



BILANCIO D'ESERCIZIO

al 31/12/2011

**Relazione
del Consiglio
di
Amministrazione
sulla
gestione**

Società 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 31/12/2011 € 59.792

(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 31/12/2011

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 C.C.)

Signori Soci,

il 2012 è un anno che ricorderemo per tanti motivi, ma soprattutto perché ci coinvolge tutti direttamente come soci e cooperatori. L'assemblea Generale delle Nazioni Unite ha, infatti, proclamato il 2012 anno internazionale delle cooperative allo scopo di sensibilizzare l'opinione pubblica sul ruolo che questa forma d'impresa ha, sul contributo che essa offre allo sviluppo socio-economico ed al raggiungimento degli obiettivi di sviluppo della nostra società..

Ci auguriamo che questo possa servire ad incoraggiare i governi ad adottare politiche e provvedimenti normativi che favoriscano la formazione, la crescita e la stabilità delle cooperative unica forma di impresa che dimostra la conciliabilità tra produttività economica e responsabilità sociale. Speriamo, dunque, che sia di buon auspicio anche per la cooperazione di abitazione che non è immune alle difficoltà che ormai da anni stanno mettendo in ginocchio i mercati e le economie internazionali, e purtroppo anche quelle locali.

E' proprio dall'analisi di questa insistente crisi globale che siamo partiti per tracciare lo sviluppo e le aspettative per la nostra cooperativa che ha come obiettivo quello di realizzare una casa per tutti.

Ci sono momenti storici in cui si manifesta con forza l'esigenza di un deciso cambio di rotta.

Oggi viviamo uno di questi momenti, il più difficile da tanti anni a questa parte. Tuttavia, il tempo di crisi deve divenire anche occasione per riflettere sui nostri errori e su ciò che va perseguito per realizzare un modello di sviluppo sostenibile non solo da un punto di vista economico, ma anche sociale, culturale e umano; è anche occasione per il sistema delle costruzioni residenziali per cogliere le opportunità di miglioramento dell'innovazione tecnologica tendente alla realizzazione di edifici sempre più confortevoli e a forte contenimento energetico.

I flebili bagliori di luce che lo scorso anno sembravano ben indirizzare verso una possibile inversione di rotta della crisi, seppure confermati a livello locale dalla CCIAA di Modena nel corso dell'anno appena trascorso, sono rimasti tali.

Mentre infatti rispetto al quadro nazionale, Modena, per certi aspetti appare risentire meno della crisi, nello specifico della nostra area di rappresentanza dobbiamo rilevare che le condizioni economiche e finanziarie delle famiglie e dei lavoratori quando non hanno subito drastiche riduzioni a seguito della contrazione del mercato del lavoro (perdita del posto di lavoro), hanno dovuto comunque essere ritirate a seguito dell'incremento del costo della vita, della pressione fiscale, e del costo generale dei servizi in genere. Risultato: drastica riduzione dei consumi e conseguente frenata degli ordini alle imprese; una spirale dalla quale sembra sempre più difficile uscire. Nell'indagine congiunturale della Camera

di Commercio trova conferma il progressivo peggioramento della dinamica produzione-fatturato. Gli ordini infatti, in frenata, raffreddano le attese delle imprese a loro volta costrette al ricorso alla Cassa integrazione, o, per le meno scrupolose e coraggiose, la chiusura se non la migrazione in cerca di paradisi in cui le regole del produrre e le tutele dei lavoratori siano sempre più labili.

E' questo, in estrema sintesi, il quadro emerso nel quarto trimestre del 2011 dalle elaborazioni dei dati dell'indagine congiunturale svolta dalla Camera di Commercio di Modena, con la collaborazione di Cna e Confindustria, che rileva lo stato di salute delle imprese manifatturiere con 6 e più addetti. Ancora fino a pochi mesi fa questo rallentamento, per quanto atteso, non forniva eccessivi elementi di preoccupazione. Oggi, però, deve fare i conti con una dinamica degli ordini in netto peggioramento non solo sul fronte interno, ma anche su quello internazionale.

Il bilancio a consuntivo del 2011 dell'industria manifatturiera modenese si è chiuso positivamente.

Rispetto al 2010, la produzione ha registrato un aumento del +7,2%, mentre il fatturato si è movimentato di un +8,6%. I dati medi registrati sull'intero anno, però, al loro interno nascondono un quadro evolutivo in sensibile rallentamento che, per quanto non ancora entrato in una fase recessiva, consegna al 2012 un'eredità poco rassicurante. La produzione, dopo una variazione tendenziale del +5,1% nel terzo trimestre, è rallentata al +2,3% nel quarto.

Il rallentamento evidenziato sembra suggerire che l'attuale fase di difficoltà non sia destinata a concludersi: gli ordini, infatti, hanno arrestato la loro corsa posizionandosi su aumenti che si sono rivelati molto più modesti rispetto al passato, e che, soprattutto, hanno iniziato a flettere nella loro evoluzione congiunturale.

A livello settoriale, hanno ritrovato un ruolo guida quei comparti dell'industria meccanica che rappresentano un fiore all'occhiello dell'economia locale. Poco sostenuta, invece, si è mostrata l'attività dei settori più legati alla domanda interna, come l'alimentare, il tessile e l'abbigliamento; ancor più complessa è apparsa la situazione del settore ceramico, penalizzato non solo dalla perdurante stagnazione dei consumi di piastrelle in Italia, ma anche dal rallentamento della domanda estera.

In provincia, in un anno abbiamo perduto oltre 4.000 lavoratori del settore costruzioni. In provincia di Modena, registrate al 31 dicembre 2011, sono presenti 75.504 imprese, con un tasso di crescita annuo dello 0,93%.

Modena si posiziona così al ventisettesimo posto nella classifica delle province italiane, con un tasso di crescita superiore sia alla media nazionale (0,82%), che a quella regionale (0,46%).

Nell'anno 2011 il saldo tra iscrizioni e cessazioni è stato di +697 imprese, derivante da 4.914 iscrizioni; tuttavia tale saldo positivo non deriva tanto da un aumento delle imprese iscritte, ma da una diminuzione delle imprese cessate, che calano del -12,7%. Occorrerebbe anche qui un'analisi di "qualità" su queste nuove partite Iva: rappresentano davvero genialità imprenditoriale, capace di produrre ricchezza e con essa nuova occupazione, o sono un primo tentativo di risposta del singolo che, perduto il lavoro, si getta sul mercato dei servizi cercando alla cieca, qua e là, una qualche forma di sopravvivenza?

Nel complesso questi dati, per quanto poco incoraggianti, presentano un quadro ancora di relativa tenuta dell'economia provinciale, almeno rispetto alle attese, che erano invece orientate verso l'avvio di una fase recessiva già a partire dal quarto trimestre.

A trainare la crescita sono state soprattutto le esportazioni. I buoni dati registrati fino a settembre dello scorso anno non permettono però di sentirci al sicuro in quanto il rallentamento congiunturale che si registra nel commercio internazionale inizia a ripercuotersi anche sulle esportazioni dell'industria locale.

Sempre attingendo ad Unioncamere, in provincia di Modena sono 2.350 le assunzioni previste dalle imprese modenesi nel primo trimestre 2012, pari a 12,6 assunzioni ogni 1000 dipendenti, dato quasi raddoppiato rispetto alle previsioni relative al quarto trimestre 2011. Tuttavia tale risultato è probabilmente originato anche dalle numerose sostituzioni e rinnovi contrattuali che si verificano a fine anno.

E' di pochi giorni fa la pubblicazione da parte di Unioncamere e Prometeia dell'ultimo rapporto sugli scenari di sviluppo delle economie locali italiane. Una serie di previsioni sullo sviluppo economico delle province italiane tutte formulate a partire da un modello econometrico che tiene conto delle periodiche indagini condotte dal Centro Studi Unioncamere a livello territoriale, nonché dei possibili effetti dell'ultima manovra del Governo.

Ebbene scorrendo i dati si scopre che per il 2012, Unioncamere stima che, nella graduatoria provinciale del valore aggiunto pro capite, Modena continua ad occupare un lusinghiero sesto posto con 29.533 euro a testa. Superiore alla media nazionale del 27 per cento. Al primo posto in questa graduatoria Milano, con un valore di 34.797 euro. Seguita da Bologna, Bolzano, Roma, Trieste e appunto Modena, tutte con valori superiori ai 29 mila euro.

Fin qui ce n'è abbastanza per ricavare un giudizio positivo su come si sta muovendo l'economia modenese. Ma il quadro tracciato non deve trarre in inganno. Modena è pur sempre una provincia italiana e la performance della sua economia permane comunque assoggettata a quegli stessi vincoli rappresentati dal contesto economico nazionale e dalle restrizioni al credito operate dal sistema finanziario, i quali, congiuntamente, stanno imbrigliando il potenziale di crescita dell'intera industria italiana e non solo. Il sistema bancario, dopo aver drogato il mercato con titoli spazzatura culminati nel tracollo della banca d'affari americana Lehman Brothers è stato premiata ottenendo dalla Federal Reserve 7.700 miliardi di dollari tra il 2007 ed il 2011, e dalla BCE 2.000 miliardi di dollari nell'ultimo biennio.

I costi umani di questa guerra finanziaria globalizzata hanno causato la perdita del posto di lavoro di 30 milioni di persone. Come mai, nonostante questo fiume di danaro regalato alle banche, permane la sfiducia nel recupero e nel rilancio economico dei Paesi debitori? Il fatto che le banche non finanzino le imprese fino a determinarne la morte, è frutto di sola incertezza e sfiducia, o è invece una scelta deliberata per scardinare il nostro sistema economico che per il 97% si regge sulle micro, piccole e medie imprese e consentire la sopravvivenza dei pochi poteri finanziari forti a cui tutto deve essere orientato? La recente chiusura da parte del governo dell'Agenzia del Terzo Settore, il cui presidente è il noto economista e professore Stefano Zamagni, pare confermare questo disegno aberrante che prevede di poter far a meno dei corpi intermedi dello stato dimenticando che il Terzo Settore oltre ad essere fonte di sviluppo (dà lavoro ad oltre un milione di persone!) e produce coesione sociale. E' in pratica il concetto di sussidiarietà che viene superato dal cinico orientamento di questo governo che ritiene possibile la ripresa puntando tutto su Stato e mercato: i corpi intermedi che hanno scritto pagine gloriose di storia democratica nel nostro occidente, all'improvviso sono parificati a ruderi obsoleti, insignificanti e pertanto, da cancellare.

Sempre più incessante è l'esigenza di ricominciare a chiederci dove stiamo andando, quali sono i progetti dell'umanità per il suo futuro: è nei momenti di crisi che parole come "sviluppo umano", "bene comune", "dignità dell'uomo", "giusta retribuzione", si manifestano, anche ai più distratti e indifferenti, in tutta la loro concretezza. Si tratta di recuperare la formazione dei cittadini perché siano essi i protagonisti del loro sviluppo; è l'etica della politica anche economica perseguita assieme alla riaffermazione del bene comune cui deve essere orientato l'agire di tutti gli spezzoni della società. Stanti i dati pubblicati dal Istat, IV trimestre 2011, l'Italia nel suo complesso è precipitata in una fase decisamente recessiva. Basti pensare che i consumi alimentari sono tornati a livello del 1982, senza Mundial e senza

quella speranza negli anni duemila che allora covava nei nostri cuori! Questo dato è sufficiente per porci una domanda che nasce spontanea: la medicina somministrata agli italiani, oltre ad essere amara come non mai – e fin qui nessun dubbio! – è anche efficiente ed efficace, o dal punto di vista terapeutico ha gli effetti di una banale terapia palliativa? I legami tra finanza ed economia sono diventati strettissimi al punto che la prima conduce la seconda dove vuole ed in questo momento verso luoghi decisamente poco ameni. La crisi comporta spirali negative, eventi che si cumulano a partire dalle società finanziarie, passando per le banche e terminando nelle imprese: nel momento di massima richiesta di prestiti da parte delle imprese per risollevarsi corrisponde sul fronte bancario il minimo della disponibilità a prestare denaro.

Solo l'intervento dello Stato può spezzare questi circoli viziosi che trascinano l'economia verso il basso, non solo però offrendo risorse pubbliche per sanare le ferite, ma attraverso riforme strutturali che coinvolgano i mercati dei beni, del lavoro e del credito, per ricondurre l'economia all'interno di binari sani e solidi che riportino la finanza al servizio dello sviluppo economico e questo al servizio dello sviluppo umano.

Don Sturzo asseriva che l'economia senza etica è "diseconomia", ossia lo sviluppo economico deve essere sostenuto da una base valoriale forte e condivisa altrimenti gli egoismi senza scrupoli dei singoli si trasformano alla lunga in fallimenti collettivi, come in alcuni casi sta accadendo. Ma né l'Italia né, purtroppo, l'Europa offrono oggi le condizioni per ricostruire una tale base, per il logoramento dei valori che l'Italia patisce e per l'incapacità dell'Unione di costruire una comunità di cittadini europei. Per uscire dalla crisi occorre anche 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. L'aver impostato l'economia pressoché esclusivamente sui prodotti della speculazione finanziaria a scapito dell'economia reale frutto del lavoro, ha finito per sovvertire regole e certezze date universalmente per acquisite; è stata altresì evidenziata 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.*

Per concludere questa nostra modesta panoramica generale dobbiamo aggiungere che l'andamento del mercato azionario, il dow-jones ed il P.I.L. non possono essere i soli parametri assunti per definire e caratterizzare la nostra vita. D'altra parte anche lo stesso Simon Kusnetz (l'inventore del P.I.L.) nel 1934 davanti al congresso U.S.A. sostenne che il benessere di un paese non può essere desunto dal solo indice di reddito nazionale parimenti anche Bob Kennedy nel marzo del 1968 nel famoso discorso agli studenti dell'università del Kansas ricordava che dow-jones e P.I.L. misurano la ricchezza e rappresentano la grandezza macroeconomica che esprime il valore complessivo dei beni e servizi prodotti all'interno di un paese in un dato periodo di tempo, ma nulla dicono della felicità, della coesione, dell'orgoglio e delle aspettative di un popolo. In una parola tolgono e negano la grande forza che ha una comunità, e cioè quella di *sognare.*

A questo punto non possiamo ignorare e non citare il nostro grande concittadino "Enzo Ferrari" che soleva dire "se lo puoi sognare lo puoi fare".

La nostra cooperativa da sempre attenta e sensibile alle problematiche della casa in proprietà, ed in locazione nelle sue diverse forme, al 31/12/2011 ha realizzato complessivamente dalla sua nascita **1.784** unità abitative di cui n. **164** in godimento, che ha assegnato ai propri soci riuscendo a coniugare le necessità delle famiglie a basso reddito con la produzione di case confortevoli e sicure nel pieno rispetto delle normative vigenti. La presentazione del bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2011 ci consente altresì di parlare dei programmi e delle aspettative future della cooperativa. Nel corso del 2011 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 godimento	Legge Finanziamento
1	Formigine	PEEP NORD MAGRETA Lotto 4	9	5	Autofinanziamento
2	Formigine	PEEP NORD MAGRETA Lotto 1	8	6	Autofinanziamento
Totale alloggi			17	11	

Attualmente le iniziative in corso di ultimazione sono le seguenti:

	Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanz.to	Impresa Appaltatrice
1	Modena	Comparto EX CORNI Lotto 5	34		Autofinanz.	Coop. Mur. S.Felice
2	Modena	VIA DE ANDRE'	12		Autofinanz.	Coop. C.M.B.
3	Pavullo	PEEP LA SBRUGNA Lotto 20	9		L. Reg.47/06	Coop.Mur.Benedello
Totale alloggi			55			

Nel corso del 2012 stanno per iniziare i lavori nelle seguenti realtà:

	Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanziamento
1	Modena	PEEP VIA PIO LA TORRE	11	5	Autofinanziamento
2	Modena	PEEP SAN DAMASO	17	7	Autofinanziamento
3	Modena	EX MERCATO BESTIAME	19	17	Legge Reg. 1356/2000
4	Pavullo	PEEP LA SBRUGNA Lotto 23	8		Autofinanziamento
5	Campogalliano	PEEP PANZANO	1	7	Legge Reg. 1711/2010
Totale alloggi			56	30+6	

Nel 2012 sono in costruzione complessivamente n. **147** alloggi, di cui n. **30** sono destinati all'assegnazione in godimento a termine per dieci anni a canoni convenzionati e n. **6** sono destinati all'assegnazione in godimento con proprietà differita a quindici anni con riscatto anticipato a quattro anni con contributo.

La cooperativa dispone inoltre di aree edificabili sulle quali sarà possibile dare l'avvio ai lavori a partire dal **2013** per la realizzazione di alloggi nelle seguenti localizzazioni:

	Località	Intervento	N° alloggi	Area PEEP o Area libera
1	Modena	VIA DELLA PIETRA	36	Area PEEP
2	Modena	VIA FALCONE/VIA MATTARELLA	16	Area Libera
3	Modena	EX MERCATO BESTIAME	13	Area Libera
4	Carpi	CANALVECCHIO	42	Area Libera
5	Camposanto	PEEP capoluogo	13	Area PEEP
6	Fiorano Mod.se	PEEP VIA POLIZIANO	7	Area PEEP
7	Pavullo	PEEP LA SBRUGNA	9	Area PEEP
8	Medolla	PEEP VIA PERUGIA	7	Area PEEP
9	Pavullo	VIA VERGA/VIA MAZZINI	18	Area Libera
10	Carpi	CANALVECCHIO	8	Area Conv.
Totale alloggi			169	

Complessivamente a partire dal 2013 potranno essere avviati lavori per n. **169** alloggi.

Per venire alle risultanze economiche dell'esercizio 2011 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. 39 alloggi con relative pertinenze.
2. E' stata stipulata con il Comune di Modena la convenzione urbanistica per l'urbanizzazione dell'insediamento residenziale di Via De Andrè (n. 25 alloggi da edificare con Abitcoop) con contestuale cessione al Comune, per la propria quota e interessenza delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria. Si è inoltre proceduto alla stipula dell'atto notarile di cessione di quote immobiliari e di precostituzione di condominio e divisione dei beni futuri, al fine di avviare i lavori di costruzione per n. 12 alloggi nel comparto residenziale di Via De Andrè in Modena.
3. Nel corso dell'esercizio si è registrato il normale avanzamento dei lavori di costruzione degli interventi edilizi ubicati in Modena (Comparto "Ex Corni" Lotto 5 - n. 34 alloggi) e in Pavullo nel Frignano (PEEP "La Sbrugna" Lotto 20 – n. 9 alloggi) oltre all'ultimazione dell'intervento ubicato in Formigine (Comparto Nord Magreta Lotti 1 e 4 – n. 14+14 alloggi). Si è inoltre proceduto ad appaltare alla C.M.B. di Carpi e ad iniziare i lavori di costruzione dell'intervento residenziale previsto in Modena (Comparto De Andrè) costituito da due fabbricati per complessivi n. 25 alloggi, dei quali n. 12 di nostra spettanza, con stipula del relativo contratto di appalto con la cooperativa C.M.B. E' stata infine inoltrata richiesta del permesso di costruire relativamente all'intervento di n. 8 alloggi previsto nel Comune di Pavullo nel Frignano (PEEP "La Sbrugna Lotto 23) e

all'intervento di n. 36 alloggi localizzato nel Comune di Modena (Comparto "Ex Mercato Bestiame" unità di attuazione n. 1D) di cui n. 17 alloggi destinati al godimento a termine e assistiti da contributo regionale a fondo perduto, n. 5 alloggi destinati alla proprietà convenzionata e n.14 alloggi destinati alla proprietà in regime di edilizia libera; compatibilmente con l'andamento del settore immobiliare si prevede di avviare i lavori nel corso del 2012 per entrambe le iniziative.

L'art. 2545 del Codice Civile fa obbligo agli amministratori e ai sindaci di indicare specificatamente i criteri seguiti per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della società.

A tal fine ci sembra opportuno richiamare l'art. 3 dello statuto che individua gli scopi mutualistici nell'acquistare, costruire e ristrutturare abitazioni, comprese le infrastrutture sociali, commerciali, di servizio, ecc., per assegnarle ai propri soci in proprietà oppure in locazione. Le attività svolte per il conseguimento degli scopi sociali, come già richiamato, si sono concretizzate nell'esercizio 2011 tramite l'assegnazione in proprietà per atto pubblico ai soci di n. 39 alloggi con relative pertinenze.

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

- **Modena**, PEEP GALILEI Lotti 15 e 16 : n. 4 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Modena**, PEEP S.CATERINA : n. 8 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Spilamberto**, PEEP SAN VITO EST via Marie Curie : n. 12 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- **Medolla** Lotto 9, 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 superficie;
- **Sorbara** Lotto 18, via Del Barbera : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- **Limidi di Soliera** via Italia : n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- **Pavullo n.F.**, località Sant'Antonio : n. 1 alloggio assegnato su area libera;
- **Modena** PEEP MARZAGLIA NUOVA EST via Polacci : n° 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- **Magreta** Lotto 4, via Bassa : n. 7 alloggi assegnati in su area in diritto di proprietà;

Nel corso dell'esercizio si è inoltre proceduto ad assegnare ai propri soci con atto di assegnazione in godimento a termine n. 5 alloggi così localizzati:

- **Carpi**, PEEP 3 PONTI Lotto 3A, via Voltolini civ.11 : n. 1 alloggio;
- **Carpi** PEEP 3 PONTI Lotto 2B, via Voltolini civ.5 : n. 1 alloggio;
- **Magreta** comparto PEEP NORD Lotto 4, via Bassa civ.6B : n. 2 alloggi;
- **Modena** PEEP S.CATERINA Lotto 8 : n. 1 alloggio.

Sono inoltre stati assegnati in godimento con proprietà differita n. 6 alloggi così localizzati:

- **Magreta** comparto PEEP NORD Lotto 4, via Bassa civ.6B : n. 3 alloggi;
- **Spilamberto** PEEP SAN VITO EST, via Marie Curie : n. 3 alloggi.

Il sistema di gestione per la qualità è certificato dalla Società DET NORSKE VERITAS ITALIA s.r.l., che in data 25 marzo 2011 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 sensibile livello di remunerazione del prestito sociale 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 2011 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 € 615.000.

L'ammontare del prestito sociale comprensivo degli interessi maturati era a fine esercizio di oltre € 19.635.000.

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

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 2011 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 2011 di n° 8 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 2011 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.

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

Si riportano di seguito informazioni di natura finanziaria, economica e patrimoniale, ritenute di consueto significative per la nostra realtà cooperativa, ai fini di un'analisi 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" che costituiscono una base ancora attuale di riclassificazione dei bilanci.

Stato Patrimoniale "finanziario"	Anno 2011	%	Anno 2010	%
ATTIVO				
ATTIVO FISSO (AF)	1.926.524	4%	1.929.586	4%
Immobilizzazioni immateriali (I imm)	687		3.646	
Immobilizzazioni materiali (I mat)	1.905.650		1.905.753	
Immobilizzazioni finanziarie (I fin)	20.187		20.187	
ATTIVO CIRCOLANTE	42.404.784	96%	45.042.786	96%
Magazzino (M)	40.833.329		43.036.360	
Liquidità differite (Ld)	524.383		522.300	
Liquidità immediate (Li)	1.047.072		1.484.126	
CAPITALE INVESTITO (CI)	44.331.308	100%	46.972.372	100%
MEZZI PROPRI E PASSIVITA'				
MEZZI PROPRI (MP)	15.042.416	34%	14.461.589	31%
Crediti verso soci	0		0	
Capitale Sociale (CS)	59.792		57.272	
Riserve (R)	14.363.659		13.049.064	
Utile/Perdita d'esercizio	618.965		1.355.253	
PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pcons)	2.725.484	6%	3.808.850	8%
Finanziarie (PconsF)	2.562.512		3.116.866	
Non finanziarie (PconsNF)	162.972		691.984	
PASSIVITA' CORRENTI (Pcorr)	26.563.408	60%	28.701.933	61%
Finanziarie (PcorrF)	22.820.539		24.191.555	
Non finanziarie (PcorrNF)	3.742.869		4.510.378	
CAPITALE FINANZIAMENTO (CF)	44.331.308	100%	46.972.372	100%

Conto Economico Riclassificato	Anno 2011	%	Anno 2010	%
Ricavi delle vendite (Rv)	9.286.688		14.011.945	
Altri ricavi (Ra)	949.755		876.643	
Produzione interna (Pi)	-2.203.031		-4.791.495	
A. VALORE DELLA PRODUZIONE (VP)	8.033.412	100%	10.096.913	100%
Consumo materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (Cm)	-12.377		-10.308	
Altri costi operativi esterni (Coe)	-6.291.249		-7.633.031	
B. COSTI ESTERNI	-6.303.626		-7.643.339	
C. VALORE AGGIUNTO (VA) (A - B)	1.729.786	21,5%	2.453.574	24,3%
D. COSTI DEL PERSONALE (Cp)	-124.592		-181.630	
E. MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (C - D)	1.605.194	20%	2.271.944	22,5%
Ammortamenti (Amm)	-24.015		-26.766	
Accantonamenti e Svalutazioni (Acc)	-384		-5.701	
F. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-24.399		-32.467	
G. RISULTATO OPERATIVO (RO) (E - F)	1.580.795	19,7%	2.239.477	22,2%
Proventi extra-caratteristici (P e-c)	48.906		160.515	
Oneri extra-caratteristici (O e-c)				
H. RISULTATO AREA EXTRA-CARATTERISTICA	48.906	0,6%	160.515	1,6%
I. RISULTATO ORD.GESTIONE PRODUTTIVA (ROGP) (G+H)	1.629.701	20,3%	2.399.992	23,8%
Proventi straordinari (Ps)	2.913		12.701	
Oneri straordinari (Os)	-57.518		-1.757	
L. RISULTATO AREA STRAORDINARIA (RS)	-54.605	-0,7%	10.944	0,1%
M. RISULTATO GESTIONE PRODUTTIVA (RGP) (I + L)	1.575.096	19,6%	2.410.936	23,9%
Oneri Finanziari (Of)	-788.994		-779.979	
N. FINANZIAMENTO DELLA PRODUZIONE	-788.994	-9,8%	-779.979	-7,7%
O. RISULTATO LORDO (RL) (M - N)	786.102	9,8%	1.630.957	16,2%
P. IMPOSTE SUL REDDITO (I)	-167.137		-275.704	
RISULTATO NETTO (RN) (O-P)	618.965	7,7%	1.355.253	13,4%

Indicatori di struttura e situazione finanziaria

Indicatore	Formula	2011	2010	Variazione
Indice di liquidità primaria	$\frac{Li + Ld}{Pcorr}$	0,0592	0,0699	-15%
Indice di copertura delle immobilizzazioni	$\frac{AF}{CI}$	0,0435	0,0411	6%

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 (€ 22.679.322) 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. Ulteriore elemento di tranquillità deriva dalle rimanenze, che costituiscono la parte più rilevante (circa il 92%) dell'attivo circolante, e che non sono da collocare sul mercato ma, di fatto, costituiscono immobili già prenotati, e, in parte, pagati dai debiti verso soci di cui sopra; le stesse sono destinate ad essere trasformate in liquidità entro breve tempo dal termine di assegnazione.

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

Indicatore	Formula	2011	2010	Variazione
Indice di autonomia patrimoniale	$\frac{MP}{CF}$	0,3393	0,3079	10%
Indice di indebitamento (o leverage)	$\frac{Pcons + Pcorr}{MP}$	1,9471	2,2481	-13%
Indice del peso del capitale permanente	$\frac{MP + Pcons}{CF}$	0,4008	0,3890	3%

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 quasi il 34% di mezzi propri, e in crescita rispetto all'esercizio precedente. L'indice di indebitamento mostra il trend positivo del calo delle passività rispetto ai mezzi propri della cooperativa. L'indice del peso del capitale permanente evidenzia che i mezzi di finanziamento a lungo termine utilizzati dalla cooperativa sono in percentuale di oltre il 40% 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 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 ritiene 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 prenotatari stessi, con rari casi di difficoltà prontamente affrontati e coperti.

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 in modo prevalente all'autofinanziamento sociale (prestito da soci e anticipi degli stessi per gli interventi abitativi in corso). Ciò consente di monitorare i flussi finanziari e di far fronte ad eventuali temporanee esigenze di maggior liquidità che dovessero derivare da esigenze aziendali, mediante ricorso al sistema bancario.

Rischio di mercato

La società 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 pressoché 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 :
 - Magreta** Lotto 4 : n. 1 alloggio;
 - Magreta** Lotto 1 : n. 8 alloggi;
 - Modena** viale Euclide Lotto 16 : n. 1 alloggio;
 - Modena** via Pergolesi Lotto 1 : n. 2 alloggi;
 - Modena** PEEP Cognento Lotto 9 : n. 1 alloggio;
 - Modena** PEEP Cognento Lotto 10 : n. 1 alloggio.
- Si è inoltre proceduto ad assegnare in godimento a termine e proprietà differita n. 5 alloggi in Magreta Lotto 1.

Nel corso dell'esercizio sono state osservate le normative in materia di privacy e adottate le misure di sicurezza previste. 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 2012 l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n. **147** 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 125 i nuovi soci iscritti nel corso dell'esercizio 2011, per cui alla fine dell'esercizio la consistenza della base sociale, al netto dei soci receduti, è di **6.838** 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 giunto al termine del proprio mandato, 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 2011 registra un utile netto di **€ 618.965**. Pertanto il Consiglio di Amministrazione sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2011 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a **€ 18.569**, 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 **€ 600.396**, 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, 23 marzo 2012

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Baschieri ing. Vincenzo

