



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 31/12/2013 € 63.365

*(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 31/12/2013

### RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE SULLA GESTIONE

(art. 2428 C.C.)

Egregi Soci,

la relazione che mi accingo a leggere è redatta ai sensi delle vigenti disposizioni, al fine di illustrare la situazione della Cooperativa e l'andamento della gestione nel suo complesso.

Sono illustrate le dinamiche fatte registrare dai principali aggregati di conto economico, di stato patrimoniale, del prospetto delle variazioni del patrimonio netto e del rendiconto finanziario.

Si ritiene opportuno esporre in premessa, un'analisi dello scenario economico generale e del settore di riferimento, in modo da evidenziare i principali fattori esterni che hanno influenzato la gestione aziendale.

#### ➤ LO SCENARIO GENERALE ◀

Il 2013 per l'Italia sarà ricordato come l'anno peggiore per quanto riguarda la crisi economica.

Il Pil è sceso sotto i livelli del 2000 con una flessione dell'1,8%, mentre il debito pubblico è volato al record storico. Lo comunica l'Istat, rivedendo le stime che davano un calo dell'1,9%.

Negli ultimi tre mesi del 2013 il Pil è ritornato positivo, dopo nove trimestri consecutivi in negativo, ma il quadro resta sfavorevole, la ripresa economica stenta e l'industria italiana ne risente tanto da confermarsi in frenata con la produzione in calo. A confermare poi le difficoltà del sistema produttivo, oltreché economico generale, anche la notizia dell'aumento delle sofferenze bancarie pari al 24% su base annua. Analizzando i dati sul Pil, dal lato della domanda si registra una caduta in volume dei consumi finali nazionali e degli investimenti, mentre le esportazioni dei beni e servizi hanno segnato un leggero aumento. Al contrario le importazioni sono diminuite.

A livello settoriale, il valore aggiunto ha registrato un calo in volume in tutti i principali comparti, ad eccezione dell'agricoltura, silvicoltura e pesca.

Le diminuzioni sono state del 3,2% nell'industria, del 5,9% nelle costruzioni e dello 0,9% nei servizi.

Di pari passo si registra la preoccupante contrazione dei consumi, con una minore spesa per famiglia di 2.638 euro, in ulteriore riduzione nel 2014.

Altro dato allarmante riguarda il tasso di disoccupazione che alla fine dell'anno è balzato al 12,9%, i disoccupati sfiorano i 3,3 milioni, di cui il 42,45% sono giovani di età compresa tra i 15 e i 24 anni.

Il 2013 è stato anche l'anno che ha visto il maggior numero di fallimenti, concordati preventivi e liquidazioni volontarie, che complessivamente ammontano a oltre 100mila chiusure aziendali, il 7,3% in più rispetto al 2012.

L'economia della nostra regione presenta dati che non si discostano di tanto da quelli nazionali.

La flessione del Pil è dell'1,4% rispetto l'anno precedente e interessa tutti i settori produttivi e, in misura superiore, costruzioni e manifatturiero.

Gli effetti della recessione si riflettono anche sui dati occupazionali (occupati -1,4%), nella progressiva perdita di potere d'acquisto delle famiglie (-2,1%), nelle 6mila imprese in meno. Tiene l'export che segna un + 2% e, per il 2014, ci sono prospettive di una moderata ripresa del Pil (+1,1%).

### ► IL SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI ◀

Il settore immobiliare e delle costruzioni vive ormai da diversi anni la sua peggior fase di crisi e contrazione. Il mercato immobiliare residenziale italiano torna sotto i livelli del 1985 con 403mila compravendite nel 2013, il 9,2% in meno rispetto al 2012. E' quanto emerge dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Il valore totale delle abitazioni scambiate ha perso il 10,7% e quelle acquistate con mutuo ipotecario sono diminuite del 7,7%. Rallenta però la caduta del mercato immobiliare italiano nel suo complesso (residenziale, terziario commerciale e produttivo) nel 2013, che chiude a -8,9%, con quasi 88mila compravendite in meno rispetto all'anno precedente. La flessione si attenua ancora nell'ultimo trimestre dove sono soprattutto in calo il settore residenziale e il terziario, seguiti dal commerciale e il produttivo.

Sono passati sei anni dall'inizio della crisi del mattone e non si intravede ancora la luce alla fine del tunnel. Le ultime rilevazioni parlano di prezzi in stagnazione, proprietari di case e agenti immobiliari sfiduciati e di una ripresa del mercato che non si materializzerà prima di un paio di anni.

Altro fattore che frena il mercato immobiliare è la cronica difficoltà nell'accesso al credito, nonostante nel

medio periodo i tassi d'interesse siano sostanzialmente stabili, sono sempre meno coloro che possiedono le garanzie reddituali richieste dagli Istituti di credito per ottenere l'erogazione di un mutuo.

Il livello occupazionale avrà un peso sempre crescente nella possibile ripresa delle erogazioni di mutui che, nella maggioranza dei casi, sono concessi prevalentemente a lavoratori con contratto a tempo indeterminato. Secondo uno studio di *Mutui.it* e *Facile.it* solamente il 5,3% dei lavoratori con partita Iva riesce ad accedere a un finanziamento per l'acquisto o la ristrutturazione di una casa; la percentuale si attesta al 2,7% e solo dietro garanzia di un parente meglio posizionato dal punto di vista dell'impiego, per i lavoratori cosiddetti "precari".

Infine, ma non per questo meno importante, il costante aumento della tassazione sulla casa rende sempre più difficile mantenere un immobile e spaventa, più che in passato, chi oggi si avvicina all'acquisto. L'aumento delle tasse sulla casa è ancora più evidente se si analizza l'ultimo quinquennio, che ha visto il peso fiscale crescere del 78%.

### ➤ IL 2013 DI UNIONCASA ◀

Lo scenario economico e settoriale suesposto, caratterizzato dal permanere di una crisi congiunturale d'intensità e durata eccezionali, ha profondamente inciso anche sull'attività caratteristica della nostra Cooperativa riducendone i volumi e l'operatività, manifestando altresì una contrazione della domanda di nuovi alloggi, ma soprattutto evidenziando un significativo mutamento delle modalità attraverso le quali l'utenza perviene al soddisfacimento del **diritto alla casa**.

Il 2013 si segnala come l'anno della **diminuzione delle richieste di assegnazione di alloggi in proprietà**, - 39%, contro il 73,9% del 2012 e della contestuale **esplosione delle preferenze per le assegnazioni in godimento a termine**, +31,2%, **anche con proprietà differita** +18,2%, tendenza registrata anche negli anni precedenti. La ragioni di questo mutamento della domanda sono da attribuire principalmente alla perdita e precarizzazione del lavoro, che ha portato molte famiglie ad una graduale erosione del risparmio e ad una progressiva perdita del potere d'acquisto, che si traduce inoltre in una crescente difficoltà di accesso al credito bancario.

**Quasi 1 socio su 2 chiede in assegnazione un'abitazione in forme diverse rispetto all'acquisizione immediata in proprietà.**

Alla luce di un contesto economico e sociale generale rispetto al quale non è realistico ipotizzare un cambio di segno, almeno nel breve periodo, appare ineludibile **continuare la politica di assegnazione degli alloggi in godimento**, che tuttavia richiede di essere rafforzata, sia attraverso la realizzazione di

interventi con scadenze ultradecennali, come del resto la Cooperativa si appresta a fare per i 12 alloggi di prossima costruzione nel P.E.E.P. "San Damaso" di Modena e i 7 alloggi previsti nel P.E.E.P. "Panzano" di Campogalliano, sia attraverso la costruzione e l'assegnazione di alloggi destinati anche alla locazione/godimento permanente.

La sostenibilità economico finanziaria e la redditività dei suddetti interventi, potrebbe essere assicurata da un mix combinato ed equilibrato di vari fattori, tra cui:

- 1) **La disponibilità di aree, edifici o alloggi a basso costo o a costo zero**, che consenta di offrire alloggi a canoni di godimento sostenibili;
- 2) **L'utilizzazione di risorse finanziarie derivanti dalla progressiva alienazione del cospicuo patrimonio esistente di alloggi attualmente vincolati all'assegnazione in godimento a termine;**
- 3) **La disponibilità di adeguati finanziamenti pubblici, da utilizzare in sinergia con il credito bancario.**

#### **1) Disponibilità di aree**

Occorre trovare strumenti e percorsi che consentano ai Comuni di costituire un "demanio" di aree, fabbricati e alloggi da destinare all'edilizia residenziale sociale (housing sociale).

Ad esempio **confermando la politica dei P.E.E.P.**, ancorché limitata a interventi di sola ricucitura del territorio edificato, accantonando i sogni espansionistici di un tempo e intervenendo politicamente per allentare i vincoli imposti dal patto di stabilità, che di fatto blocca le Amministrazioni.

**Bisogna rivedere lo strumento della perequazione urbanistica**, attraverso una gestione delle aree da trasformare, politicamente più accorta, trasparente e inclusiva, che tenga maggiormente conto delle comprensibili resistenze dei cittadini residenti nelle zone interessate dagli interventi. Solo in questo modo è possibile pensare di ridurre al minimo i ritardi operativi connessi alle proteste, spesso strumentali, sorte negli ultimi anni e alle conseguenti resistenze politiche. Occorre inoltre che le quote di tali aree destinate all'ERS e acquisite dai Comuni con le modalità della perequazione urbanistica siano messe a disposizione, eventualmente in diritto di superficie, dei soggetti attuatori attraverso **bandi di evidenza pubblica**. Il clima pesante venutosi a determinare in città negli ultimi anni intorno alle cosiddette aree "F", rischia seriamente di compromettere la definizione degli accordi perequativi relativi alle poche rimanenti aree confermate, sicché le possibilità di costituzione, in tempi ragionevolmente brevi, di un patrimonio di aree pubbliche comunali finalizzato alla realizzazione di interventi E.R.S., appaiono quindi piuttosto scarse e in ogni caso sottodimensionate rispetto al fabbisogno abitativo espresso dai cittadini modenesi

e dalla base sociale di Unioncasa. Alla formazione di un “demanio” pubblico di aree di cui sopra, concorrono senz'altro le aree che i proprietari privati sono tenuti a cedere gratuitamente ai Comuni, ai sensi della L.R. n.20/2000 e s.s. mm. e ii., per la realizzazione di alloggi sociali.

L’**“alloggio sociale”**, per sua definizione, in quanto servizio di interesse economico generale, **costituisce standard urbanistico aggiuntivo**, che deve essere assicurato attraverso la cessione di aree o alloggi da parte dei proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti o da interventi di riqualificazione, con le modalità e nelle quantità stabilite dalle normative regionali.

Visto l'attuale e perdurante stato d'inerzia dei privati proprietari delle aree, peraltro più che comprensibile alla luce dell'attuale situazione del mercato abitativo, le amministrazioni comunali, **dovrebbero prendere l'iniziativa e farsi carico dell'acquisizione gratuita delle aree da destinare all'E.R.S., al fine di conferirle in diritto di superficie a soggetti attuatori privati tramite appositi bandi di evidenza pubblica.**

## 2) Risorse da metter in campo

La graduale alienazione del cospicuo patrimonio esistente di alloggi attualmente vincolati all'assegnazione in godimento a termine, consentirebbe alla nostra Cooperativa di dotarsi di risorse finanziarie e di adeguata liquidità da reinvestire per dare risposta alla crescente domanda di alloggi a canoni sostenibili. Tale operazione dovrà tuttavia salvaguardare il diritto di prelazione all'acquisto, anche anticipato, a favore dei soci conduttori, sia attraverso la previsione di apposite disposizioni contrattuali, sia utilizzando le opportunità offerte dalle vigenti disposizioni regionali e comunali. Nel caso specifico degli alloggi assistiti da finanziamenti regionali, per i quali spesso solo alcuni soci assegnatari in godimento sono in grado di pervenire all'acquisto, **sarebbe auspicabile una modifica delle attuali disposizioni normative**, che consentisse il superamento dell'acquisto in blocco o per punto scala, da parte di un unico soggetto, di tutti i rimanenti alloggi, estendendo questa possibilità anche all'acquisto di singoli o di alcuni alloggi da parte di soggetti terzi, garantendo ovviamente, la prosecuzione dei contratti di locazione/godimento stipulati fino alla loro naturale scadenza.

## 3) Finanziamenti pubblici

Alla luce della attuale situazione della finanza pubblica, per il futuro non è possibile ipotizzare un incremento dei fondi pubblici destinati all'edilizia residenziale sociale (E.R.S.).

Questi peraltro saranno prevalentemente indirizzati verso gli interventi destinati alla locazione/godimento con priorità alla locazione/godimento permanente e al cohousing.

Nel Piano Casa recentemente presentato dal Governo, infatti, per fornire immediato sostegno economico alle categorie sociali meno abbienti che non riescono più a pagare l'affitto, è stato deciso di

incrementare sia il **Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione**, sia il **Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli**, quelli che a causa di difficoltà economiche, come una malattia o la perdita del posto di lavoro, non riescono più a far fronte al pagamento dell'affitto.

Il primo vedrà raddoppiata la dotazione del 2013 per un totale 200 milioni di euro, equamente distribuiti sul biennio 2014-2015, mentre il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli è stato incrementato di 226 milioni di euro ripartiti negli anni 2014-2020, rendendolo di fatto strutturale.

È prevista anche la riduzione ulteriore **dal 15% al 10% dell'aliquota della cedolare secca**, solo per chi affitta a canone concordato.

È previsto un piano di recupero d'immobili e alloggi di E.R.P. (ex Iacp), che beneficerà dello stanziamento di 400 milioni di euro, con il quale finanziare la ristrutturazione con adeguamento energetico, impiantistico e antisismico di 12.000 alloggi.

Per attenuare le tensioni sul mercato delle locazioni, 2,5 milioni di famiglie in affitto pagano un canone superiore al 40% del loro reddito, la norma prevede che le risorse del **Fondo Affitto** siano destinate anche alla creazione di agenzie locali che dovranno favorire il reperimento di alloggi da offrire a canone concordato e far incontrare la domanda e l'offerta anche fornendo garanzie ai proprietari che affitteranno.

Di particolare interesse per la Cooperativa, è **l'esenzione dal reddito d'impresa ai fini IRES e IRAP** nella misura del **40%** per un periodo non superiore a 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori, **dei redditi derivanti dalla locazione di alloggi** nuovi o ristrutturati.

### ➤ LE SFIDE DEL FUTURO ◀

Per tutta una serie di fattori tra loro interagenti quali : l'invecchiamento della popolazione, la flessibilità, la precarizzazione e la mobilità del lavoro, soprattutto per i giovani, la carenza o l'assenza di finanziamenti pubblici, la costante difficoltà e rigidità nell'accesso al credito bancario, l'impovertimento generale della popolazione dopo 7 anni di crisi economica, la sovrapproduzione di alloggi determinata dal crollo della domanda e dal "credit-crunch" con conseguenti problematiche legate allo smaltimento dell'invenduto, il definitivo esaurimento del ciclo edilizio espansivo delle città e l'obiettivo del "consumo zero" di suolo agricolo, è ormai orientamento comune, e anche nostro, ritenere che nei **prossimi anni la produzione di alloggi** in generale, **si ridurrà ancora**, se paragonata ai volumi registrati negli anni pre-crisi, e ciò con particolare riferimento agli alloggi destinati alla proprietà.

Siamo tuttavia dell'opinione che i sopracitati fattori siano destinati a non incidere sul dato di fondo costituito dall'aspirazione alla proprietà della casa di abitazione, intesa come dato connaturato alle caratteristiche sociali, culturali, economiche e di specifico impianto normativo, anche costituzionale, del paese. Sicché, pur all'interno di un volume della produzione edilizia necessariamente più contenuto, quella che è destinata a **ridursi** non è tanto la domanda di abitazioni in proprietà in quanto tale, bensì soprattutto **la propensione all'acquisto immediato della proprietà dell'abitazione**.

Già da tempo, peraltro, la Cooperativa ha assegnato diversi alloggi sulla base di schemi contrattuali diversificati e/o personalizzati in funzione delle specifiche esigenze del socio, tutte comunque orientate alla possibilità, e non obbligo, di acquisto della proprietà dell'alloggio al termine del periodo di godimento massimo concordato. **Facilitazioni**, come il prezzo bloccato o parzialmente aggiornato durante il periodo di godimento dell'alloggio, sconti sul prezzo concordato in caso di acquisto anticipato dell'alloggio, ecc... **e forme contrattuali alternative** come l'assegnazione in godimento con proprietà differita, vendita con patto di riservato dominio, rent to buy, ecc...; servono a mettere nelle condizioni il socio assegnatario, entro un periodo di tempo prestabilito in cui lo stesso occuperà l'alloggio, di esercitare un'opzione di acquisto contrattualmente prevista, attraverso un processo diversificato, articolato ed a formazione progressiva. In sostanza, nei prossimi anni, la Cooperativa dovrà attrezzarsi sempre più per offrire **una gamma diversificata e personalizzata di servizi**, che spazino dal reperimento e gestione di finanziamenti finalizzati all'acquisto, alla gestione e amministrazione condominiale, alla consulenza in campo energetico, al monitoraggio dei consumi con l'obiettivo di fornire ai soci indicazioni e consigli utili alla scelta dell'ente erogatore dei servizi economicamente più conveniente.

Queste scelte innovative comportano un vantaggio non solo per il socio ma anche per la Cooperativa, che vede instaurarsi e conservare un rapporto continuativo con la propria base anche dopo l'avvenuto raggiungimento dell'obiettivo sociale, che attualmente si esaurisce con l'assegnazione per atto pubblico degli alloggi. Riallacciare e consolidare i rapporti con i propri soci assegnatari, consentirà alla Cooperativa anche di potersi proporre come soggetto gestore d'interventi mirati alla **ristrutturazione edilizia, all'adeguamento sismico e alla riqualificazione ed efficientamento energetico**, in considerazione dei nuovi spazi che si sono recentemente aperti sia dal punto di vista fiscale, detrazione IRES del 65% e del 50% sulle spese sostenute, rispettivamente, fino al 30/06/2015 e dal 01/07/2015 al 30/06/2016, per gli interventi di riqualificazione energetica riguardanti tutte le unità immobiliari di un edificio, sia sotto il profilo delle agevolazioni nel pagamento del contributo di costruzione e delle



premierità urbanistiche, e da ultimo, ma non per questo meno importante, in relazione ai finanziamenti pubblici regionali ed a livello di UE previsti per questo genere d'interventi.

### ➤ 9° BANDO UNA CASA ALLE GIOVANI COPPIE ◀

E' apprezzabile l'impegno e la volontà della Regione E.R. di proseguire questa iniziativa anche per l'anno 2014, mettendo a disposizione 7 milioni di euro di contributi per favorire l'accesso alla prima casa di proprietà per le giovani coppie, le famiglie numerose, i nuclei monogenitoriali e le persone singole.

L'ammontare del contributo in conto capitale per alloggio di 20 mila euro sale a 30 mila per i soggetti residenti nei comuni terremotati o che acquistano un immobile nell'elenco dei comuni colpiti dal sisma. Sono confermati gli incrementi di 3 mila euro per gli alloggi rispettosi dei requisiti di prestazione energetica e 2 mila euro per i nuclei aventi un figlio.

Dall'avvio avvenuto nel 2009, a oggi, il programma "Una casa per le giovani coppie ed altri nuclei famigliari" ha consentito alla nostra Cooperativa di assegnare **53** alloggi a categorie che faticano maggiormente ad accedere alla prima casa di abitazione, a causa delle difficoltà economiche dovute alla maggiore debolezza sociale, al lavoro precario, alla presenza di figli minori e portatori di handicap.

### **IL PROGETTO DI FUSIONE "CINQUE COOPERATIVE IN UNA PER LE SFIDE DEL FUTURO"**

L'ambizioso progetto denominato "**CINQUE COOPERATIVE IN UNA PER LE SFIDE DEL FUTURO**" prevede la fusione per incorporazione in UNIONCASA di altre tre cooperative di abitazione, LA MONTANARA, INTERCOMUNALE e LA SPERANZA e del Consorzio CO.PRO.C.A..

Il perché è molto semplice. Le tre cooperative, avendo in pratica esaurito i rispettivi scopi sociali, hanno deciso di concludere la propria attività, e conseguentemente anche per il Consorzio COPROCA, costituito a suo tempo per erogare servizi alle cooperative associate, viene meno la ragione di esistere, rimanendo quindi come unica aderente la sola coop. edilizia UNIONCASA.

Per i motivi richiamati, le tre cooperative e il Consorzio, nell'ottica di rafforzare il settore abitazione, hanno deliberato l'incorporazione nella Coop. Edilizia UNIONCASA. Il parere favorevole espresso in precedenza dal Consiglio di Amministrazione Unioncasa ed ora convalidato dell'assemblea dei soci, conferma ulteriormente che **l'operazione di fusione presenta unicamente lati positivi quali: un apporto di liquidità di quasi 1 milione di euro, un rafforzamento patrimoniale di oltre 4 milioni di euro ed un notevole risparmio in termine di costi ed adempimenti burocratici.**

## ➤ LE ELEZIONI COMUNALI QUALI PROSPETTIVE? ◀

I cittadini e i soci saranno chiamati il 25 maggio ad eleggere i nuovi sindaci delle città.

Il quadro politico in cui si svolgerà la campagna elettorale riflette la situazione in cui versa il paese, profonda crisi dei partiti tradizionali, nascita per scissione o divisioni interne di ulteriori partiti e partitini, proliferare di nuovi movimenti e nuove sigle che cavalcano un populismo dilagante.

E' auspicabile pertanto che dall'esito delle urne escano maggioranze certe, forti e coese che le consentano di attuare i programmi proposti alla cittadinanza. Programmi che non possono prescindere dall'affrontare i gravi problemi economici e occupazionali delle città.

Il ruolo di chi sarà chiamato a governare nei prossimi anni non sarà sicuramente facile, dovrà coniugare politiche di aiuto alle famiglie colpite dalla crisi e nel frattempo dovrà stimolare e sostenere ogni opportunità d'investimento. Creare le condizioni per attrarre nuove realtà, valorizzare le nostre eccellenze produttive con particolare riferimento ai settori manifatturiero e agroindustriale che da sempre sono la nostra forza economica. Rinnovare nel segno della continuità le politiche della casa, **riconfermando i PEEP come principale strumento per attuare politiche di edilizia sociale.**

Voglio ricordare che il Peep nella sua lunga storia che risale ai primi anni settanta, ha consentito ad oltre dieci mila famiglie modenesi di ottenere una casa decorosa in proprietà a prezzi accessibili (oggi si attestano a 1630 € al mq) o in affitto a canoni concordati (mediamente 500 euro il mese).

Quanto appena sostenuto è avvalorato dai fatti. L'ultimo bando Peep in città, di sedici alloggi in proprietà in via Pio La Torre PEEP GINO PINI, ha registrato un boom di domande, ben cinquantasette su un terzo dei soci contattati facenti parte della graduatoria di prenotazione. Nel comparto PEEP SAN DAMASO appena avviato, le prenotazioni hanno già raggiunto il 65% della disponibilità di alloggi.

Fortissime sono le aspettative della base sociale per il futuro comparto PEEP di VIA DELLA PIETRA dove il numero esiguo degli alloggi (36) non riuscirà a soddisfare tutte le richieste. Possiamo affermare, con cognizione di causa, che il **Peep non risenta o quasi della crisi**, anzi, che addirittura sia in controtendenza rispetto agli scenari descritti in premessa. Infine occorre **incentivare le strumento della perequazione urbanistica** in quanto, allo stato attuale, è l'unico che consenta all'Amministrazione di acquisire aree a costo zero. Le aree "F", fin dal P.R.G. del lontano 1989, non sono mai state aree verdi ma bensì destinate a "attrezzature generali".

Solo successivamente, con l'adozione del nuovo P.S.C. del 2003, tali aree sono state inserite negli ambiti di espansione residenziale, con il preciso intento di utilizzare aree già edificabili poste all'interno della città urbanizzata per evitare di utilizzare nuovo terreno agricolo, "consumo zero".

## ➤ GESTIONE AZIENDALE ◀

La nostra cooperativa, al 31/12/2013, ha assegnato complessivamente dalla sua nascita **1846** unità abitative, di cui 152 in godimento a propri soci, riuscendo a coniugare le necessità delle famiglie a basso reddito con la produzione di case confortevoli, sicure, e ad elevata efficienza energetica nel pieno rispetto delle normative vigenti

Nel corso del 2014, compatibilmente all'evoluzione del mercato immobiliare e della domanda abitativa, sono in programma iniziative per **83** alloggi nelle seguenti realtà:

Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanziamento
Modena	PEEP San Damaso	/	12	<i>Legge R. 1711/2010</i>
Modena	Ex Mercato Bestiame	19	17	<i>Autofinanziamento e L. R. 6/2006</i>
Modena	Ex Mercato Bestiame	13	/	<i>Autofinanziamento</i>
Fiorano M.	PEEP v. Poliziano	4	2	<i>Autofinanziamento</i>
Pavullo n.F.	PEEP La Sbrugna Lotto 23	8	/	<i>Autofinanziamento</i>
Campogalliano	PEEP Panzano	1	7	<i>Legge R. 1711/2010</i>
<b><i>Totale alloggi</i></b>		<b><i>45</i></b>	<b><i>38</i></b>	

Attualmente le iniziative in corso di ultimazione riguardano **47** alloggi e sono le seguenti:

Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanz.to	Impresa Appaltatrice
Modena	Via De Andrè	12		<i>Autofinanz.to</i>	<i>C.M.B.</i>
Medolla	PEEP via Perugia	7		<i>Autofinaz.to</i>	<i>Coop.Mur.S.Felice</i>
Modena	PEEP via Pio La Torre	16	/	<i>Autofinanz.to</i>	<i>Coop.Fontanaluccia</i>
Modena	PEEP San Damaso	12	/	<i>Autofinanz.to</i>	<i>Coop.Fontanaluccia</i>
<b><i>Totale alloggi</i></b>		<b><i>47</i></b>	<b><i>/</i></b>		

La cooperativa dispone inoltre di aree fabbricabili sulle quali sarà possibile dare l'avvio prossimamente alla 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	GANACETO	10	Area Libera
Carpi	CANALVECCHIO	42	Area Libera
Camposanto	PEEP VIA BORSELLINO	13	Area PEEP
Pavullo n.F.	VIA MAZZINI	18	Area Libera
Carpi	CANALVECCHIO	8	Area Convenz.
<b><i>Totale alloggi</i></b>		<b><i>143</i></b>	

La gestione caratteristica dell'esercizio 2013 ha visto la Cooperativa assegnare per atto pubblico ai soci n. 24 alloggi con relative pertinenze oltre ad una autorimessa, ultimare parzialmente i lavori di costruzione degli interventi edilizi per n. 12 alloggi in Modena (comparto De Andrè) e n. 7 alloggi in Medolla via Perugia e l'avanzare dei lavori di costruzione di n. 16 alloggi in Modena comparto PEEP "GINO PINI". Si è inoltre proceduto ad appaltare ed iniziare i lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione per complessivi n. 12 alloggi in Modena comparto PEEP "SAN DAMASO" Lotto B. Così come disposto dall'art. 2545 del Codice Civile e richiamato dall'art. 3 dello Statuto, le attività svolte per il conseguimento degli scopi sociali si sono concretizzate nell'esercizio 2013 tramite le assegnazioni così localizzate:

- ✓ **Modena**, PEEP GALILEI Lotti 15 e 16 : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP S.CATERINA : n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP SALVO D'ACQ. NORD Lotto 21 : n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Campogalliano**, PEEP SAN MARTINO : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- ✓ **Mirandola**, PEEP C2 : n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Modena**, EX CORNI via Benassi : n. 5 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Modena**, via G. Stampa : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Soliera**, PEEP LIMIDI via Italia : n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;

- ✓ **Pavullo n.F.**, via Parini : n. 1 alloggio assegnato su area libera;
- ✓ **Pavullo n.F.**, PEEP LA SBRUGNA Lotto 20 : n. 7 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Pavullo n.F.**, via Mazzini : n.1 autorimessa assegnata su area in diritto di proprietà.

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

- ✓ **Spilamberto**, via Martin Luther King : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, via Mar Ligure 65 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Magreta**, PEEP NORD Lotto 1, via Darwin : n. 2 alloggi;
- ✓ **Modena**, via Mar Ligure 60 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Coscogno**, via Coscogno 100/A : n. 2 alloggi;
- ✓ **Modena**, via Mons.Luigi Boni 15 : n. 3 alloggi;
- ✓ **Modena**, via Mar Ligure 10 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, via Mar Adriatico 215 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, via Mar Adriatico 245 : n. 1 alloggio.

Sono stati inoltre assegnati in godimento con proprietà differita n. **7** alloggi così localizzati:

- ✓ **Castelfranco E.**, PEEP CAVAZZONA via dei Cantastorie 14 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Limidi di Soliera**, via Italia 41/51 : n. 3 alloggi;
- ✓ **Spilamberto**, via Marie Curie 6 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, via Benassi 80 : n. 2 alloggi.

### ➤ QUALITA' AZIENDALE ◀

Il 29 marzo 2013 la nostra cooperativa ha superato la verifica annuale di mantenimento della certificazione del sistema di gestione per la qualità rilasciato dalla Società DET NORSKE VERITAS ITALIA s.r.l. La relazione di sintesi ha evidenziato commenti positivi sulla disponibilità del personale che risulta competente e consapevole della rilevanza ed importanza delle proprie attività.

Positive anche le valutazioni sul sistema di controllo e sorveglianza delle attività in cantiere da parte dell'assistenza tecnica. Il sistema di qualità, costituisce per Unioncasa un importante strumento per conoscere il grado di soddisfazione dei propri soci nelle loro aspettative sul "bene casa", consentendo l'attivazione di un processo mirato al continuo miglioramento dei prodotti abitativi e dei servizi offerti.

## ➤ UNIONCASA PER I SOCI ◀

La mutualità è un valore imprescindibile della cooperazione a cui si adempie anche, per esempio, nel mantenere un buon livello di remunerazione del prestito sociale, allo scopo di salvaguardare il potere d'acquisto e del risparmio dei soci che scelgono di dotare la loro cooperativa di mezzi finanziari adeguati per effettuare i necessari investimenti a costi inferiori rispetto al credito ordinario.

Nel corso dell'esercizio 2013 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 € 511.000.

L'ammontare del prestito sociale comprensivo degli interessi maturati era a fine esercizio di oltre € 16.422.000. Un ulteriore provvedimento a favore dei soci, è stata la consegna avvenuta nel corso dell'Assemblea Generale dei soci del 30 aprile 2013, di n° 4 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 2013 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.

Ricordiamo infine 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](http://www.unioncasa.it).

## ➤ UNIONCASA PER IL SOCIALE E LA COLLETTIVITA' ◀

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.

Da ricordare il consueto sostegno economico a favore dell'Ospizio Casa della Carità Santa Lucia di Fontanaluccia.

### *Informazioni di carattere finanziario, economico e patrimoniale*

La crisi economica ha colpito duramente il settore immobiliare, con evidenze anche in zone tradizionalmente forti e in realtà consolidate di province limitrofe. Tuttavia, nel difficile quadro economico che qualche timido segnale positivo comincia a manifestare, il bene "casa" continua ad essere un punto

fermo e la forte patrimonializzazione creata col consenso dei soci nel corso degli anni, si rivela strategicamente fondamentale per dare continuità e tranquillità ai futuri soci, rendendo la nostra realtà solido punto di riferimento per le politiche abitative territoriali. 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. Si conferma quindi vincente la politica perseguita finora che, preme ribadirlo, considera lo scopo mutualistico ben oltre il singolo rapporto di assegnazione, costituendo patrimonio di tutta la base sociale attuale e futura e quindi, anche, patrimonio per le future generazioni, costituito e incrementato grazie all'apporto economico e finanziario dei soci che hanno partecipato all'attività sociale. In osservanza della normativa vigente, si riportano e si illustrano di seguito 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, seguendo le indicazioni del CONSIGLIO NAZIONALE DOTTORI COMMERCIALISTI, contenute nel documento "IL SISTEMA DELLE INFORMAZIONI AZIENDALI ALLA LUCE DI BASILEA 2 E DEL NUOVO DIRITTO SOCIETARIO".

<i>Stato Patrimoniale "finanziario"</i>	<i>Anno 2013</i>	<i>%</i>	<i>Anno 2012</i>	<i>%</i>
<b>ATTIVO</b>				
ATTIVO FISSO (AF)	1.870.696	4%	1.890.796	4%
Immobilizzazioni immateriali (I imm)	985		420	
Immobilizzazioni materiali (I mat)	1.864.724		1.885.589	
Costo storico (cs)	0		0	
Fondi di ammortamento (fa)	0		0	
Immobilizzazioni finanziarie (I fin)	4.987		4.787	

ATTIVO CIRCOLANTE	40.939.158	96%	40.807.547	96%
Magazzino (M)	39.218.419		39.136.130	
Liquidità differite (Ld)	851.790		465.611	
Liquidità immediate (Li)	868.949		1.205.806	
<b>CAPITALE INVESTITO (CI)</b>	<b>42.809.854</b>	<b>100%</b>	<b>42.698.343</b>	<b>100%</b>
<b>MEZZI PROPRI E PASSIVITA'</b>				
MEZZI PROPRI (MP)	15.833.270	37%	15.770.424	37%
Crediti verso soci	0		0	
Capitale Sociale (CS)	63.365		61.746	
Riserve (R)	15.686.339		14.964.055	
Utile/Perdita d'esercizio	83.566		744.623	
PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pcons)	2.173.488	5%	2.336.576	5%
Finanziarie (PconsF)	1.972.774		2.170.792	
Non finanziarie (PconsNF)	200.714		165.784	
PASSIVITA' CORRENTI (Pcorr)	24.803.096	58%	24.591.343	58%
Finanziarie (PcorrF)	21.529.793		20.730.264	
Non finanziarie (PcorrNF)	3.273.303		3.861.079	
<b>CAPITALE FINANZIAMENTO (CF)</b>	<b>42.809.854</b>	<b>100%</b>	<b>42.698.343</b>	<b>100%</b>

<i>Conto Economico Riclassificato</i>	<i>Anno 2013</i>	<i>%</i>	<i>Anno 2012</i>	<i>%</i>
Ricavi delle vendite (Rv)	4.692.091		8.023.276	
Altri ricavi (Ra)	904.641		954.514	
Produzione interna (Pi)	88.289		-1.697.199	
<b>A. VALORE DELLA PRODUZIONE (VP)</b>	<b>5.685.021</b>	<b>100%</b>	<b>7.280.591</b>	<b>100%</b>
Consumo materie prime, sussidiarie, di consumo e merci (Cm)	-5.124		-7.497	
Altri costi operativi esterni (Coe)	-4.594.545		-5.461.917	
<b>B. COSTI ESTERNI</b>	<b>-4.599.669</b>		<b>-5.469.414</b>	
<b>C. VALORE AGGIUNTO (VA) (A - B)</b>	<b>1.085.352</b>	<b>19,1%</b>	<b>1.811.177</b>	<b>24,9%</b>
<b>D. COSTI DEL PERSONALE (Cp)</b>	<b>-119.587</b>		<b>-113.426</b>	<b>2%</b>
<b>E. MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (C - D)</b>	<b>965.765</b>	<b>17%</b>	<b>1.697.751</b>	<b>23,3%</b>
Ammortamenti (Amm)	-21.533		-22.318	
Accantonamenti e Svalutazioni (Acc)	0		-118	



<b>F. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>-21.533</b>		<b>-22.436</b>	
<b>G. RISULTATO OPERATIVO (RO) (E – F)</b>	<b>944.232</b>	<i>16,6%</i>	<b>1.675.315</b>	<i>23%</i>
Proventi extra-caratteristici (P e-c)	19.714		79.549	
Oneri extra-caratteristici (O e-c)	0		0	
<b>H. RISULTATO AREA EXTRA-CARATTERISTICA</b>	<b>19.714</b>	<i>0,3%</i>	<b>79.549</b>	<i>1,1%</i>
<b>I. RISULTATO ORD.GESTIONE PRODUTTIVA (ROGP) (G+H)</b>	<b>963.946</b>	<i>17%</i>	<b>1.754.864</b>	<i>24,1%</i>
Proventi straordinari (Ps)	9.590		20.044	
Oneri straordinari (Os)	-18.409		-77.494	
<b>L. RISULTATO AREA STRAORDINARIA (RS)</b>	<b>-8.819</b>	<i>-0,2%</i>	<b>-57.450</b>	<i>-0,8%</i>
<b>M. RISULTATO GESTIONE PRODUTTIVA (RGP) (I + L)</b>	<b>955.127</b>	<i>16,8%</i>	<b>1.697.414</b>	<i>23,3%</i>
Oneri Finanziari (Of)	-734.756		-745.536	
<b>N. FINANZIAMENTO DELLA PRODUZIONE</b>	<b>-734756</b>	<i>-12,9%</i>	<b>-745.536</b>	<i>-10,2%</i>
<b>O. RISULTATO LORDO (RL) (M – N)</b>	<b>220.371</b>	<i>3,9%</i>	<b>951.878</b>	<i>13,1%</i>
<b>P. IMPOSTE SUL REDDITO (I)</b>	<b>-136.805</b>		<b>-207.255</b>	
<b>RISULTATO NETTO (RN) (O-P)</b>	<b>83.566</b>	<i>1,5%</i>	<b>744.623</b>	<i>10,2%</i>

## 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 coretto 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	Formula	2013	2012	Variazione
Indice di liquidità primaria	$\frac{Li + Ld}{Pcorr}$	0,0694	0,0680	2%
Indice di copertura delle immobilizzazioni	$\frac{AF}{CI}$	0,0437	0,0443	-1%

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 (€ 20.089.243) 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	2013	2012	Variazione
Indice di autonomia patrimoniale	$\frac{MP}{CF}$	0,3699	0,3693	0%
Indice del peso del capitale permanente	$\frac{MP + Pcons}{CF}$	0,4206	0,4241	-1%

L'indice di autonomia patrimoniale evidenzia quanto la società faccia ricorso a mezzi di terzi per finanziare la propria attività: la situazione è invariata e conferma pertanto il consolidamento patrimoniale sopra ricordato, con quasi il 37% 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.

Non si prevedono rischi d'insolvenza, posto che la clientela è sostanzialmente costituita dai soci prenotatori stessi.

**Rischio di liquidità**

La società fa fronte alle esigenze di liquidità, principalmente legate al pagamento dei fornitori che realizzano le abitazioni da assegnare, mediante il rigoroso ricorso alle norme del regolamento sociale vigente, che dispongono in materia di modalità di pagamento attingendo 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.

## ➤ FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO ◀

Ai sensi della voce 5, secondo comma, dell'art. 2428 c.c., si precisa che dopo la chiusura dell'esercizio sono avvenuti i seguenti fatti di rilievo:

✓ Si è proceduto ad assegnare per atto pubblico i seguenti alloggi :

**Modena**, PEEP S.CATERINA : n. 1 alloggio su area in diritto di superficie;

**Modena**, Via G. Stampa : n. 2 alloggi su area in diritto di proprietà;

**Spilamberto**, Via Martin Luther King : n. 1 alloggio su area in diritto di superficie.

## ➤ PRIVACY ◀

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.

## ➤ EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE ◀

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 2014, l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n. 83 alloggi da assegnare ai soci in proprietà e in godimento nelle sue varie forme. 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.

## ➤ CONCLUSIONI ◀

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.

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 82 i nuovi soci iscritti nel corso del 2013, per cui alla fine dell'esercizio la consistenza della base sociale, al netto dei soci receduti, è di **6.963** soci. 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.

Il risultato economico e patrimoniale della Cooperativa, grazie anche all'opera di contenimento dei costi e razionalizzazione delle spese perseguita dalla direzione, si conferma positivo anche per il 2013 nonostante il difficile quadro congiunturale economico e del mercato edilizio che hanno determinato una notevole contrazione del valore della produzione.

Sul piano economico, l'esercizio 2013 registra quindi un utile netto di € 83.566.

Pertanto il Consiglio di Amministrazione, sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2013 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a € 2.507, 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 € 81.059, 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, 28 marzo 2014

*Firmato*

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione*

*Meschiari Paolo*