

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 31/12/2012 € 61.746

(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 31/12/2012

RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 C.C.)

Signori Soci,

con il 2012 si è chiuso anche l'anno internazionale della cooperazione proclamato dall'Assemblea Generale delle Nazioni Unite con lo scopo principale di sensibilizzare l'opinione pubblica sul ruolo di questa forma d'impresa, sul contributo che essa è in grado di offrire allo sviluppo socio-economico e al raggiungimento degli obiettivi di crescita e sviluppo che la nostra società intende perseguire per mantenere l'alto livello di Welfare fino ad ora garantito. Il rischio è che terminate le tavole rotonde, qualche Consiglio Comunale dedicato ad hoc e chiusa la manifestazione nazionale di Roma alla presenza del Presidente Giorgio Napolitano finisca tutto nel dimenticatoio o nel tritacarne della politica dove non sempre ciò che è vero e necessario per aggredire la multiforme complessità delle problematiche legate al lavoro, all'impresa, allo sviluppo, all'occupazione riesce a emergere e ad imporsi in modo duraturo all'attenzione di tutti gli attori in campo.

I risultati tuttavia raggiunti dalla cooperazione anche in questa fase di grande e perdurante crisi, come andremo a vedere, ci auguriamo possano servire a incoraggiare il governo nazionale, regionale ed i comuni del nostro territorio ad adottare politiche e provvedimenti normativi che favoriscano concretamente la formazione, la crescita e la stabilità delle cooperative, unica forma di impresa che dimostra la conciliabilità tra produttività economica e responsabilità sociale.

E' proprio dall'analisi di questa insistente crisi, per certi aspetti voluta e sostenuta dai nazionalismi più rigidi e perfino dal F.M.I. e dai commissari dell'Eurogruppo, 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 alle migliori condizioni economiche a parità di qualità.

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 dei consumi energetici.

Nel 2012 il P.I.L. italiano, dati Istat, è diminuito del 2,4% rispetto all'anno precedente.

La variazione prospettata per il 2013 è pari a - 1,0%. Nel 2011 invece avevamo registrato un incremento pari allo 0,4%, pure in netto rallentamento rispetto alla crescita dell'1,7% registrata nel 2010. La caduta dell'ultimo anno di fatto annulla la risalita del biennio precedente facendo scendere il volume del P.I.L. sotto la soglia registrata nel 2009. Praticamente tutti i settori hanno segnato nel corso dell'anno variazioni negative: - 6,3% le costruzioni; - 4,4% agricoltura, silvicoltura e pesca; - 1,2% il settore dei servizi.

Nello stesso periodo l'indice Istat della produzione industriale ha mostrato una flessione del 6,7% rispetto all'anno precedente. Le diminuzioni più marcate riguardano i beni intermedi (-9,4%) e i beni di consumo (-7,7%); flessioni più contenute per l'energia (-3,7%). Riguardo ai settori industriali le variazioni più negative riguardano gli articoli in gomma e le materie plastiche (-16,8%), l'industria del legno e della carta (-11,4%), l'attività estrattiva (-10,8%) e la fabbricazione di prodotti petroliferi raffinati (-10,7%).

Il saldo commerciale accertato per il 2012 è positivo di 11,0 miliardi; questo è il risultato di una crescita (+3,7%) delle esportazioni accompagnato da una flessione delle importazioni (-5,7%) rispetto all'anno precedente.

In marcata flessione le vendite verso l'India (-10,3%), Cina (-9,9%) e Spagna (-8,1%), i prodotti manifatturieri in rilevante espansione all'estero sono i prodotti petroliferi raffinati (+21,8%), gli articoli farmaceutici (+12,5%) e i prodotti alimentari (+6,7%). La situazione delle vendite al dettaglio alla fine dell'anno segna una diminuzione del 3,8% con un -2,7% per i soli prodotti alimentari.

Gli occupati a dicembre sono poco più di 22 milioni mostrando una diminuzione dell'1,2%; il numero dei disoccupati è pari a 2 milioni 875 mila unità. A dicembre il tasso di disoccupazione ha registrato un incremento su base annua del +19,7%, pari a **+ 474** mila unità attestando così tale indice all'11,2%.

E' proprio il caso di dire che gli effetti del rigore imposto dall'Europa sono stati più o meno fortemente sottovalutati sia dalla Commissione Europea che dagli altri organismi internazionali. Non ci si è resi conto che con l'austerità non solo non si crea sviluppo, ma laddove le economie non sono consolidate, per l'assenza di abbondanti ricchezze naturali (materie prime, fonti energetiche, ecc..), e a causa anche dell'assenza di una unica banca europea che dia veramente il senso concreto di una vera unione economico - finanziaria, tale da scoraggiare a priori i tentativi di speculazione che tanto agitano i mercati, si spalanca il baratro della recessione senza confini. A questo punto, allora, cerchiamo di rispondere a una domanda che sorge spontanea :

“che senso ha nell'economia e nella società di oggi, in una epoca che si suole chiamare post-industriale o post-moderna affermare le ragioni della cooperazione.”

Noi sappiamo e constatiamo, ma la colpa è soprattutto nostra perché raccontiamo storie e spesso anche in modo parziale che appartengono al passato, che ancora molti ritengono la forma cooperativa una forma di impresa minore. Tanti infatti considerano la cooperazione una forma di impresa nata storicamente nell'Ottocento in Inghilterra, Francia e poi nel resto dell'Europa e del mondo, per contrastare la forma di impresa cosiddetta capitalistica, che allora era, come ancora oggi, dominante. Ora questa idea, basata anche su una certa teoria economica è falsa perché oggi nello scenario economico internazionale abbiamo, più che mai, bisogno di cooperazione che non allora. E' indubbio che all'inizio la cooperazione era giustificata con la necessità di aiutare i poveri, cioè i ceti più bassi e non è casuale che le prime cooperative fossero tutte cooperative di consumo (vedi la cooperativa dei probi pionieri di Rochdale).

A Torino nel 1854 viene fondata la prima cooperativa in Italia ed era di consumo e potevano vendere ad un prezzo più contenuto i generi di prima necessità a coloro che avevano redditi più bassi.

Oggi non è più solo questa la ragione della funzione cooperativa, ma ci sono fondamentalmente tre ragioni fondative: la prima ha a che vedere con il principio di democrazia economica.

La democrazia politica senza democrazia economica non si regge e si trasforma in oligarchia, infatti il potere economico è concentrato quando l'area di mercato intesa come luogo dell'economia è caratterizzato da un solo tipo di impresa ad esempio quella capitalistica. Quindi un paese è democratico non solo in presenza di un sistema pluri-partitico che garantisce la dialettica politica, ma ci deve essere anche il pluralismo economico.

Le imprese capitalistiche ci devono essere, ci mancherebbe altro, ma accanto a loro ci devono essere le imprese cooperative e quelle sociali perché un'economia di mercato dove esiste questa pluralità di forme d'impresa, è un'economia che garantisce l'attuazione piena del principio democratico.

Oggi siamo pertanto in grado di dimostrare che senza un solido sub-strato di democrazia economica, che vuol dire pluralismo d'impresе non c'è democrazia politica.

La seconda ragione della funzione cooperativa discende dall'aumento scandaloso delle disuguaglianze.

Ora l'aumento delle disuguaglianze non ha a che vedere con l'aumento delle povertà in senso assoluto, spesso si confonde la povertà in senso assoluto con la povertà in senso relativo. In Italia non c'è povertà in senso assoluto, perché povero assoluto, secondo la definizione della F.A.O. è chi ha meno di 2 dollari da spendere al giorno e in Italia non c'è nessuno che abbia meno di 2 dollari in tasca, che corrispondono a 1200 calorie al giorno che è il minimo per sopravvivere. In Italia però ci sono tante e, purtroppo in aumento, povertà relative, cioè disuguaglianze. Le povertà relative e soprattutto il loro aumento sono preoccupanti perché quando in un paese aumentano oltre una certa soglia quello che viene minacciato è la pace, la pace intesa come coesione sociale, come possibilità del Paese di cui si sta parlando, di evolvere e su questo piano in Italia le cose stanno andando molto male.

Negli anni trenta uno scienziato italiano di statistica ha elaborato un indice che ha preso il suo nome ed è detto di *Gini*. L'indice statistico di Gini misura la disuguaglianza in un Paese e varia da 0 a 1, il massimo della disuguaglianza è uno. Noi abbiamo un indice di Gini pari a 0,36. I paesi Nordici (Svezia, Norvegia, ecc) hanno 0,22 e quindi molto meno che in Italia; gli Stati Uniti hanno un indice di 0,40, più di noi, ma poi non tanto di più.

Il paradosso è che l'Italia ha una spesa sociale, in proporzione al P.I.L., allo stesso livello dei paesi Nordici ed allora dovremo spiegare come mai in Italia si spenda tantissimo nella spesa sociale con un ritorno così mediocre. In America è comprensibile che l'indice Gini sia 0,40 là non c'è Welfare State, per forza non spendono, ma da noi dove spendiamo come in Svezia in proporzione al reddito abbiamo un indice Gini pari a 0,36 che non è molto lontano da 0,40. Quindi ne discende che abbiamo più bisogno di cooperazione, perché come gli addetti ai lavori sanno, l'impresa cooperativa è una impresa che mentre produce reddito lo ridistribuisce secondo un canone di equità. E' provato che affidare allo Stato la redistribuzione del reddito equivale ad alzare la tassazione progressiva al 65% vale a dire ad esempio in Italia alzare l'asticella (tassazione attuale 44,5%) di oltre 20 punti imponendo pertanto una pressione fiscale insostenibile.

E' allora provato che la presenza sul territorio di forti insediamenti d'impresе cooperative migliora le cose da questo punto di vista. In Emilia Romagna infatti c'è meno disuguaglianza che in Piemonte o in Lombardia perché una grande parte del P.I.L. regionale è generato dalla cooperazione cioè da forme alternative al capitalismo che garantiscono più pluralismo imprenditoriale che non nelle altre regioni.

Le regioni Lombardia e Piemonte hanno imprese cooperative, ma nella struttura generale dell'economia hanno percentuali inferiori rispetto all'Emilia-Romagna. Ecco allora la seconda ragione per la quale abbiamo bisogno di affermare la validità del modello cooperativo, perché la disuguaglianza che sta aumentando non è solo uno scandalo dal punto di vista morale ed etico, ma anche dal punto di vista economico perché quando le disuguaglianze superano una certa soglia dimensionale, e questa è la lezione dell'economista Keynes, bloccano la macchina economica e generano la distruzione della coesione sociale sulla quale poggia in ultima

analisi la democrazia degli stati. Quindi ci sono ragioni sia morali che economiche che parlano a favore del modello cooperativo.

La terza ragione riguarda, anche gli altri Paesi, ma specificatamente l'Italia e concerne la cosiddetta transizione dal modello di Welfare State al Welfare Society.

L'idea del Welfare non è nata in Europa è nata negli Stati Uniti nel 1919 da un accordo firmato dal petroliere Davison Rockefeller, dal costruttore di auto Henry Ford, dal re dell'acciaio Andrew Carnegie ed altri grossi capitalisti in cui veniva sancito il cosiddetto "Welfare Capitalism". La loro idea era che le imprese debbono farsi carico del Welfare dei lavoratori e degli ambienti in cui vivono ed in America questo modello è stato vincente anche se evidentemente ha un grave punto di debolezza in quanto questo Welfare Capitalistico non garantisce l'universalità. Infatti se un lavoratore non ha la fortuna di lavorare per Henry Ford, che era un imprenditore illuminato molto di più di quanto si possa credere, (era un po' come il nostro Adriano Olivetti per chi ne conosce la storia) non aveva purtroppo nessun tipo di protezione o garanzia. Proprio per questo vent'anni dopo in Inghilterra gli economisti Keynes, ma soprattutto Beveridge danno vita al Welfare State il cui motto era "dalla culla alla tomba"; l'idea era che lo Stato deve farsi carico delle situazioni di bisogno e necessità varie dei propri cittadini.

Il Welfare State è stato una grande conquista di civiltà, non si può negare, però dobbiamo al tempo stesso ricordarci che da almeno un decennio a questa parte è entrato in crisi. Lo Stato non può più farsi carico da solo delle necessità dei propri cittadini, perché se noi affidiamo tutto il peso del Welfare allo Stato non può più reggere, non solo per ragioni fiscali, ma per ragioni, come dicono gli economisti, di asimmetrie informative, cioè di conoscenza. L'idea di base allora è che oggi, lo dicono i più grandi economisti, si passi quanto prima dal Welfare State al Welfare Society.

L'intera società cioè quella delle tre sfere composte dalla sfera dello Stato e degli enti pubblici (comuni, regioni, ecc...), la sfera della società civile organizzata e la sfera del mondo delle imprese (la business community), che corrispondono ai vertici di un triangolo magico, comincino ad interagire fra di loro sistematicamente sia dal momento della elaborazione dei piani di intervento, sia nel momento della loro implementazione e quindi con le risorse che servono a finanziarle in questo modo si mettono in conto non solo le risorse pubbliche (che da sole sono insufficienti), ma anche quelle private ed allora le risorse per il Welfare ci sono e soprattutto in Italia che è uno dei paesi con il più alto reddito pro-capite al mondo.

Ma se vogliamo transitare dal Welfare State al Welfare Society c'è bisogno del mondo dell'impresa da un lato, ma anche del mondo della società civile organizzata.

Pensiamo all'universo mondo della cooperazione, (coop. di consumo, di produzione e lavoro, di abitazione, agricole, di credito cooperativo, cooperative sociali, ecc...) e dell'associazionismo di vario tipo, che in una realtà come la nostra quella dell'Emilia-Romagna, dove la concentrazione di cooperative è la più alta, non dell'Italia ma dell'Europa se fossimo in grado di comprenderlo e di sfruttarlo appieno potremmo ottenere bellissimi risultati sul fronte dell'abbattimento delle disuguaglianze e della conservazione della coesione sociale.

Quindi non è per ragioni di vecchio stampo ideologico o di vecchie motivazioni, che comunque appartengono alla nostra storia, che affermiamo la ragion d'essere dell'impresa cooperativa, ma per le tre ragioni precedentemente esposte. Il Welfare Society è un fattore di sviluppo perché crea coesione sociale primo presupposto per gli aumenti della produttività. La produttività non si aumenta a colpi di decreto, ma bisogna passare attraverso i sistemi motivazionali delle persone e le loro condizioni di vita. La coesione sociale non è solo la solidarietà genericamente intesa è qualcosa di più, la coesione sociale presuppone l'accettazione e l'applicazione del principio di fraternità.

La solidarietà è un valore fondamentale e straordinario però non basta, non si va molto lontano con la sola solidarietà, ci vuole la fraternità.

La rivoluzione Francese fu combattuta sotto le bandiere che portavano la scritta "libertè, egalitè e fraternitè". Perché la fraternità è stata cancellata dal lessico quando in Europa fino a tutto l'Ottocento si parlava di fraternità? Perché si era capito che la solidarietà era una conseguenza della fraternità.

Se noi siamo legati da un vincolo di fraternità, saremo anche solidali fra di noi, però il viceversa non è vero; infatti si può essere solidali senza fraternità. La fraternità è l'altro aspetto che la cooperazione ha bene interpretato ,cioè la fraternità in senso di mutualità. La mutualità è un'espressione, tra le tante di quel principio di fraternità che esisteva nelle nostre radici culturali. 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" e "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 i protagonisti del loro sviluppo; è l'etica della politica anche economica perseguita assieme alla riaffermazione del bene comune cui deve essere orientato il nostro agire e quello di tutti gli spezzoni della società e così potremmo oggi dire "felice questa crisi, se facendoci rinsavire, ci consentirà di ricostruire il nostro Paese, la nostra società più bella e più giusta di prima".

Dopo questa panoramica generale e per venire alle risultanze del nostro bilancio dobbiamo dire che la nostra cooperativa al 31/12/2012 ha assegnato complessivamente dalla sua nascita **1.822** unità abitative di cui n. **157** in godimento 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.

Nel corso del 2012 la cooperativa ha ultimato i lavori di costruzione relativi alle seguenti iniziative:

Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanz.to	Impresa Appaltatrice
Modena	Ex Corni via Benassi	34		Autofinanz.to	Coop.Mur.S.Felice
Pavullo n.F.	PEEP La Sbrugna Lotto 20	9		Del.Con.Reg.n .47/2006	Coop.Mur.Benedello
Totale alloggi		43			

Attualmente le iniziative in corso di ultimazione riguardano **35** alloggi e sono le seguenti:

Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanz.to	Impresa Appaltatrice
Modena	PEEP via Pio La Torre	12	4	Autofinanz.to	Coop.Fontanaluccia
Modena	Via De Andrè	12		Autofinanz.to	C.M.B.
Medolla	PEEP via Perugia	7		Autofinanz.to	Coop.Mur.S.Felice
Totale alloggi		31	4		

Nel corso del 2013 stanno per iniziare i lavori per **76** alloggi nelle seguenti realtà:

Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanziamento
Modena	PEEP San Damaso	17	7	Autofinanziamento
Modena	Ex Mercato Bestiame	19	17	Autofinanziamento
Pavullo n.F.	PEEP La Sbrugna Lotto 23	8		Autofinanziamento
Campogalliano	PEEP Panzano	1	7	Legge R. 1711/2010
Totale alloggi		45	31	

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

Località	Intervento	N° alloggi	Area PEEP o Area libera
Modena	VIA DELLA PIETRA	36	Area PEEP
Modena	VIA FALCONE/VIA MATTARELLA	16	Area Libera
Modena	EX MERCATO BESTIAME	13	Area Libera
Carpi	CANALVECCHIO	42	Area Libera
Camposanto	PEEP VIA BORSELLINO	13	Area PEEP
Fiorano Modenese	PEEP VIA POLIZIANO	7	Area PEEP
Pavullo n.F.	PEEP LA SBRUGNA	9	Area PEEP
Pavullo n.F.	VIA MAZZINI	18	Area Libera
Carpi	CANALVECCHIO	8	Area Convenz.
Totale alloggi		162	

La gestione caratteristica dell'esercizio 2012 ha evidenziato la manifestazione dei seguenti fatti di rilievo:

- ✓ Sono stati assegnati in proprietà ai soci per atto pubblico n. **38** alloggi con relative pertinenze oltre ad una autorimessa.
- ✓ Nel corso dell'esercizio si è registrata l'ultimazione 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 al normale avanzamento dei lavori di costruzione di n. 12 alloggi in Modena (Comparto De Andrè) per i quali si è anche proceduto a sottoscrivere unitamente ad altro operatore, il contratto per la realizzazione degli impianti tecnologici; sempre unitamente ad altro operatore è stato sottoscritto il contratto di appalto per la realizzazione di n. 14 alloggi in Medolla Via Perugia dei quali 7 di nostra spettanza. Sono stati infine appaltati i lavori di costruzione di un edificio a civile abitazione per complessivi n. 16 alloggi in Modena Comparto PEEP "Gino Pini" - Via Pio La Torre.

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 2012 tramite l'assegnazione in proprietà per atto pubblico ai soci di n. **38** alloggi con relative pertinenze.

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

- ✓ **Modena**, PEEP GALILEI Lotti 15 e 16 : n. 3 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP S.CATERINA : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP 51 COGNENTO Lotto 9 : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP 51 COGNENTO Lotto 10 : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP PERGOLESI : n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, EX CORNI via Benassi : n. 12 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Modena**, PEEP 28 PANNI Lotto 6 : n. 3 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Bomporto**, PEEP SORBARA Lotto 18 : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- ✓ **Soliera**, PEEP LIMIDI via Italia : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Pavullo n.F.**, via Virgilio : n. 1 alloggio assegnato su area libera;
- ✓ **Camposanto**, PEEP via Borsellino : n. 2 villette assegnate su area in diritto di superficie;
- ✓ **Magreta**, PEEP NORD Lotto 4, via Bassa : n. 2 alloggi assegnati in su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Magreta**, PEEP NORD Lotto 1, via Darwin : n. 8 alloggi assegnati in su area in diritto di superficie.

Nel corso dell'esercizio si è inoltre proceduto ad assegnare ai propri soci con atto di assegnazione in godimento a termine n. **13** alloggi così localizzati:

- ✓ **Carpi**, PEEP 3 PONTI Lotto 3A, via Voltolini civ.13 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Carpi**, Lotto 16M, via Barbieri civ.1 : n. 2 alloggi;
- ✓ **Magreta**, PEEP NORD Lotto 1, via Darwin civ.1 : n. 5 alloggi;
- ✓ **Soliera**, PEEP LIMIDI Lotti 6 e 7, via Italia civ.51 : n. 2 alloggi;
- ✓ **Coscogno**, via Coscogno civ.100/A : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, PEEP PORTILE Lotto 1, via Chiossi civ.139 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, PEEP PANNI Lotto 6, via Marinetti civ.210 : n. 1 alloggio.

E' inoltre stato assegnato in godimento con proprietà differita n. **1** alloggio così localizzato:

- ✓ **Magreta**, PEEP NORD Lotto 1, via Darwin civ.1

Il sistema di gestione per la qualità è certificato dalla Società DET NORSKE VERITAS ITALIA s.r.l., che in data 28 marzo 2012 ha emesso il rapporto di verifica di mantenimento.

I criteri generali che hanno disciplinato lo svolgersi delle transazioni fra la cooperativa e i soci sono stati sempre ispirati al carattere cooperativo e mutualistico della società.

L'operato del consiglio di amministrazione, sempre condiviso ed approvato dai soci 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 2012 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 € 566.000.

L'ammontare del prestito sociale comprensivo degli interessi maturati era a fine esercizio di oltre € 17.498.000. 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 a istituzioni religiose e di volontariato impegnate nel campo della promozione umana e dell'assistenza.

A questo proposito va ricordato che anche nel 2012 è proseguito il sostegno economico in favore della missione ORPHELINAT CATHOLIQUE di Fianarantsoa in Madagascar riguardante l'adozione a distanza di dodici 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 27 aprile 2012 di n° 10 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 2012 la cooperativa ha ritenuto di non addebitare ai soci, mantenendoli invece a carico della società, gli oneri sostenuti per l'Imposta Municipale Propria (I.M.U.) gravante sugli alloggi in corso di costruzione.

Risulta, quindi, la piena conformità ai principi mutualistici della capitalizzazione delle cooperative di abitazione attraverso l'incremento delle riserve indivisibili, da realizzarsi mediante il conseguimento di utili di esercizio che siano coerenti con l'obiettivo di applicare ai soci corrispettivi comunque inferiori a quelli di mercato, a parità di condizioni qualitative.

Informazioni di carattere finanziario, economico e patrimoniale

La crisi strutturale che permea ormai da anni la nostra economia non manca di far sentire i suoi effetti anche su un bene primario e impegnativo quale quello della casa, ulteriormente colpito da una tassazione immobiliare senza precedenti e senza altro ragionevole intento che quello di “far cassa” senza alcuna preoccupazione sugli effetti devastanti di tali sconsiderate politiche fiscali.

Tuttavia, nel drammatico quadro economico che stiamo vivendo, il bene “casa” si rivela ancora come punto fermo e ciò consente alla nostra società di valorizzare il rapporto sociale, consolidando il proprio patrimonio e la garanzia di operatività presente e futura: grazie al serio e costante perseguimento del fine statutario, i nostri soci portano a compimento secondo le attese e i piani concordati lo scambio mutualistico con la cooperativa, costituito essenzialmente dall’assegnazione della propria abitazione e costituisce parte essenziale di una mutualità.

Mai come in questo periodo risulta chiaro che lo scopo mutualistico va ben oltre il singolo rapporto di assegnazione, costituendo patrimonio di tutta la base sociale attuale e futura e quindi, anche, patrimonio per le future generazioni, costituito e incrementato grazie all’apporto economico e finanziario dei soci che hanno partecipato all’attività sociale.

In osservanza della normativa vigente, si riportano e s’illustrano di seguito informazioni di natura finanziaria, economica e patrimoniale, ritenute maggiormente significative per la nostra realtà cooperativa, ai fini di un’analisi sia retrospettiva che prospettica della situazione della società e dell’andamento e del risultato della gestione, e con lo scopo di consentire una migliore comprensione del bilancio.

Le informazioni, come di consueto, comprendono:

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

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

1) STATO PATRIMONIALE E CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATI

La riclassificazione viene fatta, come prassi consolidata, 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".

Stato Patrimoniale "finanziario"	Anno 2012	%	Anno 2011	%
ATTIVO				
ATTIVO FISSO (AF)	1.890.796	4%	1.926.524	4%
Immobilizzazioni immateriali (I imm)	420		687	
Immobilizzazioni materiali (I mat)	1.885.589		1.905.650	
Costo storico (cs)	0		0	
Fondi di ammortamento (fa)	0		0	
Immobilizzazioni finanziarie (I fin)	4.787		20.187	
ATTIVO CIRCOLANTE	40.807.547	96%	42.404.784	96%
Magazzino (M)	39.136.130		40.833.329	
Liquidità differite (Ld)	465.611		524.383	
Liquidità immediate (Li)	1.205.806		1.047.072	
CAPITALE INVESTITO (CI)	42.698.343	100%	44.331.308	100%
MEZZI PROPRI E PASSIVITA'				
MEZZI PROPRI (MP)	15.770.424	37%	15.042.416	34%
Crediti verso soci	0		0	
Capitale Sociale (CS)	61.746		59.792	
Riserve (R)	14.964.055		14.363.659	
Utile/Perdita d'esercizio	744.623		618.965	
PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pcons)	2.336.576	5%	2.725.484	6%
Finanziarie (PconsF)	2.170.792		2.562.512	
Non finanziarie (PconsNF)	165.784		162.972	
PASSIVITA' CORRENTI (Pcorr)	24.591.343	58%	26.563.408	60%
Finanziarie (PcorrF)	20.730.264		22.820.539	
Non finanziarie (PcorrNF)	3.861.079		3.742.869	
CAPITALE FINANZIAMENTO (CF)	42.698.343	100%	44.331.308	100%

Conto Economico Riclassificato	Anno 2012	%	Anno 2011	%
Ricavi delle vendite (Rv)	8.023.276		9.286.688	
Altri ricavi (Ra)	954.514		949.755	
Produzione interna (Pi)	-1.697.199		-2.203.031	
A. VALORE DELLA PRODUZIONE (VP)	7.280.591	100%	8.033.412	100%
Consumo materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (Cm)	-7.497		-12.377	
Altri costi operativi esterni (Coe)	-5.461.917		-6.291.249	
B. COSTI ESTERNI	-5.469.414		-6.303.626	
C. VALORE AGGIUNTO (VA) (A - B)	1.811.177	24,9%	1.729.786	21,5%
D. COSTI DEL PERSONALE (Cp)	-113.426	2%	-124.592	2%
E. MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (C - D)	1.697.751	23,3%	1.605.194	20%
Ammortamenti (Amm)	-22.318		-24.015	
Accantonamenti e Svalutazioni (Acc)	-118		-384	
F. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-22.436		-24.399	
G. RISULTATO OPERATIVO (RO) (E - F)	1.675.315	23%	1.580.795	19,7%
Proventi extra-caratteristici (P e-c)	79.549		48.906	
Oneri extra-caratteristici (O e-c)	0		0	
H. RISULTATO AREA EXTRA-CARATTERISTICA	79.549	1,1%	48.906	0,6%
I. RISULTATO ORD.GESTIONE PRODUTTIVA (ROGP) (G+H)	1.754.864	24,1%	1.629.701	20,3%
Proventi straordinari (Ps)	20.044		2.913	
Oneri straordinari (Os)	-77.494		-57.518	
L. RISULTATO AREA STRAORDINARIA (RS)	-57.450	-0,8%	-54.605	-0,7%
M. RISULTATO GESTIONE PRODUTTIVA (RGP) (I + L)	1.697.414	23,3%	1.575.096	19,6%
Oneri Finanziari (Of)	-745.536		-788.994	
N. FINANZIAMENTO DELLA PRODUZIONE	-745.536	-10,2%	-788.994	-9,8%
O. RISULTATO LORDO (RL) (M - N)	951.878	13,1%	786.102	9,8%
P. IMPOSTE SUL REDDITO (I)	-207.255		-167.137	
RISULTATO NETTO (RN) (O-P)	744.623	10,2%	618.965	7,7%

2) INDICATORI DI RISULTATO FINANZIARI

Premessa consueta e necessaria prima di evidenziare alcuni indicatori di risultato finanziari è la natura dell'attività svolta dalla società, che ha come scopo di fornire ai soci case di abitazione alle migliori condizioni. La società è cooperativa a mutualità prevalente, cioè opera in prevalenza con i soci.

Lo scopo mutualistico determina che il ricavo principale conseguito dalla società sia costituito dai corrispettivi derivanti dalle assegnazioni ai soci.

Poiché tali corrispettivi incidono in modo determinante sugli indici di redditività (ROE,ROI) più significativi, tali indici vengono omessi in quanto il dato risulterebbe fuorviante della realtà aziendale, in quanto l'assegnazione ai soci al costo tendenzialmente più basso possibile (tenendo comunque conto della proiezione ultrannuale dell'attività mutualistica) va in una logica opposta rispetto agli indici di redditività "tradizionali" : entro i limiti di un corretto equilibrio patrimoniale – reddituale di medio-lungo periodo che va comunque garantito, tuttavia tanto migliore è la mutualità, tanto si riduce l'indice di redditività.

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

Gli scambi mutualistici con i soci determinano rapporti finanziari a più elevata flessibilità rispetto a quella sinteticamente ricavabile dai tradizionali indici di equilibrio finanziario applicabili alla generalità delle imprese non mutualistiche, con conseguenze sui potenziali indici migliorative rispetto alle elaborazioni "standard" : tuttavia nell'elaborazione degli indici non si è tenuto conto delle peculiarità mutualistiche, salvo farne oggetto di breve segnalazione nel commento.

Indicatori di struttura e situazione finanziaria

Indicatore	Formola	2012	2011	Variazione
Indice di liquidità primaria	$\frac{Li + Ld}{Pcorr}$	0,0680	0,0592	15%
Indice di copertura delle immobilizzazioni	$\frac{AF}{CI}$	0,0443	0,0435	2%

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 (€ 19.600.890) 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 saranno stornati al momento delle assegnazioni notarili.

Vi è poi da dire che per il tipo di attività svolta le rimanenze, che costituiscono la parte più rilevante (quasi il 96%) dell'attivo circolante, sono destinate a essere trasformate in liquidità entro breve tempo dal termine di assegnazione. L'indice di copertura delle immobilizzazioni, che misura il rapporto tra le attività immobilizzate e il totale delle attività è sostanzialmente invariato.

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

Indicatore	Formula	2012	2011	Variazione
Indice di autonomia patrimoniale	$\frac{MP}{CF}$	0,3693	0,3393	9%
Indice del peso del capitale permanente	$\frac{MP + Pcons}{CF}$	0,4241	0,4008	6%

L'indice di autonomia patrimoniale evidenzia quanto la società faccia ricorso a mezzi di terzi per finanziare la propria attività: la situazione migliora ulteriormente in virtù del consolidamento patrimoniale sopra ricordato, con oltre il 30% di mezzi propri.

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 42% 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 d'informazioni quali-quantitative volte a fornire indicazioni circa la dimensione dell'esposizione ai rischi da parte dell'impresa, oltre a quanto già sopra esposto e a quanto evidenziato in Nota Integrativa, a cui si rinvia per ulteriori dettagli.

Rischio di credito

Le attività finanziarie della società hanno una buona qualità creditizia.

E' stato fatto un accantonamento minimo prudenziale, per rischi presunti d'insolvenza, posto che la clientela è sostanzialmente costituita dai soci prenotatari stessi.

Rischio di liquidità

La società fa fronte alle esigenze di liquidità, principalmente legate al pagamento dei fornitori che realizzano le abitazioni da assegnare, mediante il rigoroso ricorso alle norme del regolamento sociale vigente, che dispongono in materia di modalità di pagamento attingendo in modo prevalente all'autofinanziamento sociale (prestito da soci) quale fonte di finanziamento privilegiata e conforme agli scopi mutualistici.

Le temporanee esigenze di maggior liquidità che derivano dalle dinamiche aziendali di costruzione e assegnazione immobiliare vengono coperte mediante ricorso al sistema bancario.

Rischio di mercato

La società nella propria pratica commerciale non ricorre a operazioni denominate in valute diverse dall'euro, per cui non esiste rischio di cambio. Sul fronte dei tassi d'interesse non esistono forme di copertura del rischio di aumento dei tassi, anche se l'indebitamento oneroso verso il sistema bancario è comunque ridotto al minimo indispensabile 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 :
 - Mirandola** PEEP C2 Lotto 3 : n. 1 alloggio;
 - Modena** Comparto EX CORNI Lotto 5 : n. 1 alloggio;

- ✓ Si è inoltre proceduto ad assegnare in godimento a termine e proprietà differita :
 - Soliera** PEEP LIMIDI via Italia : n. 1 alloggio;
 - Spilamberto** PEEP SAN VITO EST via Curie : n. 1 alloggio;
 - Coscogno** via Coscogno 100/A : n. 1 alloggio

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 2013 l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n. 76 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 e 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 e 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 giunto al termine del mandato, rivolge il proprio caloroso ringraziamento a tutti i soci per la fiducia che hanno riposto e che continuano a riporre nella cooperativa.

Infatti, sono 91 i nuovi soci iscritti nel corso dell'esercizio 2012, per cui alla fine dell'esercizio la consistenza della base sociale, al netto dei soci receduti, è di **6.909** soci.

Precisa altresì che le variazioni della consistenza della base sociale susseguitesi nel corso dell'esercizio sono sempre state da questo oggetto di verifica e deliberazione.

Ringrazia inoltre il Collegio Sindacale per il prezioso operato svolto nelle sue funzioni di controllo ed estende infine un sentito riconoscimento ai dipendenti e ai collaboratori, che hanno contribuito al raggiungimento dei risultati economici e di utilità sociale illustrati nel presente bilancio.

Sul piano economico l'esercizio 2012 registra un utile netto di € **744.623**. Pertanto il Consiglio di Amministrazione sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2012 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a € **22.339**, 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 € **722.284**, 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 com'è stato presentato.

Modena li, 29 marzo 2013

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Baschieri ing. Vincenzo

Il sottoscritto amministratore dichiara che il presente documento informatico è conforme a quello trascritto e sottoscritto sui libri sociali della società.

Imposta di bollo assolta in modo virtuale tramite la Camera di Commercio di Modena Autorizzazione n° 25047 del 26/10/1989, n° 15614 del 08/02/2001.

"Il documento informatico in formato XBRL contenente lo stato patrimoniale e il conto economico è conforme ai corrispondenti documenti originali depositati presso la Società"

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Baschieri ing. Vincenzo

(firma digitale)