urgenza assunte fin da subito dal Governo e

le immediate conseguenze nefaste sull'economia del Paese, la nostra cooperativa ha redatto il bilancio relativo all'esercizio 2021 secondo il presupposto della continuità aziendale. Sulla base dei valori e delle stime contabili inerenti alle voci del bilancio al 31/12/2021, nonché sulla base dell'andamento dell'attività aziendale nei primi mesi del 2022, anche se la generale imprevedibilità dell'attuale, perdurante, stato di emergenza sanitaria, le incertezze sull'evoluzione normativa e la situazione di crisi economica e sociale, non consentono di effettuare valutazioni prospettiche estremamente attendibili, si stima che l'attività della nostra cooperativa potrà proseguire regolarmente anche nel prossimo futuro. In ragione di ciò, valutandosi la permanenza della continuazione dell'attività nel prossimo periodo, anche la valutazione delle voci del bilancio 2021 è effettuata nella prospettiva della continuità aziendale, in base alle disposizioni ordinarie dell'articolo 2423-bis, comma 1, n. 1 del codice civile. La cooperativa ha previsto statutariamente, ed ha osservato, i requisiti previsti per le cooperative a mutualità prevalente, di cui all'articolo 2514 del codice civile. L'ulteriore requisito necessario ai fini della qualifica di cooperativa a mutualità prevalente, consistente nella sussistenza della condizione di prevalenza degli scambi mutualistici con i soci cooperatori rispetto agli scambi totali, previsto dall'articolo 2513 del codice civile, viene documentato al termine della presente nota integrativa. Non sono stati inoltre contabilizzati utili non realizzati alla chiusura dell'esercizio e si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, anche se non ancora incassati o pagati alla chiusura dello stesso. Si è inoltre tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciute dopo la chiusura dello stesso. In base alla natura dell'attività esercitata si è ritenuto opportuno sostituire le voci relative alle rimanenze "Lavori in corso su ordinazione" e "Prodotti finiti e merci" rispettivamente con le voci "Interventi in corso di costruzione" e "Interventi ultimati da assegnare". Nel corso dell'esercizio sono state osservate le normative in materia di Privacy e adottate le misure di sicurezza previste mediante l'aggiornamento del documento programmatico sulla sicurezza.

ATTIVO PATRIMONIALE

B) IMMOBILIZZAZIONI

I . IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto inclusi gli eventuali oneri accessori, al netto di ammortamenti e svalutazioni. Nessuna immobilizzazione immateriale è stato oggetto di rivalutazione monetaria. Le immobilizzazioni immateriali hanno subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione articolo n. 2427 n.3 codice civile:

Diritti brevetti industriali e utilizzazione opere di ingegno	
Costo storico	31.095
+ Rivalutazioni anni precedenti	
- Svalutazioni anni precedenti	
- Ammortamenti (Fondo ammortamento)	26.480
= Valore all'inizio dell'esercizio	**4.615**
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Rivalutazioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	434
- Trasferimenti ad altra voce	
- Svalutazioni dell'esercizio	
+ Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti	434
- Ammortamento dell'esercizio	4.015
= Valore a fine esercizio	**600**

II . IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione inclusivo degli oneri accessori.

Il costo di produzione delle immobilizzazioni costruite in economia comprende tutti i costi ad esse direttamente imputabili. Il valore è stato definito sommando il costo dell'appalto dei lavori di costruzione a quella parte di beni e servizi direttamente imputabili al cespite. Le spese di manutenzione e riparazione delle immobilizzazioni sono state imputate direttamente al conto economico e non sono perciò capitalizzate.

La voce impianti comprende la quota residuale del rifacimento dell'impianto di condizionamento della sede sociale e la quota residuale dell'impianto della rete software e dell'impianto di video sorveglianza. Le spese sostenute sono state capitalizzate. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni sono stati calcolati sulla base della residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo cespite. I coefficienti di ammortamento utilizzati per la determinazione delle quote annuali sono quelli previsti dalla normativa fiscale in quanto sono stati stimati corrispondenti in base alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I coefficienti di ammortamento utilizzati sono i seguenti:

Fabbricati strumentali	3%
Impianti e macchinari generici	10%
Macchine elettroniche per uffici	20%
Elaboratori elettronici	20%
Mobili e attrezzature per uffici	12%

I fabbricati civili concessi in locazione sono ubicati:

1) Fabbricato per complessivi 11 alloggi più pertinenze in Modena, via Osoppo nn.81-83;
2) Fabbricato per complessivi 15 alloggi più pertinenze in Modena, via Frosinone nn.60-62.

Essi risultano iscritti per il loro costo storico di produzione. I fabbricati a destinazione di attività commerciali consistono in n. 3 locali commerciali oltre ad una autorimessa ubicati in Portile Strada Cavedole n.12 e un locale commerciale sito in Modena viale C.A. Dalla Chiesa n.54. I terreni sono costituiti da un'area posta in Modena località Madonnina attualmente destinata da Piano Regolatore a servizi di interesse pubblico.

Le immobilizzazioni materiali hanno subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Fabbricati	
Costo storico	2.651.865
- Ammortamenti (Fondo ammortamento)	214.302
= Valore all'inizio dell'esercizio	**2.437.563**
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	
= Valore di fine esercizio	**2.437.563**
- Ammortamento dell'esercizio	7.755
+ Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti	
= Valore netto di bilancio	**2.429.808**

Terreni	
Costo storico	1.033
- Ammortamenti (Fondo ammortamento)	
= Valore all'inizio dell'esercizio	**1.033**
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	
= Valore di fine esercizio	**1.033**
- Ammortamento dell'esercizio	
+ Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti	
= Valore netto di bilancio	**1.033**

Impianti e macchinario	
Costo storico	34.719
- Ammortamenti (Fondo ammortamento)	28.087
= Valore all'inizio dell'esercizio	**6.632**
+ Acquisizioni dell'esercizio	1.384
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	2.700
= Valore di fine esercizio	**5.316**
- Ammortamento dell'esercizio	864
+ Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti	2.700
= Valore netto di bilancio	**7.152**

Attrezzature industriali e commerciali	
Costo storico	130.479
- Ammortamenti (Fondo ammortamento)	120.088
= Valore all'inizio dell'esercizio	**10.391**
+ Acquisizioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	10.391
- Cessioni dell'esercizio	
= Valore di fine esercizio	**0**
- Ammortamento dell'esercizio	
+ Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti	
= Valore netto di bilancio	**0**

Altri beni	
Costo storico	1.805
- Ammortamenti (Fondo ammortamento)	
= Valore all'inizio dell'esercizio	**1.805**
+ Acquisizioni dell'esercizio	3.704
+ Trasferimenti da altra voce	10.391
- Trasferimenti ad altra voce	
- Cessioni dell'esercizio	9.779
= Valore di fine esercizio	**6.121**
- Ammortamento dell'esercizio	3.953
+ Utilizzo ammortamenti degli esercizi precedenti	8.690
= Valore netto di bilancio	**10.858**

Sui beni alienati durante l'esercizio è stata calcolata la quota di ammortamento dall'inizio dell'esercizio fino alla data di avvenuta alienazione dei beni. Si è proceduto altresì a riclassificare correttamente (OIC 16) in Altri beni Voce B.II.4 le immobilizzazioni relative a mobili e arredi d'ufficio, macchine d'ufficio elettroniche e elaboratori elettronici. Data la rilevanza degli investimenti in essere in immobilizzazioni materiali, e al fine di rendere possibile un giudizio sulla idoneità della dotazione strumentale, a concorrere all'equilibrio economico della cooperativa, si evidenziano i seguenti prospetti:

Dettaglio Fabbricati e Terreni	
Fabbricati strumentali :	
ufficio sede di Modena via Emilia Ovest n.101 (valore residuo)	36.460
Fabbricati civili :	
fabbricato civile in Modena via Osoppo per n.11 alloggi in locazione	684.531
fabbricato civile in Modena via Frosinone per n.15 alloggi in locazione	1.052.005
Totale fabbricati strumentali e civili	**1.772.996**
Fabbricati commerciali :	
locale commerciale in Portile strada Cavedole 12 sub.6	168.988
locale commerciale in Portile strada Cavedole 12 sub.7	146.307
locale commerciale in Portile strada Cavedole 12 sub.8	246.213
autorimessa in Portile strada Cavedole 12 sub.30	20.894
locale commerciale in Modena viale C.A. Dalla Chiesa 54	74.410
Totale fabbricati commerciali	**656.812**
Terreni :	
area sita in Modena via Luigi Pulci	1.033
Totale terreni	**1.033**
Totale Fabbricati e Terreni	**2.430.841**

Dettaglio Impianti e Macchinari	
Impianto di riscaldamento e raffrescamento	57
Impianto di rete software nostri uffici	5.780
Impianto di videosorveglianza	1.315
Totale Impianti e Macchinari	**7.152**

Dettaglio Altri beni	
Mobili e arredi d'ufficio	435
Macchine d'ufficio elettroniche	1.017
Elaboratori elettronici e PC	7.601
Altri beni	1.805
Altri beni	**10.858**

II . IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie sono state valutate al costo di acquisto o sottoscrizione. Tali partecipazioni sono iscritte nelle immobilizzazioni in quanto rappresentano un investimento duraturo e strategico da parte della cooperativa. Le immobilizzazioni finanziarie hanno subito, nel corso dell'esercizio, la seguente movimentazione:

Costo storico o Capitale originario	4.625
+ Rivalutazioni esercizi precedenti	
- Svalutazioni/Alienazioni esercizi precedenti	1.535
- Capitale rimborsato esercizi precedenti	52
= Valore all'inizio dell'esercizio	**3.038**
+ Acquisizioni dell'esercizio	7.000
+ Trasferimenti da altra voce	
- Trasferimenti ad altra voce	
- Alienazioni e stralci	2.582
- Svalutazioni dell'esercizio	
- Capitale rimborsato nell'esercizio	
= Valore a fine esercizio	**7.456**

Partecipazioni in imprese controllate

Tra le partecipazioni che in bilancio risultano allocate tra le immobilizzazioni finanziarie si segnala la presenza di quella nella società Union-Habitat s.r.l. Rigenerazione & Servizi. Si tratta di una nuova acquisizione che si è perfezionata nel corso dell'esercizio e destinata a fornire uno strumento che consenta la fornitura di servizi ai soci di Unioncasa e a terzi nell'ambito del recupero e della rigenerazione e riqualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio esistente. Trattandosi della prima iscrizione del valore della partecipazione nel bilancio della nostra cooperativa, si è scelto di adottare il metodo della quota del patrimonio netto. La partecipazione è stata, infatti, acquisita per l'importo di euro 7.000 e tale somma ci ha consentito di entrare in possesso di una quota pari al 70% del capitale sociale.

Partecipazioni in altre imprese

A seguire l'elenco delle partecipazioni possedute direttamente in altre imprese, ai sensi della voce 5, primo comma, dell'articolo 2427 Codice Civile:

Società	***UNISERVIZI soc.coop.***	***COOPERFIDI ITALIA***	***CONSORZIO NAZ. CASAQUALITA' scrl in liquidazione***
Comune sede legale	Modena	Bologna	Roma
Esercizio di riferimento	2020	2020	2020
Risultato netto d'esercizio	5.004	-1.079.689	
Capitale sociale	46.959	10.982.104	16.143
Patrimonio netto	1.031.722	20.842.819	16.991
Quota posseduta al 31/12/2021	0,44%	0,002%	15,99%
Valore di bilancio al 31/12/2020	206	250	2.582
Incrementi e decrementi	0	0	-2.582
Valore di bilancio al 31/12/2021	**206**	**250**	**0**

Il valore della partecipazione nella società Consorzio Nazionale Casaqualità Scrl in liquidazione, già svalutata nel precedente esercizio, pari a euro 2.582, è stata stornata appena ricevuto il bilancio finale di liquidazione chiuso il 21/12/2021, per cui al 31/12/2021 non risulta più alcuna partecipazione. Il liquidatore ha informato i soci che non spetterà alcuna somma all'esito della liquidazione in quanto l'intero residuo attivo verrà utilizzato ai fini del pagamento parziale dei debiti tributari del consorzio.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

I . RIMANENZE

Le rimanenze iscritte in bilancio riguardano interventi edilizi in corso di costruzione e interventi edilizi ultimati da assegnare. Tutte le rimanenze sono state valutate al costo di produzione, ai sensi della voce n. 9, primo comma, dell'articolo 2426 codice civile. Si è ritenuto di procedere nel modo descritto in omaggio ad un criterio prudenziale dal quale responsabilmente non si può prescindere in un settore di attività come il nostro, nel quale gli umori del mercato unitamente alla profonda crisi economica, incidono fortemente sulle decisioni della base sociale in ordine alle prenotazioni degli alloggi in corso di costruzione e al recesso dalle stesse. Si fa presente altresì che la cooperativa, ai fini fiscali, in data 14/12/1989 ha provveduto ad inoltrare istanza all'ufficio distrettuale II.DD. (Agenzia delle Entrate) per l'ottenimento dell'autorizzazione a valutare le rimanenze al costo, imputando i corrispettivi all'esercizio nel quale sono assegnate le opere di durata ultrannuale.

Rimanenze al 31/12/2021 di "INTERVENTI IN CORSO DI COSTRUZIONE"

Saldo al 31/12/2021	13.492.586
Saldo al 31/12/2020	11.988.247
Variazione	1.504.339

	Programma edilizio	***Unità imm.ri***	***% avanz.to lavori***	***Valore al 31/12/2021***
2F	Pavullo nel Frignano via Mazzini	17	0%	646.879
2K	Pavullo nel Frignano località Coscogno	12	0%	367.026
2R	Modena via Salvo d'Acquisto	16	0%	1.925.845
2Z	Camposanto PEEP Lotto 11B	13	0%	164.054
3D	Modena ex Mercato Bestiame	61	0%	3.886.333
3I	Carpi Comparto C4 Canalvecchio	42	0%	1.722.024
3J	Campogalliano PEEP Panzano Lotti 6/7	8	0%	331.008
3Z	Pavullo nel Frignano PEEP La Sbrugna Lotto 23	8	0%	244.348
4R	Modena Strada Chiesa Saliceta Lotto B	2	0%	514.432
4S	Serramazzoni Casa Mazzoni Lotto 10	-	0%	71.154
4T	Pavullo nel Frignano PEEP La Sbrugna Lotto 18	8	0%	196.461
4W	Carpi C4 Canalvecchio Lotto 1	6	0%	179.055
4Z	Modena PEEP via dei Gemelli	14	0%	176.139
5A	Modena Strada Saliceta Lotto A	10	0%	628.141
5B	Modena Strada Saliceta Lotto B	6	0%	428.468
5C	Modena Strada Saliceta Lotto C	2	0%	162.799
5D	Modena Strada Saliceta Lotto D	2	0%	162.799
5E	Modena Nuova Estense - Vaciglio	23	0%	1.368.024
95	Modena località Ganaceto	21	0%	317.597
	Totale	**271**		**13.492.586**

Rimanenze al 31/12/2021 di "INTERVENTI ULTIMATI DA ASSEGNARE"

Saldo al 31/12/2021	11.753.979
Saldo al 31/12/2020	13.543.556
Variazione	(1.789.577)

	Programma edilizio	***Unità imm.ri***	***% avanz.to lavori***	***Valore al 31/12/2021***
1A	Modena via Mons. Luigi Boni n.15	3	100%	425.161
1B	Cognento via Guareschi nn.99/105/107	3	100%	314.923
1J	Spilamberto via Martin Luther King n.5	2	100%	308.863
2B	Castelfranco via dei Cantastorie n.14	1	100%	149.070
2D	Carpi via Anacleto Barbieri n.1	1	100%	170.546
2J	Limidi di Soliera via Italia nn.41/51	6	100%	765.914
2S	Carpi via Ivo Voltolini n.11	1	100%	108.587
2U	Pavullo nel Frignano via Coscogno n.100/A	12	100%	1.651.355
2Y	Modena via Giulio Benassi nn.44/52/80	5	100%	1.174.944
3C	Marzaglia Nuova via Polacci nn.121/125/131	3	100%	802.253
3K	San Vito via Marie Curie n.12	1	100%	190.192
3T	San Prospero via Alessandro Volta n.7/1	4	100%	643.213
3U	Magreta di Formigine via Charles Darwin n.1	6	100%	841.735
3V	Magreta di Formigine via Bassa n.6B	3	100%	348.409
3Y	Medolla via Perugia n.21	6	100%	828.854
4B	Modena via Mar Ligure nn.86/110	2	100%	140.627
4D	Modena via Mar Ligure nn.65/75	2	100%	271.330
4H	Modena via Mar Adriatico nn.215/245	2	100%	251.931
4J	Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi n.10	1	100%	128.820
4K	Modena Stradello Scartazzetta n.3	12	100%	2.237.252
	Totale	**76**		**11.753.979**

II . CREDITI

Saldo al 31/12/2021	171.137
Saldo al 31/12/2020	447.658
Variazione	(276.521)

Nella valutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante, la cooperativa, in deroga all'articolo 2426 codice civile, si è avvalsa della facoltà di iscrivere gli stessi al presumibile valore di realizzo, senza applicare il criterio di valutazione del costo ammortizzato e l'attualizzazione, in virtù di quanto disposto dal nuovo articolo 2435-bis, comma 8, codice civile, per i soggetti che redigono il bilancio in forma abbreviata. Non esistono crediti iscritti nell'attivo circolante in valuta estera.

Crediti v/soci e clienti per canoni di godimento, locazione e prestazioni di servizi	
Saldo al 31/12/2021 euro 14.537 - Saldo al 31/12/2020 euro 23.406	
Canoni di godimento alloggi in Limidi di Soliera via Italia nn.41/51	417
Canoni di godimento alloggi in Pavullo nel Frignano via Coscogno n.100/A	2.114
Canoni di godimento alloggi in Magreta via Charles Darwin n.1	11.003
Canoni di godimento alloggi in Magreta via Bassa n.6B	4
Canoni di godimento alloggi in Modena via Frosinone n.62	399
Crediti v/altri clienti	600
Totale crediti v/soci e clienti	**14.537**
Crediti tributari	
Erario c/IVA a nuovo	71.652
Credito IRES a nuovo	55.920
Credito IRAP a nuovo	2.114
Totale crediti tributari	**129.686**
Crediti verso altri	
Credito verso INAIL	1.889
Crediti verso altri per depositi cauzionali in denaro	58
Crediti verso banche da liquidare	1
Crediti verso altri	24.966
Totale crediti verso altri	**26.914**

La tabella che segue mostra la variazione intervenuta nella consistenza dei crediti.

Voci di bilancio	*Consistenza iniziale*	*Incrementi*	*Decrementi*	*Saldi di bilancio*
Crediti verso soci e clienti	23.406		8.869	14.537
Crediti tributari	3.812	125.874		129.686
Crediti verso altri	420.440		393.526	26.914
Totale	**447.658**	**125.874**	**402.395**	**171.137**

III . ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Le partecipazioni iscritte nell'attivo circolante sono valutate al costo di acquisto, comprensivo dei costi accessori. Esse hanno subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Altre partecipazioni	
Costo storico	49.561
+ Rivalutazioni esercizi precedenti	
- Svalutazioni esercizi precedenti	
= Valore all'inizio dell'esercizio	**49.561**
+ Acquisizioni dell'esercizio	2.223
+ Rivalutazioni dell'esercizio	
+ Trasferimenti da altra voce	
- Alienazione e stralci	
- Svalutazioni dell'esercizio	
- Trasferimenti ad altra voce	
= Valore a fine esercizio	**51.784**

Le altre partecipazioni risultano così costituite:

- Quota di partecipazione nella BPER BANCA S.p.A. pari a euro 692 (n.191 azioni);
- Quota di partecipazione nella banca INTESA SAN PAOLO pari a euro 4.924 (n.1990 azioni);
- Quota di partecipazione nella ASSICURATRICE MILANESE S.p.A. pari a euro 25.823 (n.111.145 azioni di nominale euro 0,52). Data la rilevanza della partecipazione si precisa quanto segue: il patrimonio netto della società al 31/12/2020 è pari a euro 55.601.727, il capitale sociale è pari a euro 40.000.000, l'utile d'esercizio è pari a euro 12.596.105. In sede di approvazione del bilancio al 31/12/2020, il giorno 15/03/2021, è stata deliberata la distribuzione dei dividendi (parte in cash e parte in natura). La cooperativa ha acquisito gratuitamente n.222.290 azioni, per un controvalore di euro 2.223, nella società GESTIONE GRANDI HOTELS CENTRAL PARK S.p.A.;
- Quota di partecipazione nella banca EMIL BANCA soc.coop. è pari a euro 18.122 (n.750 azioni).

IV . DISPONIBILITA' LIQUIDE

Saldo al 31/12/2021	6.568.200
Saldo al 31/12/2020	6.498.254
Variazione	69.946

Delle disponibilità liquide fanno parte i depositi di seguito elencati, nonché i valori presenti nella cassa della cooperativa alla chiusura dell'esercizio, tutti valutati al valore nominale.

BPER BANCA agenzia 6 di Modena c/c 660	368.623
EMIL BANCA agenzia 1 di Modena c/c 555	6.199.067
Totale depositi bancari	6.567.690
Denaro e valori in cassa	510
Totale disponibilità liquide	**6.568.200**

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Saldo al 31/12/2021	5.132
Saldo al 31/12/2020	3.271
Variazione	1.861

Sono iscritte in tale voce le quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, che vengono attribuite ad ogni esercizio mediante una ripartizione del provento o del costo effettuate in proporzione al tempo, ossia sulla base del criterio del tempo fisico, in conformità al principio contabile OIC 18. Nell'esercizio chiuso al 31/12/2021 non sono stati rilevati ratei attivi.

Per quanto riguarda invece i risconti attivi, per euro 5.132, si tratta di costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza dell'esercizio successivo e sono così composti:

Canoni di manutenzione hardware, software e nostro sito web	2.277
Canoni vari su beni di terzi	41
Costi per pubblicità	63
Canone Mailchimp per invio massivo email ai soci	468
Costo abbonamento al quotidiano digitale Il Sole 24 Ore	69
Canone annuale casella PEC Aruba	10
Canone per noleggio fotocopiatrice Kyocera	210
Canone per linea ISDN Plus	8
Premio assicurazione RC Generale imprese edilizie	1.986
Totale risconti attivi	**5.132**

PASSIVO PATRIMONIALE

A) PATRIMONIO NETTO

I. CAPITALE SOCIALE

Il capitale sociale della cooperativa è rappresentato dalle quote sottoscritte e versate dai soci.

Nell'ammissione dei soci e nella relativa procedura si sono osservate le norme previste dall'articolo 2528 codice civile e come da statuto della cooperativa. In particolare, si sono adottati criteri non discriminatori coerenti con lo scopo mutualistico e con l'attività economica svolta. Si è quindi tenuto conto della potenzialità della cooperativa, delle caratteristiche dell'aspirante socio e di tutti gli altri requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dallo statuto e comunque atti a valutare la effettiva capacità dell'aspirante socio di concorrere al raggiungimento degli scopi sociali.

Durante l'esercizio sociale l'organo amministrativo ha esaminato n.52 domande di aspiranti soci accettandone n.52.

I soci cooperatori ordinari, al termine dell'esercizio, sono 3.766. I soci della cooperativa nel corso dell'esercizio hanno subito un decremento di 3.374 unità e il capitale sociale ha registrato quindi un decremento totale di euro 14.998: tale decremento è legato a posizioni di soci probabilmente non più attivi da tempo e non più interessati alla partecipazione alla vita sociale, come ci si accinge a descrivere meglio. A seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa sulla Privacy GDPR 2016/679, dopo opportune verifiche, il Consiglio di Amministrazione della cooperativa, in data 07/10/2021, ha deliberato di escludere dalla base sociale tutti quei soci che non hanno fatto prevenire il consenso al trattamento dei dati inviato tramite posta ordinaria e via email. Infatti, così come previsto dallo statuto, articolo 10, primo comma, lettera f) ogni socio che non abbia comunicato tempestivamente la variazione di domicilio o residenza, rendendosi irreperibile alle comunicazioni sociali, può essere escluso. D'altra parte, anche i recenti orientamenti del Ministero dello Sviluppo Economico – Direzione Generale Vigilanza degli Enti cooperativi pongono particolare attenzione all'eventuale presenza, nella compagine sociale, dei cosiddetti "soci inattivi" e cioè alla presenza di soci cooperatori che, per svariati motivi, non partecipano in maniera attiva e costante allo scambio mutualistico. La cooperativa è convinta che un corretto mantenimento e aggiornamento delle anagrafiche da parte dei soci sia indice di un loro potenziale interessamento allo scambio mutualistico e, quindi, espressione di un bisogno abitativo. Pertanto il Consiglio di Amministrazione della cooperativa ha deliberato di escludere i soci risultati irreperibili con la cancellazione dei relativi nominativi dal Libro Soci e contestualmente di accantonare le relative quote sociali in una apposita voce del passivo patrimoniale. Dette quote sociali saranno da liquidare, conformemente allo statuto sociale, su specifica richiesta degli aventi diritto. I movimenti avvenuti nella consistenza del capitale sociale sono di seguito riepilogati:

Capitale sociale all'inizio dell'esercizio (n.7.086 soci)	**71.244**
+ n.52 soci ammessi	1.300
+ n.2 soci riammessi	5
- n.14 soci receduti e deceduti	(313)
- n.3.360 soci esclusi	(15.990)
+ Rivalutazione quote (articolo 7 Legge 59/92)	
Capitale sociale alla fine dell'esercizio (n.3766 soci)	**56.246**

RISERVE

La riserva legale della cooperativa è indivisibile ai sensi dell'articolo 20 dello statuto sociale. L'importo complessivo della riserva, pari a euro 19.219.552 è costituito dagli utili netti d'esercizio accantonati fin dalla costituzione della cooperativa, esclusi dal reddito imponibile anche ai sensi della Legge 16/12/1977 n.904. Le voci di patrimonio netto sono analiticamente indicate, con specificazione della loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi. Nella tabella che segue vengono illustrati i movimenti intervenuti nelle voci di patrimonio netto.

Descrizione	*Capitale sociale*	*Riserva legale*	*Altre riserve*	*Risultato d'esercizio*	*Totale*
Inizio dell'esercizio precedente al 01/01/2020	**70.013**	**19.036.717**	**220.019**	**135.567**	**19.462.316**
Destinazione del risultato d'esercizio:					
contributo 3% Legge 59/92				(4.067)	
accantonamento alle riserve indivisibili		131.500		(131.500)	
incrementi altre riserve					
altre destinazioni					
Altre variazioni:					
incrementi di capitale sociale	1.427				
decrementi di capitale sociale	(196)				
altri incrementi della riserva legale		887			
Risultato dell'esercizio precedente				52.008	
Chiusura esercizio precedente al 31/12/2020	**71.244**	**19.169.104**	**220.019**	**52.008**	**19.512.375**
Destinazione del risultato d'esercizio:					
contributo 3% Legge 59/92				(1.560)	
accantonamento alle riserve indivisibili		50.448		(50.448)	
incrementi altre riserve					
altre destinazioni					
Altre variazioni:					
incrementi di capitale sociale	1.305				
decrementi di capitale sociale	(16.303)				
Risultato dell'esercizio corrente				(359.473)	
Chiusura esercizio corrente al 31/12/2021	**56.246**	**19.219.552**	**220.019**	**(359.473)**	**19.136.344**

Nel prospetto di seguito riportato viene fornita l'analisi del patrimonio netto sotto i profili della disponibilità e della distribuibilità:

Descrizione	*Importo*	*Possibilità di utilizzazione*	*Quota disponibilità*	*Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei 3 precedenti esercizi*
Capitale sociale	56.246			
Riserva Legale	19.219.552	copertura perdite	19.219.552	(930.458)
Altre riserve	220.019	copertura perdite	220.019	
Totale	**19.495.817**		**19.439.571**	
Quota non distribuibile	19.439.571			
Quota residua distribuibile				

ALTRE RISERVE

Questa posta accoglie tutte le altre riserve che non risultano iscritte nelle voci codificate del patrimonio netto. In particolare essa è composta da:

- Riserva da conversione capitale sociale in euro pari a euro 22;
- Riserva articolo 15 Legge 516/82 (condono fiscale) apportata a seguito fusione Co.Pro.C.A. scarl pari a euro 132.644;
- Altre riserve per fondo contributi a fondo perduto apportate a seguito fusione della cooperativa La Montanara scarl pari a euro 87.353.

Per un totale di altre riserve pari a euro 220.019.

B. FONDI PER RISCHI E ONERI

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di natura determinata, di esistenza certa o probabile, di ammontare attendibilmente stimabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza. In particolare, i fondi per rischi sono iscritti per rilevare passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati. Si tratta, quindi, di passività potenziali connesse a situazioni già esistenti alla data di bilancio, ma caratterizzate da uno stato di incertezza il cui esito dipende dal verificarsi o meno di uno o più eventi in futuro. Il fondo costituito dalla cooperativa è stato costituito per far fronte a potenziali oneri relativi a cause in corso e ha rilevato nel corso dell'esercizio le movimentazioni riportate nel prospetto che segue:

Fondo alla fine dell'esercizio precedente	122.743
Utilizzazione dell'esercizio	3.943
Accantonamento di competenza dell'esercizio	
Fondo alla fine dell'esercizio	118.800

L'utilizzazione dell'esercizio si riferisce a competenze per assistenza tecnica euro 1.248 e per assistenza legale euro 2.695 in merito alla procedura ATP del Condominio Il Melograno in via Giulio Benassi a Modena.

Il fondo svalutazione partecipazioni ha avuto la seguente movimentazione che riguarda lo storno della partecipazione nel Consorzio Nazionale Casaqualità scrl in liquidazione in quanto è stato ricevuto il bilancio finale di liquidazione al 21/12/2021, dal quale si evince che non verrà liquidata alcuna somma ai soci.

Fondo alla fine dell'esercizio precedente	2.582
Accantonamento di competenza dell'esercizio	
Fondo alla fine dell'esercizio	0

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La cooperativa ha provveduto ad effettuare per i propri dipendenti gli accantonamenti di cui all'articolo 2120 Codice Civile, secondo la disciplina prevista dallo stesso articolo, dalla Legge 29/05/1982 n. 297, e dal Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro, che hanno comportato, nel Fondo Trattamento di Fine Rapporto, i movimenti di seguito riepilogati:

Fondo alla fine dell'esercizio precedente	*236.580*
+ Accantonamenti di competenza dell'esercizio	17.990
+ Rivalutazioni di competenza dell'esercizio	9.076
- Trattenuta imposta sostitutiva su rivalutazione TFR	(1.543)
- Liquidazioni per dipendenti cessati dal servizio	(104.074)
- Quote versate a fondi di previdenza integrativa	(4.125)
- Quote di TFR anticipati a dipendenti	(17.500)
Fondo alla fine dell'esercizio	**136.404**

D) DEBITI

Saldo al 31/12/2021 15.094.276

Saldo al 31/12/2020 15.105.334

Variazione (11.058)

I debiti della cooperativa sono raggruppati nello stato patrimoniale in relazione alla natura del soggetto creditore, con l'indicazione, per ciascuna voce, dell'importo dei debiti con scadenza entro l'esercizio successivo e di quelli con scadenza successiva al termine di tale esercizio. Tutti i debiti sono iscritti per l'importo dovuto dalla cooperativa in base al rapporto esistente con il soggetto creditore. Non esistono debiti in valuta estera. Si riporta di seguito la tabella dei debiti distinti in base al periodo di realizzo e di durata residua superiore a cinque anni ai sensi dell'articolo 2427 n.6 codice civile:

Voci di bilancio	***Valore a bilancio***	***Scadenti entro 1 anno***	***Scadenti entro 5 anni***	***Scadenti oltre 5 anni***
Debiti v/soci per finanziamenti fruttiferi				
Prestito sociale	**14.279.918**	**14.279.918**		
Debiti v/banche				
Mutui ipotecari su immobili di proprietà e in locazione	123.709	17.939	82.272	23.498
Totale debiti v/banche	**123.709**	**17.939**	**82.272**	**23.498**
Debiti v/altri finanziatori				
v/soci per finanziamento di interventi sociali	59.944	59.944		
v/altri per quota varianti locale commerciale	1.116	1.116		
Totale debiti v/altri finanziatori	**61.060**	**61.060**		
Debiti v/fornitori				
v/altri fornitori	51.289	51.289		
v/fornitori per fatture da ricevere	23.692	23.692		
Totale debiti v/fornitori	**74.981**	**74.981**		
Debiti tributari				
Ritenute fiscali su retribuzioni personale dipendente	44.370	44.370		
Ritenute fiscali su redditi di lavoro autonomo	1.523	1.523		
Ritenute fiscali su compensi amministratori	5.217	5.217		
Ritenuta fiscali su interessi prestito sociale	70.930	70.930		
Imposta sostitutiva rivalutazione TFR	1.040	1.040		
Totale debiti tributari	**123.080**	**123.080**		
Debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale				
v/INPS personale dipendente	9.567	9.567		
v/INPS lavoro autonomo	5.688	5.688		
v/Previdenza Cooperativa	1.910	1.910		
Totale debiti v/istituti di previdenza e sicurezza sociale	**17.165**	**17.165**		
Altri debiti				
v/amministratori c/compensi da liquidare	14.512	14.512		
v/banche c/competenze da liquidare	2.647	2.647		
v/sindaci c/compensi da liquidare	2.075	2.075		
v/soci c/rimborso prestito sociale	78.657	78.657		

v/soci c/fondo di garanzia assegnazioni in godimento	130.751	130.751		

Voci di bilancio	*Valore a bilancio*	*Scadenti entro 1 anno*	*Scadenti entro 5 anni*	*Scadenti oltre 5 anni*
v/soci c/depositi cauzionali assegnazioni in godimento	29.918	29.918		
v/dipendenti c/retribuzioni da liquidare	84.664	84.664		
quote sociali c/soci esclusi	16.374	16.374		
quote sociali c/soci receduti e deceduti	1.858	1.858		
v/terzi c/depositi cauzionali locazioni commerciali	4.650	4.650		
v/soci c/caparre confirmatorie	35.000	35.000		
v/terzi c/depositi cauzionali locazioni immobili	4.464	4.464		
v/soci per eccedenze canoni di godimento	16	16		
v/dipendenti per 14ma mensilità	8.775	8.775		
v/dipendenti per ferie non godute	2	2		
Totale altri debiti	**414.363**	**414.363**		
TOTALE DEBITI	**15.094.276**	**14.988.506**	**82.272**	**23.498**

Data la rilevanza di tale informazione per le società cooperative si fa presente che la voce debiti v/soci per finanziamenti contiene gli importi dei finanziamenti (prestito sociale) concessi dai soci alla cooperativa. Si tratta di un prestito fruttifero finalizzato al conseguimento degli scopi sociali.

Si precisa inoltre che la cooperativa, in data 18/10/2021, ha proceduto all'estinzione del mutuo ipotecario n.467/03719224, istituito presso la banca BPER BANCA S.p.A., per la somma residua di euro 34.812,58, in quanto l'immobile sito in Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi n.10 è stato assegnato a proprio socio e verrà assegnato per atto pubblico nel corso dell'esercizio 2022.

E) RATEI PASSIVI

Saldo al 31/12/2021	883
Saldo al 31/12/2020	2.149
Variazione	(1.266)

La posta risulta così composta:

Quota interessi di competenza esercizio 2021 su rata di mutuo ipotecario fabbricato a Modena via Mons. Luigi Boni 15	374
Quota contributi a Coopersalute relativi al mese di dicembre 2021	55
Quota spese condominiali Condominio I Tigli di Modena gestione 2021	454
Totale ratei passivi	**883**

E) RISCONTI PASSIVI

Saldo al 31/12/2021	13.018
Saldo al 31/12/2020	13.861
Variazione	(843)

La posta risulta composta dalla quota di canoni di godimento e di locazione d'immobili di competenza esercizio 2022 pari a euro 13.018.

IMPEGNI E GARANZIE

Saldo al 31/12/2021	10.332.639
Saldo al 31/12/2020	10.256.611
Variazione	76.028

Le garanzie prestate ammontano in totale a euro 10.332.639 e riguardano:

A – IPOTECHE per complessivi euro **9.390.000** composte da:

- Ipoteca di euro 4.800.000 rilasciata a Emil Banca a fronte dell'erogazione in data 06/12/2007 di un mutuo ipotecario di euro 2.400.000 per il finanziamento del programma edilizio per complessivi n. 18 alloggi assegnati in godimento e realizzato in Modena via Mons. Luigi Boni n.15 (debito residuo al 31/12/2021 euro 123.709 per rimanenti n.3 alloggi)
- Ipoteca di euro 4.500.000 rilasciata a Emil Banca il 12/12/2014 a fronte della concessione di un affidamento di euro 3.000.000 e gravante sui seguenti immobili di proprietà della cooperativa: un fabbricato a n. 15 alloggi e pertinenze sito in Modena via Frosinone nn.60-62 e un fabbricato a n. 11 alloggi e relative pertinenze sito in Modena via Osoppo nn.81-83 entrambi concessi in locazione.

B – FIDEIUSSIONI PRESTATE A TERZI per complessivi euro **942.639**

Ente garantito	*Oggetto della garanzia*	*Numero Polizza*	*Data emissione*	*Importo Garantito*	*Istituto Emittente*
Comune di Modena	Opere di urbanizzazione	04/220514	22/12/2004	165.949	Bper Banca
Comune di Pavullo	Opere di urbanizzazione	704258	13/09/1994	10.329	Assimoco
Comune di Modena	Opere di urbanizzazione	16/18133821	21/12/2016	29.716	Bper Banca
Comune di Formigine	Opere di urbanizzazione	08/245468	02/04/2008	21.032	Bper Banca
Comune di Spilamberto	Opere di urbanizzazione	10/338987	11/10/2010	22.572	Bper Banca
Comune di Modena	Opere di urbanizzazione	18/18158010	21/02/2018	313.275	Bper Banca
Comune di Carpi	Opere di urbanizzazione	19/18168660	19/02/2019	54.587	Bper Banca
Comune di Carpi	Opere di urbanizzazione	19/18168741	19/02/2019	249.151	Bper Banca
Comune di Modena	Opere di urbanizzazione	18196853	13/04/2021	76.028	Bper Banca

(*) Le fideiussioni si intenderanno svincolate o proporzionalmente ridotte quando gli Enti garantiti attesteranno l'avvenuto pagamento.

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2021	2.293.676
Saldo al 31/12/2020	1.472.133
Variazione	821.543

In ossequio a quanto stabilito dagli articoli 2512 e 2513 del codice civile e ai sensi dell'articolo 223 duodecies delle norme di attuazione e transitorie del codice civile si rende noto che la cooperativa gode delle agevolazioni previste dalle leggi in quanto società cooperativa a mutualità prevalente. A tal fine si documenta la condizione di prevalenza evidenziando contabilmente il raggiungimento dei seguenti parametri: i ricavi delle vendite dei beni e delle prestazioni di servizi verso i soci sono pari al **95,10%** del totale dei ricavi delle vendite e delle prestazioni ai sensi dell'articolo 2425 codice civile, primo comma, punto A1 come quantitativamente di seguito evidenziato. Rispetto all'esercizio precedente anche i corrispettivi da soci per le assegnazioni in godimento temporaneo e per la proprietà differita sono ricompresi nell'attività prevalente svolta verso gli stessi. I ricavi per assegnazioni in godimento e cessioni di unità immobiliari e per prestazioni di servizi, di cui al punto A1 dello schema di conto economico pari complessivamente a euro 2.556.865 sono così distinti:

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Assegnazioni in proprietà di n.12 alloggi e pertinenze a soci	2.060.000	4.897.679
Prestazioni di servizi diversi a nostri soci	400	3.649
Assegnazioni in godimento a termine a soci	365.335	420.135
Assegnazioni in godimento con proprietà differita a soci	6.174	11.574
Canoni di locazione a terzi per unità immobiliari a destinazione civile	94.759	95.472
Canoni di locazione a terzi per locali commerciali	29.172	31.135
Prestazioni di servizi a terzi	1.025	1.450
Totale	**2.556.865**	**5.461.094**

I ricavi relativi alle unità immobiliari assegnate in proprietà ai soci e/o alienate a terzi, si considerano maturati al momento del trasferimento della proprietà; i ricavi relativi ai servizi prestati dalla cooperativa e quelli di natura finanziaria si considerano maturati in base alla competenza temporale.

Le variazioni verificatesi nell'esercizio nelle rimanenze per interventi in corso di costruzione e per interventi ultimati da assegnare si possono desumere dai seguenti prospetti:

INTERVENTI EDILIZI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Programma edilizio		*Rimanenze Iniziali*	*Incrementi/ Decrementi d'esercizio*	*Assegnazioni Alienazioni d'esercizio*	*Rimanenze Finali*
2F	Pavullo nel Frignano via Mazzini	646.879	0	0	646.879
2K	Pavullo nel Frignano località Coscogno	366.706	320	0	367.026
2R	Modena via Salvo d'Acquisto	1.853.939	71.906	0	1.925.845
2Z	Camposanto PEEP Lotto 11B	163.654	400	0	164.054
3D	Modena ex Mercato Bestiame	3.885.005	1.328	0	3.886.333
3I	Carpi Comparto C4 Canalvecchio	1.706.781	15.243	0	1.722.024
3J	Campogalliano PEEP Panzano Lotti 6/7	331.008	0	0	331.008
3Z	Pavullo nel Frignano PEEP La Sbrugna Lotto 23	244.348	0	0	244.348
4R	Modena Strada Chiesa Saliceta Lotto B	514.432	0	0	514.432
4S	Serramazzoni Casa Mazzoni Lotto 10	71.154	0	0	71.154
4T	Pavullo nel Frignano PEEP La Sbrugna Lotto 18	196.461	0	0	196.461
4W	Carpi C4 Canalvecchio Lotto 1	159.125	19.930	0	179.055
4Z	Modena PEEP via dei Gemelli	149.821	26.318	0	176.139
5A	Modena Strada Saliceta Lotto A	627.587	554	0	628.141
5B	Modena Strada Saliceta Lotto B	427.914	554	0	428.468
5C	Modena Strada Saliceta Lotto C	162.244	555	0	162.799
5D	Modena Strada Saliceta Lotto D	162.244	555	0	162.799
5E	Modena Nuova Estense - Vaciglio	1.348	1.366.676	0	1.368.024
95	Modena località Ganaceto	317.597	0	0	317.597
	Totale	**11.988.247**	**1.504.339**	**0**	**13.492.586**

INTERVENTI EDILIZI ULTIMATI DA ASSEGNARE

	Programma edilizio	*Rimanenze Iniziali*	*Incrementi/ Decrementi d'esercizio*	*Assegnazioni Alienazioni d'esercizio*	*Rimanenze Finali*
1A	Modena via Mons. Luigi Boni n.15	425.161	0	0	425.161
1B	Cognento via Guareschi nn.99/105/107	314.923	0	0	314.923
1J	Spilamberto via Martin Luther King n.5	411.769	465	112.000	308.863
2B	Castelfranco via dei Cantastorie n.14	149.070	0	0	149.070
2D	Carpi via Anacleto Barbieri n.1	271.497	2.021	103.000	170.546
2J	Limidi di Soliera via Italia nn.41/51	1.104.559	4.096	387.000	765.914
2S	Carpi via Ivo Voltolini n.11	203.177	1.855	105.000	108.587
2U	Pavullo nel Frignano via Coscogno n.100/A	1.651.355	0	0	1.651.355
2Y	Modena via Giulio Benassi nn.44/52/80	1.174.944	0	0	1.174.944
3C	Marzaglia Nuova via Polacci nn.121/125/131	801.564	689	0	802.253
3K	San Vito via Marie Curie n.12	190.113	79	0	190.192
3T	San Prospero via Alessandro Volta n.7/1	643.213	0	0	643.213
3U	Magreta di Formigine via Charles Darwin n.1	841.211	523	0	841.735
3V	Magreta di Formigine via Bassa n.6B	347.452	957	0	348.409
3Y	Medolla via Perugia n.21	828.854	0	0	828.854
4B	Modena via Mar Ligure nn.86/110	279.861	208	160.000	140.627
4D	Modena via Mar Ligure nn.65/75	407.618	514	158.000	271.330
4E	Modena via Mar Ligure nn.44/60	315.682	593	362.000	0
4H	Modena via Mar Adriatico nn.215/245	389.713	285	158.000	251.931
4J	Pavullo nel Frignano via Bruna Tondi n.10	128.591	229	0	128.820
4K	Modena Stradello Scartazzetta n.3	2.237.252	0	0	2.237.252
4U	Modena via dei Gemelli n.108	425.977	5.306	515.000	0
	Totale	**13.543.556**	**17.820**	**2.060.000**	**11.753.979**

Altri ricavi e proventi si riferiscono a:

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Tasse di ammissione nuovi soci	1.300	1.425
Penalità addebitate ai soci	2.661	9.309
Abbuoni e arrotondamenti attivi	6	5
Rimborsi spese condominiali	4.102	0
Rimborsi spese diverse da soci	6.342	6.793
Maggior credito IRES a nuovo da Unico	1.618	2.717
Proventi da cessione contratto di leasing finanziario n. IF898072	0	29.005
Proventi da rimborsi assicurativi	500	1.100
Quota debito IRAP 2019 non dovuta articolo 24 D.L. n.34/20	0	1.518
Depositi cauzionali non rimborsati a clienti per rimborso spese	0	1.650
Insussistenza per deposito cauzionale apportato da fusione	0	1.627
Cessione di materiale hardware e software obsoleti	0	195
Proventi da cessione di arredi d'ufficio usati	0	166
Altri ricavi e proventi	1.115	25
Contributo erogato dalla Camera di Commercio	1.436	3.500
Quota prima rata acconto IRAP 2020 non dovuta articolo 24 D.L. n.34/20	0	6.742
Proventi da alienazione cespiti	1.469	0
Recupero imposta di registro nuovi contratti in godimento e in locazione	1.500	0
Totale	**22.049**	**65.777**

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

Saldo al 31/12/2021	2.359.877
Saldo al 31/12/2020	1.048.908
Variazione	1.310.969

I costi per materie prime, sussidiarie e di consumo si riferiscono:

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Altri materiali di consumo	357	395
Beni strumentali inferiori euro 516,46	1.582	1.307
Materiale software	6	0
Materiale per macchine d'ufficio elettroniche	709	791
Cancelleria d'ufficio	478	488
Stampati, moduli e carta	633	478
Totale	**3.765**	**3.459**

I costi per servizi pari a euro 1.771.527 comprendono le seguenti voci:

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Costi di formazione interventi edilizi presente esercizio	1.522.159	212.930
Costi di formazione interventi edilizi precedente esercizio	4.229	8.262
Servizi condominiali su fabbricati civili e commerciali	53.993	61.434
Manutenzioni a carattere ordinario su nostri immobili	39.355	24.433
Assicurazioni globali nostri fabbricati	2.442	2.440
T.A.R.I. Tributo comunale sui rifiuti	722	836
Ristrutturazioni nostri immobili soggette a Bonus fiscali	11.000	0
Provvigioni per intermediazioni immobiliari	1.100	360
Pubblicità e propaganda	11.627	13.090
Gestione del nostro dominio unioncasa.it e nostro sito Web	230	700
Manutenzioni a carattere ordinario su impianti	0	200
Servizi in abbonamento e canoni servizi internet	1.993	1.230
Energia elettrica	3.080	2.700
Assicurazioni antinfortunistica professionale e extraprofessionale	3.765	3.765
Assicurazione RC Generale imprese edilizie	2.019	0
Costi per telefonia fissa	2.640	2.640
Spese postali varie	611	882
Servizio di pulizia nostri uffici	3.662	3.487
Consulenza e prestazioni tecniche e amministrative	86	10
Assistenza e consulenza legale	3.035	9.299
Compensi agli amministratori	20.700	20.700
Compensi al collegio sindacale	12.360	12.360
Assistenza e consulenza amministrativa	4.545	4.759

Descrizione	Valore di bilancio al 31/12/2021	Valore di bilancio al 31/12/2020
Costi per fidejussioni	780	442
Costi per lavori di terzi	76	0
Onorari e rimborsi notarili	240	0
Revisione legale di bilancio	9.848	9.785
Costi per formazione professionale dipendenti	0	500
Costi per telefonia mobile	2.598	2.631
Abbuoni e arrotondamenti	7	8
Assistenza e consulenza fiscale e tributaria	11.024	10.457
Assistenza e consulenza software	5.731	10.397
Revisione ordinaria del bilancio	2.854	0
Contributi INPS lavoro autonomo	3.792	3.792
Rimborso note spese personale dipendente	2.153	2.897
Certificazione Sistema Qualità ISO:9001	1.641	2.933
Canoni di manutenzione programmi software	6.298	5.802
Costi per informazione ai nostri soci	5.605	5.742
Controllo contabile	2.500	2.500
Sorveglianza sanitaria aziendale	0	383
Canoni di manutenzione hardware	3.329	2.991
Spese e servizi leasing	0	327
Commissioni e spese bancarie diverse	2.216	2.415
Servizio di raccolta carta presso i nostri uffici	300	300
Manutenzione beni di terzi	0	54
Corsi addetto al P.S. e addetto anti-incendio	200	0
Spese di incasso fatture fornitori	45	144
Rimborso spese viaggio personale dipendente	98	81
Consulenza RSPP D.Lgs 81	1.803	1.050
Costi per sanificazione e prevenzione COVID19 nostri uffici	600	1.572
Costo copia noleggio fotocopiatrice/stampante Kyocera	2.436	3.011
Totale	**1.771.527**	**456.721**

I costi per il godimento beni di terzi pari a euro 9.997 comprendono le seguenti voci:

Descrizione	*Valore di bilancio al 31/12/2021*	*Valore di bilancio al 31/12/2020*
Canone di leasing ufficio di Carpi	0	18.713
Canone di locazione locale interrato (archivio)	767	767
Affitto per sale riunioni Palazzo Europa	176	443
Canoni vari beni di terzi	131	131
Canoni d'uso programmi software	893	807
Canone di locazione autorimessa in via Rainusso 40/D	7.000	7.000
Canone di noleggio fotocopiatrice/stampante Kyocera	1.030	0
Totale	**9.997**	**27.861**

I costi per il personale, suddivisi nel conto economico per natura della spesa, comprendono le seguenti voci:

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Retribuzioni personale dipendente	257.533	270.654
Contributi previdenziali e assistenziali	69.283	73.654
Accantonamento TFR personale dipendente	27.065	23.576
Premio INAIL	1.236	1.320
Contributi a Previdenza Cooperativa	1.852	1.815
Contributi a Coopersalute	605	675
Totale	**357.574**	**371.694**

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e immateriali di cui abbiamo riferito trattando dello stato patrimoniale ammontano complessivamente a euro 16.588 così imputati:

- Quota ammortamento immobilizzazioni immateriali pari a euro 4.015 riferita ai diritti di opere dell'ingegno, software e programmi di elaborazione;
- Quota ammortamento immobilizzazioni materiali euro 12.573.

Per quanto riguarda gli oneri diversi di gestione, pari a euro 220.245, si precisa che essi comprendono le seguenti voci:

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Pubblicazioni e libri	167	0
Contributi associativi Confcooperative	11.131	7.868
Costi per ticket convenzione mensa aziendale	5.730	5.186
Spese di rappresentanza	1.767	1.090
Oneri diversi di gestione tipica	25	195
Imposta di registro	4.440	1.574
Imposta di bollo	546	291
Diritto annuale C.C.I.A.A.	427	579
Imposta I.M.U. annuale	163.025	149.984
Tributi diversi Consorzi di Bonifica	1.134	1.184
Quota IVA indetraibile pro-rata	1.175	1.168
Perdite su crediti v/soci divenuti inesigibili	4.426	0
Omaggi a terzi superiori a euro 25,85	0	64
Omaggi a terzi inferiori a euro 50,00	545	568
Beni di consumo vari	371	243
Minusvalenze per dimissione cespiti	0	830
Minusvalenze per alienazione cespiti per sostituzione	1.090	0
Erogazioni liberali	4.200	2.300
Altri oneri di gestione atipica a carattere ordinario	46	0
Totale	**200.245**	**173.124**

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Saldo al 31/12/2021	(278.711)
Saldo al 31/12/2020	(291.268)
Variazione	12.557

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Proventi da partecipazioni		
Proventi e dividendi da partecipazioni in altre imprese	11.261	5.864
Totale	**11.261**	**5.864**
Altri proventi finanziari		
Proventi da titoli iscritti nell'att. circolante che non cost. partecipazioni	0	39
Proventi finanziari da crediti verso banche	569	3.152
Proventi finanziari da crediti verso soci	0	1.659
Totale	**569**	**4.850**

Gli interessi passivi ed oneri finanziari sono già suddivisi nel conto economico per natura del soggetto creditore.

Per consentire una miglior valutazione si ritiene di offrire anche il seguente prospetto, ai sensi di quanto richiesto alla voce 12 dell'articolo 2427 codice civile:

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Interessi passivi v/banche c/affidamenti	15	5
Interessi passivi v/banche su mutui ipotecari ordinari	6.605	7.617
Interessi passivi su prestiti da soci	274.952	285.360
Commissioni su affidamenti bancari	8.969	9.000
Totale	**290.541**	**301.982**

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono così costituite:

Descrizione	***Valore di bilancio al 31/12/2021***	***Valore di bilancio al 31/12/2020***
Imposta IRES	0	63.093
Imposta IRAP	14.742	16.856
Totale	**14.742**	**79.949**

Ai sensi della voce 15 dell'articolo 2427 Codice Civile si precisa che il numero medio dei dipendenti è stato nell'esercizio di 5,14 unità così ripartiti:

Dipendenti alla chiusura dell'esercizio precedente	*Inquadramento*	*Incrementi dell'esercizio*	*Decrementi dell'esercizio*	*Dipendenti alla chiusura dell'esercizio*	*Inquadramento*
3	1° livello			3	1° livello
1	1° livello part-time			1	1° livello part-time
1	Quadro		1		
1	5° livello part-time			1	5° livello part-time

Ai sensi della voce 16 dell'articolo 2427 Codice Civile si evidenzia che i compensi agli organi sociali per l'esercizio 2021 sono stati così liquidati:

Descrizione	*Valore di bilancio al 31/12/2021*	*Valore di bilancio al 31/12/2020*
Compensi agli amministratori sulla base della delibera adottata dall'assemblea soci del 30/09/2019	20.700	20.700
Compensi al collegio sindacale sulla base della delibera adottata dall'assemblea soci del 21/06/2021	12.360	12.360
Totale compensi liquidati agli organi sociali	**33.060**	**33.060**

La certificazione del bilancio ai sensi dell'articolo 15 Legge 31/01/1992 n. 59 e la revisione legale/controllo contabile ai sensi dell'articolo 2409 bis del codice civile e del D.Lgs 27/01/2010 n. 39 è affidata alla società Analisi Spa di Reggio Emilia per un compenso annuo di euro 11.000. La società non ha svolto altre attività per la cooperativa.

Ai sensi dell'articolo 2427 n.8 codice civile si precisa che alla chiusura dell'esercizio il bilancio non presenta oneri finanziari imputati ai valori dell'attivo; ai sensi dell'articolo 2427 n.13 codice civile si precisa che la voce A5 non comprende proventi di entità eccezionale. Ai sensi dell'articolo 2427 n.22 bis e n.22 ter codice civile si precisa che non esistono operazioni con parti correlate e accordi non risultanti da stato patrimoniale.

Ai sensi dell'articolo 2545 codice civile e dell'articolo 2 della Legge n.59 del 31/01/1992 si relazione quanto segue: lo Statuto sociale prevede all'articolo 3 che la Cooperativa è retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di speculazione privata intende operare come cooperativa di abitazione a proprietà divisa ed indivisa, in conformità alla normativa vigente ed ha quindi per scopo di progettare, realizzare, acquistare, gestire, costruire e ristrutturare case di abitazione e relative pertinenze da assegnare ai soci, in proprietà, in godimento temporaneo o permanente o in locazione, anche con patto di futura assegnazione o riscatto, o in qualunque altra forma e modalità che le politiche abitative attuate sul territorio dovessero consentire o richiedere, a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, a parità di qualità abitativa, di condizioni economiche e di garanzia. Gli immobili suddetti vengono assegnati ai soci secondo apposito regolamento approvato dalla Assemblea dei soci.

Ai sensi dell'articolo 2427 n.22 quater codice civile dopo la chiusura dell'esercizio si segnala che l'intervento residenziale di complessive n.20 abitazioni, in Modena, Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano, il cui schema di convenzione urbanistica attuativa è stato approvato dal Consiglio Comunale soltanto nel mese di luglio 2021, malgrado le relative richieste di permessi di costruire siano state presentate nel mese di agosto 2019, siamo ancora in attesa di stipulare l'atto notarile definitivo che è necessario per il ritiro dei permessi di costruire. Anche l'iter procedurale per l'attuazione della palazzina di

n.14 alloggi Peep di Via dei Gemelli, su area assegnata dal Comune di Modena nel mese di febbraio 2020, ha scontato tempi lunghissimi nella fase di definizione del progetto, dovuti all'insorgere di numerose ed imprevedibili difficoltà, che hanno comportato una notevole dilatazione dei tempi previsti di avvio del cantiere, rendendo ora necessario concordare con l'Amministrazione Comunale una sostanziosa revisione del prezzo convenzionato, in ragione dei rilevanti incrementi dei corrispettivi di appalto determinati dagli eccezionali aumenti delle materie prime, dei costi energetici e dei materiali di costruzione. Il rinvio, per l'ennesimo anno, dell'attuazione dei programmi edilizi, ha comportato evidenti ripercussioni sull'attività della Cooperativa e sui risultati della gestione caratteristica 2021 influenzando, in prospettiva, anche i risultati per l'anno 2022. Sono in programma, per l'anno 2022, una serie di contatti con i Comuni di Carpi e di Pavullo nel Frignano finalizzati, anche in questo caso, a rendere più confacenti alle mutate esigenze abitative dei nostri associati gli interventi che la Cooperativa ha in programma nei predetti Comuni, oltre che a ridiscutere la formulazione dei prezzi convenzionati, al fine di adeguarli ai corposi aumenti dei corrispettivi degli appalti. La mutualità è da sempre un valore imprescindibile della cooperazione, a cui Unioncasa adempie anche, per esempio, mantenendo un buon livello di remunerazione del prestito sociale, allo scopo di salvaguardare il potere d'acquisto e tutelare il risparmio dei soci che scelgono di dotare la loro cooperativa di mezzi finanziari adeguati ad effettuare i necessari investimenti, a costi inferiori rispetto al credito ordinario. In ottemperanza alla delibera della Banca d'Italia n° 584 del 08/11/2016 la cooperativa alla chiusura dell'esercizio evidenzia una raccolta presso soci pari a euro 14.279.918 in capo a n.445 soci prestatori, non superiore ai limiti di legge. L'indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto tra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato è pari a **7,83**. Un indice di struttura finanziaria minore a 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società.

FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

L'invasione della Ucraina da parte della Russia ha aggravato la situazione economica mondiale sia con riguardo al rincaro dei costi energetici sia con riguardo al rincaro e al reperimento delle materie prime relative a quasi tutti i settori (tendenza peraltro già fortemente in atto per il comparto edile fin dal 2021). Tali sommovimenti, che ad oggi non precludono la continuità aziendale come sopra ampiamente descritta, creano un clima di incertezza e di aumento complessivo dei costi che, se dovesse perdurare, potrebbe creare problemi a livello economico globale per il quale è necessario che le istituzioni nazionali e sovranazionali europee prendano decisivi provvedimenti di sostegno e riequilibrio.

In vista dell'imminente inizio dei lavori di vari interventi edilizi a Modena e a Carpi, nonché in considerazione dell'enorme mole di lavori relativi alle commesse acquisite da Union-Habitat s.r.l. Rigenerazione e Servizi legate agli incentivi Eco-Sisma Bonus e Superbonus 110%, la Cooperativa ha deciso di incrementare l'attuale organico procedendo all'assunzione, con contratto a tempo determinato modalità part-time (decorrenza 14/02/2022) di un ragazzo che si sta laureando in ingegneria civile, ramo energetico-ambientale, che ricoprirà il servizio di informazioni e prenotazioni degli alloggi, nonché il ruolo di assistente tecnico da affiancare al nostro Responsabile Tecnico ing. Laura Goldoni. Il nuovo assetto così configurato è in grado di garantire una adeguata risposta alle esigenze della Cooperativa, migliorando la fruizione dei servizi rivolti ai soci e ai fornitori.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Ai sensi della voce 6, secondo comma, dell'articolo 2428 codice civile, si rende noto che l'evoluzione prevedibile della gestione contempla, per l'esercizio 2022 l'avvio dei lavori di costruzione di n. 40 alloggi da assegnare ai soci in proprietà e in godimento nelle sue varie forme così localizzati:

- Modena P.E.E.P. via dei Gemelli : n.14 alloggi;
- Carpi Comparto C4 Canalvecchio Lotto 1 : n. 6 alloggi;;
- Modena Stradello Saliceta : n. 20 alloggi.

Resta inteso che sarà comunque compito del Consiglio di Amministrazione dare attuazione alle singole iniziative sulla base dell'evolversi della situazione di mercato e delle richieste pervenute dalla base sociale.

Sul piano economico, l'esercizio 2021 registra quindi una perdita d'esercizio pari a euro 359.473 che il Consiglio di Amministrazione, come disposto dall'articolo 2427 n.22 septies codice civile, sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di ripianare con utilizzo della riserva legale.

Modena li, 30/03/2022

Firmato
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Meschiari Paolo