



**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 31/12/2014 € 67.380

(Capitale sociale variabile poiché 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 31/12/2014

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 legislative, 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

L'economia italiana ha continuato, anche per l'anno 2014, a mostrare significativi segni di sofferenza, facendo registrare solo nell'ultimo trimestre crescita zero, interrompendo così una lunga spirale recessiva iniziata nel terzo trimestre 2011 e proseguita per ben 13 trimestri di fila.

Il prolungamento della recessione, che nel 2014 ha condotto l'Europa sull'inatteso e pericoloso sentiero della deflazione, ha provocato un ulteriore e significativo peggioramento delle condizioni del mercato del lavoro. In Italia il tasso di disoccupazione ha raggiunto il livello record del 13,4% a novembre, con la disoccupazione giovanile che ha sfiorato addirittura il 44%.

Mentre nell'area euro è in atto una moderata ripresa, favorita anche dal calo del prezzo del petrolio e dal rafforzamento del dollaro, in Italia l'attività economica permane stazionaria mostrando timidissimi segnali positivi, ma ancora troppo fragili per poter parlare di segnali di ripresa.

Se la prevista e tanto sperata inversione di tendenza non c'è stata e anche per il 2015 probabilmente non ci sarà, è pur vero che, soffermandoci sul dato dell'ultimo trimestre, si evidenzia, in positivo, come almeno si sia fermata la caduta. Gli indicatori economici hanno smesso di crollare; per esempio, la produzione industriale sembra riprendersi, il commercio al dettaglio ha arrestato il percorso negativo e

sembra poter recuperare a breve, le esportazioni continuano ad aumentare, i prestiti alle famiglie continuano a mostrare piccoli ma significativi incrementi.

L'economia della nostra regione torna con il segno più: il Pil sale dello 0,3%, in controtendenza rispetto alla diminuzione dello 0,4% registrata a livello nazionale. A sostenere l'economia emiliano-romagnola è l'export che fa segnare un aumento del 4,2%.

I settori più dinamici sono i prodotti metalmeccanici, la moda, i prodotti della lavorazione dei minerali non metalliferi, che includono la produzione di piastrelle, i prodotti chimici e farmaceutici, gli articoli in gomma e le materie plastiche, i mobili.

L'altro importante ambito in cui la nostra regione ha fatto registrare un lieve incremento è rappresentato dall'occupazione e dalla nuova crescita delle persone in cerca di lavoro.

Presentano invece ancora segno negativo l'agro-alimentare, penalizzato dalla contrazione dei prezzi prodotti agricoli, la produzione industriale, le vendite al dettaglio, con situazioni particolarmente critiche per la piccola e media distribuzione. A preoccupare è l'ulteriore diminuzione del numero delle imprese attive, in calo ormai costante dal 2011 e l'ormai consolidata tendenza negativa in atto dall'estate 2008 dell'industria edile, che ha registrato l'ennesimo calo del volume d'affari.

IL SETTORE IMMOBILIARE E DELLE COSTRUZIONI

Qualcosa sembra essere cambiato per il "mattone".

Secondo i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nel 2014, dopo sette anni di perdite, le compravendite immobiliari sono tornate in campo positivo, registrando un + 1,8%; un risultato consolidato dall'ultimo trimestre 2014, durante il quale le transazioni sono cresciute del 5,5% rispetto allo stesso periodo del 2013, facendo chiudere l'anno con un totale di 920.849 unità compravendute. A trainare il mercato è stato il settore commerciale che ha registrato un aumento complessivo del 5,7% e quello residenziale, per il quale la crescita è stata del 3,6%.

Controcorrente il settore terziario che, rimanendo in terreno negativo, ha fatto registrare un -4,6%.

Dopo le flessioni degli ultimi anni, sembra essere finalmente iniziato un cambio di rotta nel mercato immobiliare, che è tornato a crescere in tutta Italia. Tra le grandi città si fanno notare i forti incrementi registrati a Bologna, Genova e Roma, con solo Napoli in controtendenza.

Nel 2014 crescono anche gli acquisti di abitazioni con ricorso ad un mutuo ipotecario (+12,7% rispetto al 2013); per il 40,6% del totale degli acquisti di abitazioni l'acquirente si è rivolto alla banca ottenendo come capitale medio erogato circa 120 mila euro. Scendono di circa mezzo punto percentuale anche i tassi di interesse, mentre rimane stabile la durata media del mutuo (22 anni).

Sono ancora in leggero calo i prezzi delle compravendite delle abitazioni che fanno segnare un -0,8%, non lasciando intravedere una svolta significativa nel breve periodo.

Di tutt'altro tenore sono i dati 2014 riferiti al settore delle costruzioni, che per il settimo anno consecutivo è stato caratterizzato da una forte crisi, sia nella componente privata che in quella pubblica. In questo contesto di recessione dell'economia italiana, la situazione del settore delle costruzioni rimane drammatica, e la caduta dell'attività produttiva continua a manifestare i suoi effetti

negativi su occupazione e tessuto produttivo. Dall'inizio della crisi il settore ha perso 522.000 posti di lavoro, che salgono a 790.000 se si tiene conto anche dei settori collegati alle costruzioni.

Dal 2008 il settore delle costruzioni ha perso il 32% degli investimenti, pari a circa 64 miliardi di euro, con cali più marcati per le nuove abitazioni, e le costruzioni non residenziali private, che scontano, oltre al protrarsi della difficile situazione economica, il razionamento del credito, mentre le costruzioni non residenziali pubbliche sono penalizzate dalla politica di austerità e dal patto di stabilità.

Solo il comparto della riqualificazione degli immobili residenziali mostra una tenuta dei livelli produttivi. Nella nostra regione non ci consola registrare che la tendenza sia peggiore a livello nazionale, dove il volume di affari crolla di un altro 6,7%, colpendo indistintamente imprese di tutte le dimensioni; basti pensare che a fine settembre le imprese attive nelle costruzioni sono 70.309, quindi 1.669 in meno in un anno, con forti ripercussioni sul numero degli occupati.

La filiera edile non solo è tra i comparti in assoluto più colpiti dalla crisi, ma è pure quella più vessata dal fisco. In Italia, infatti, il crollo delle compravendite non è ascrivibile unicamente alla perdita del potere di acquisto delle famiglie e alla stretta creditizia, ma anche allo smisurato aumento delle tasse, il cui peso è addirittura triplicato negli ultimi tre anni. A fronte di una imposizione patrimoniale immobiliare passata dai 9 miliardi del 2011 ai quasi 25 miliardi di quest'anno, al contrario, le rendite per i proprietari si sono pressoché azzerate.

Urge, quindi, una rivisitazione complessiva delle politiche fiscali da parte Governo, affinché gli operatori che non riescono a collocare gli immobili che hanno costruito, a fronte dei mancati introiti, abbiano meccanismi di compensazione tributaria.

IL 2014 DI UNIONCASA

L'attività della nostra Cooperativa, nell'anno appena trascorso, si è concentrata sull'ultimazione di alcune importanti iniziative, una su tutte i sedici alloggi di edilizia convenzionata in proprietà, realizzati a Modena in via Pio La Torre - Comparto "GINO PINI" e sulla collocazione degli alloggi inassegnati in corso di costruzione o ultimati.

Inoltre, si è incentivata la trasformazione anticipata del titolo di godimento di alloggi destinati alla locazione a termine realizzati con risorse pubbliche e non, a favore dei soci che li occupano, cogliendo le opportunità offerte dalle vigenti disposizioni regionali e comunali. La dirigenza ha monitorato costantemente e con molta attenzione le dinamiche del mercato, che ha manifestato nel corso dell'anno un altalenarsi della domanda di nuovi alloggi in proprietà, e soprattutto ha confermato un significativo mutamento delle modalità attraverso le quali l'utenza perviene al soddisfacimento del diritto alla casa. **La politica dei piccoli passi intrapresa da Unioncasa in questi difficili anni è riuscita a coniugare una domanda esigua di nuovi alloggi in proprietà ed una crescente richiesta di alloggi in affitto, con le imprescindibili esigenze di equilibrio economico-finanziario; scelta, questa, che unitamente alla forte patrimonializzazione creata col consenso dei soci in questi anni, si è rivelata strategicamente decisiva per dare garanzia di continuità e**

tranquillità ai futuri soci, confermando la nostra realtà un solido punto di riferimento per le politiche abitative territoriali.

In particolare, sono stati promossi una serie di incontri con la nuova Amministrazione Comunale in merito all'attuazione del comparto PEEP di VIA DELLA PIETRA, con aree aggiudicate nell'ormai lontano 2004, dove Unioncasa a tutt'oggi vanta ancora diritti edificatori per n.36 unità abitative.

Da quanto emerso, tale comparto continua a presentare varie problematiche, tali da non permettere al Comune di garantire, nell'immediato, la realizzazione dello stesso intervento.

Di conseguenza, la Cooperativa ha richiesto agli stessi interlocutori presenti agli incontri di poter ottenere la rilocalizzazione di tali unità abitative in altre zone limitrofe, per non deludere le aspettative di quella parte di base sociale da anni in attesa dell'assegnazione di un alloggio nel comparto sopra citato. L'Amministrazione, riconoscendo più che legittime le nostre richieste, si è impegnata ad offrire ad Unioncasa aree alternative nella zona sud di Modena di uguale pregio.

Durante l'esercizio, inoltre, si è concretizzato l'ambizioso progetto denominato **“CINQUE COOPERATIVE IN UNA PER LE SFIDE DEL FUTURO”** che prevedeva la fusione, per incorporazione in UNIONCASA, di tre cooperative di abitazione (LA MONTANARA, INTERCOMUNALE e LA SPERANZA) e del Consorzio CO.PRO.C.A..

Il 15 ottobre, alla presenza dei legali rappresentanti delle rispettive società, è stato firmato l'atto pubblico di fusione, sancendo così, di fatto, l'unificazione in un solo soggetto di tutte le realtà operanti nel settore dell'abitazione con scopo mutualistico. La fusione, nel suo complesso, ha prodotto effetti positivi; i più rilevanti riguardano un apporto di liquidità di quasi 1 milione di euro, un rafforzamento patrimoniale di oltre 4 milioni di euro ed una riduzione degli oneri amministrativi e contabili. Un altro aspetto rilevante della fusione riguarda l'incorporazione, in Unioncasa, del Consorzio “Co.Pro.C.A”, storico fornitore esterno di servizi, quali: assistenza promozionale e organizzativa ai soci, assistenza tecnica e assistenza amministrativa, ora gestiti ed erogati direttamente dalla Cooperativa, avvalendosi delle professionalità già operanti nel consorzio ed ora alle dipendenze di Unioncasa. Questa operazione, condivisa all'unanimità dai soci nella scorsa assemblea, oltre agli aspetti puramente economici, assume anche un valore simbolico e di identità cooperativa, consentendo di non disperdere un patrimonio di esperienze, nome, storie, persone e valori di un passato significativo per l'edilizia di abitazione cooperativa provinciale.

POLITICHE ABITATIVE IN TEMPI DI CRISI

La prolungata fase recessiva dell'economia del Paese, amplificata dalla crisi sistemica dell'eurozona, ha fatto registrare un pesante deterioramento delle condizioni di benessere della società.

Condizioni di benessere che peraltro erano già state messe in discussione in precedenza, nel lungo e lento processo di declino economico che ha colpito con particolare intensità la nostra regione.

Le inevitabili ripercussioni sulla domanda abitativa mettono in evidenza dinamiche contraddittorie. Mentre **la popolazione residente continua a crescere**, anche se sempre meno radicata, **sul fronte delle famiglie si registra una flessione del loro numero totale.**

Inoltre, si registra la ricomparsa di fenomeni sociali antichi, che fino a qualche anno fa non erano nemmeno degni di considerazione, come il fortissimo **aumento di alloggi privi dei requisiti minimi necessari a qualificarli come abitazioni**, occupati da persone non residenti, o ancora, **la crescente diffusione delle coabitazioni** di nuclei famigliari spesso diversi, entro la stessa unità immobiliare.

A fronte delle problematiche suesposte, abbiamo assistito ad un proliferare e ad un susseguirsi convulso di leggi, decreti e provvedimenti, sia a livello nazionale (“Plafond Casa”, “Piano Casa Lupi”, Sblocca Italia, DM 31/7/2014, Legge di Stabilità, ecc., ecc.), sia a livello regionale (promulgazione della L.R. 24/2013, norme in tema di modulistica edilizia unica, 9° riedizione del programma “Una casa per le giovani coppie ed altri nuclei famigliari”, ecc., ecc.).

Abbiamo, altresì, assistito alla definizione, per Decreto Ministeriale, di “alloggio sociale”, alla sua ridefinizione e ampliamento di significato, infine al suo aggiornamento. Non c’è convegno, incontro, occasione, che abbia come tema le politiche abitative, dove non si sia discusso o teorizzato di edilizia residenziale sociale. Discusso appunto, forse troppo, comunque più di quanto non si sia operato.

Di fatto, è quello che è accaduto e sta accadendo anche nel Comune di Modena, dove la nuova Amministrazione ha in programma per il 2016 l’adozione di un nuovo P.S.C. e R.U.E., con la previsione di una quota consistente di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.), pari al 40% dei nuovi alloggi costruiti o recuperati, 1/3 dei quali da destinarsi all’affitto con riscatto; senonché, tenuto conto dei vari adempimenti tecnico-amministrativi, ci vorranno almeno altri 4 anni per dare operatività agli interventi previsti dal predetto P.S.C., cioè per vedere i primi cantieri. In realtà, per sopperire a questo vuoto, il Comune, con le varianti al Piano Regolatore del 2006 e del 2008, ha cercato di acquisire a patrimonio pubblico, aree da destinare all’edilizia residenziale sociale attraverso l’attuazione delle famose aree “F” (aree ad “attrezzature generali”), con il duplice intento di utilizzare aree già edificabili poste all’interno della città urbanizzata, evitando l’utilizzo di nuovo terreno agricolo (“consumo zero”) e di prevedere, sulla quota di aree acquisite a “costo zero”, la pianificazione degli interventi E.R.S. per la realizzazione di alloggi in vendita a prezzi convenzionati ed affitti a canoni calmierati.

Scelta più che condivisibile, in grado di dare una risposta tempestiva nel momento in cui si acuisce un disagio, evitando che una situazione di difficoltà si trasformi, come abbiamo visto in altre città, in vere e proprie tensioni abitative e conflitti sociali.

Tuttavia, dobbiamo prendere atto con rammarico, come, con l’approvazione degli ultimi accordi perequativi e le conseguenti varianti agli strumenti urbanistici, mi riferisco per esempio alle aree di via Fratelli Rosselli-via San Giuliano e via Morane, la quota per l’edilizia convenzionata si limiti al solo 20% del terreno (mentre nei PEEP era garantito almeno il 50%) e, per di più, in capo agli stessi costruttori/privati già proprietari di uguale quota di alloggi in edilizia libera, i quali daranno, eventualmente, attuazione agli interventi sulla base di proprie legittime valutazioni di opportunità, antepponendo ovviamente alle finalità sociali, considerazioni di tipo prettamente economico.

Lo stralcio della programmazione ERS, inizialmente prevista è pianificata sulla restante quota del 60% delle aree acquisite dall’Amministrazione Comunale, ha avuto come risultato quello di disattendere le aspettative di una parte rilevante e crescente della popolazione modenese, impoverita sempre più

dagli effetti della crisi; come dimostra l'Indagine sulla condizione economica e sociale delle famiglie della provincia di Modena condotta dal C.A.P.P. dell'Università di MO-RE che, confrontando il reddito medio delle famiglie modenesi, per decili di reddito, al 2002, 2006, 2011, registra pienamente gli effetti impressionanti di impoverimento dovuti alla crisi.

L'ultimo decile di reddito, che assorbe circa il 25% delle famiglie, ha peggiorato il proprio reddito del 35%; i primi tre decili che raggruppano oltre la metà delle famiglie, l'hanno comunque peggiorato del 10%. **Amareggia constatare come l'amministrazione comunale di Modena**, da sempre distintasi per la lungimiranza con cui pianificava le sue politiche di edilizia sociale (penso ai piani PEEP) e per l'attenzione riservata alle politiche per la casa, **abbia perso l'occasione di tornare protagonista nella gestione delle politiche abitative ERS, creando un "demanio" di aree acquisite gratuitamente da concedere in diritto di superficie a soggetti attuatori privati, tramite appositi bandi di evidenza pubblica, governando e programmando l'attuazione degli interventi sulle effettive criticità, dando risposte concrete soprattutto sul fronte degli affitti a canoni contenuti/sociali.** Siamo tutti convinti che in futuro si dovrà limitare l'utilizzo di suolo agricolo concentrando l'attività edilizia sulla ristrutturazione, riqualificazione e rigenerazione dell'esistente, ma non vedo, al momento, come si possa pensare di trasferire in quegli ambiti l'edilizia sociale, se non per quote marginali, per l'evidente insostenibilità economica connessa agli alti costi iniziali di acquisizione degli immobili.

GESTIONE AZIENDALE

La nostra cooperativa, al 31/12/2014, ha assegnato complessivamente dalla sua nascita **1879** unità abitative, di cui 141 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 2015 compatibilmente all'evoluzione del mercato immobiliare e della domanda abitativa, sono in programma iniziative per **65** alloggi nelle seguenti realtà:

Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanziamento
Modena	Ex Mercato Bestiame	19	17	<i>Autofinanziamento e L. R. 6/2006</i>
Modena	Ex Mercato Bestiame	13	/	<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>
Totale alloggi		41	24	

Le iniziative in corso di costruzione/ultimazione nel 2014 riguardano **39** alloggi e sono le seguenti:

Località	Intervento	Alloggi in proprietà	Alloggi in godimento	Legge Finanz.to	Impresa Appaltatrice
Modena	Via De André	5		<i>Autofin.to</i>	<i>C.M.B.</i>
Modena	PEEP San Damaso	12	/	<i>Autofin.to</i>	<i>Coop.Fontanaluccia</i>
Modena	PEEP San Damaso	/	12	<i>Legge R. 1711/2010</i>	<i>Coop.Fontanaluccia</i>
Modena	Via Riccione n. 20	4		<i>Autofin.to</i>	<i>Coop.Fontanaluccia</i>
Medolla	PEEP via Perugia	6		<i>Autofin.to</i>	<i>Coop.Mur.S.Felice</i>
Totale alloggi		27	12		

La cooperativa inoltre ha la disponibilità delle seguenti aree edificabili ad eccezione del Peep Via Della Pietra sul quale si vantano diritti edificatori di intesa con l'Amministrazione Comunale e delle aree in Via Gemelli dove è stato raggiunto un accordo con l'attuale proprietà che dovrebbe concretizzarsi a breve con la relativa acquisizione :

Località	Intervento	N° alloggi	Area PEEP o Area libera
Modena	VIA DEI GEMELLI	11	Area Libera
Modena	VIA DEI GEMELLI	6 in proprietà 5 in locazione	Area Convenzionata
Modena	VIA DELLA PIETRA	36	Area PEEP
Modena	VIA FALCONE/ MATTARELLA	16	Area Libera
Modena	COMPARTO "CHIESA SALICETA"	2	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 Convenzionata
Totale alloggi		167	

La gestione caratteristica dell'esercizio 2014 ha visto la Cooperativa **assegnare per atto pubblico ai soci n. 33 alloggi con relative pertinenze** e ultimare parzialmente i lavori di costruzione degli interventi edilizi per n. 12 alloggi in Modena via Gaspara Stampa e n. 7 alloggi in Medolla via Perugia e l'ultimazione dei lavori di costruzione di n. 16 alloggi in Modena comparto "GINO PINI" viale Pio La Torre.

Si è inoltre registrato l'avanzamento dei lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione per complessivi n. 12 alloggi in Modena comparto "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 2014 tramite le assegnazioni così localizzate:

- ✓ **Modena**, PEEP PANNI via Marinetti : n.1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP GALILEI viale Euclide : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP S.CATERINA : n. 3 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, PEEP via PERGOLESI : n. 1 alloggio assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Spilamberto**, PEEP via Famigli e via M.L.King : n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Medolla**, via Perugia : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Modena**, EX CORNI via Benassi : n. 3 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Modena**, via G. Stampa : n. 5 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Soliera**, PEEP LIMIDI via Italia : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
- ✓ **Modena**, PEEP GINO PINI viale Pio La Torre : n. 14 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- ✓ **Modena**, via Riccione : n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà (intervento apportato dall'incorporazione del Co.Pro.C.A. avvenuta nel corso dell'esercizio).

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:

- ✓ **Modena**, via Guareschi 203 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, via Mar Ligure 86 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, via Benassi 44 : n. 3 alloggi;
- ✓ **Modena**, via Mar Ligure 60 : n. 2 alloggi;
- ✓ **Carpi**, via Barbieri 1 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Limidi di Soliera**, via Italia 51 : n. 1 alloggio;
- ✓ **Modena**, via Mar Adriatico 215 : n. 2 alloggi;
- ✓ **Modena**, via Mar Adriatico 220 : n. 1 alloggio;
- ✓ **San Prospero**, via Volta 7/1 : n.1 alloggio.

QUALITA' AZIENDALE

Il 26 febbraio 2014 la nostra cooperativa ha ottenuto l'estensione, fino al 26/04/2017, 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 2014 **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 quasi € 530.000.

L'ammontare del prestito sociale comprensivo degli interessi maturati era a fine esercizio di oltre €uro 16.731.000.

Un ulteriore provvedimento a favore dei soci, è stata la consegna avvenuta nel corso dell'Assemblea Generale dei soci del 30 aprile 2014, **di n° 7 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 che **anche per l'esercizio 2014 la cooperativa ha ritenuto di non addebitare ai soci, mantenendoli invece a carico della società, gli oneri sostenuti per le imposte gravanti sulle abitazioni (I.M.U. e T.A.S.I.).**

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.

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, dato purtroppo costante degli ultimi esercizi, ha colpito duramente soprattutto il settore immobiliare, affossando realtà consolidate di province limitrofe. Tuttavia, nel difficile quadro economico la nostra cooperativa rileva qualche segnale positivo. Si conferma che 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. Grazie ad anni di buone gestioni, che hanno reso la nostra realtà solido punto di riferimento per le politiche abitative territoriali, 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.

Rammentiamo che, con lungimiranza dell'impostazione del rapporto con i soci, lo scopo mutualistico è stato da sempre valutato ben oltre il singolo rapporto di assegnazione, costituendo patrimonio di tutta la base sociale attuale e futura. 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:

- Stato Patrimoniale e Conto Economico riclassificati;
- 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".

Stato Patrimoniale "finanziario"

	Anno 2014		Anno 2013	
	€	%	€	%
ATTIVO				
ATTIVO FISSO (AF)	2.536.628	6%	1.870.696	4%
Immobilizzazioni immateriali (I imm)	26.332		985	
Immobilizzazioni materiali (I mat)	2.505.671		1.864.724	
Costo storico (cs)	0		0	
Fondi di ammortamento (fa)	0		0	
Immobilizzazioni finanziarie (I fin)	4.625		4.987	
ATTIVO CIRCOLANTE	40.773.296	94%	40.939.158	96%
Magazzino (M)	38.167.358		39.218.419	
Liquidità differite (Ld)	624.233		851.790	
Liquidità immediate (Li)	1.981.705		868.949	
CAPITALE INVESTITO (CI)	43.309.924	100%	42.809.854	100%
MEZZI PROPRI E PASSIVITA'				
MEZZI PROPRI (MP)	20.198.481	47%	15.833.270	37%
Crediti verso soci	0		0	
Capitale Sociale (CS)	67.380		63.365	
Riserve (R)	20.107.042		15.686.339	
Utile/perdita d'Esercizio	24.059		83.566	
PASSIVITA' CONSOLIDATE (Pcons)	2.036.105	5%	2.173.488	5%
Finanziarie (PconsF)	1.733.044		1.972.774	
Non finanziarie (PconsNF)	303.061		200.714	
PASSIVITA' CORRENTI (Pcorr)	21.075.338	48%	24.803.096	58%
Finanziarie (PcorrF)	18.874.065		21.529.793	
Non Finanziarie (PcorrNF)	2.201.273		3.273.303	
CAPITALE FINANZIAMENTO (CF)	43.309.924	100,00%	42.809.854	100,00%

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO

	Anno 2014		Anno 2013	
	€	%	€	%
Ricavi delle vendite (Rv)	7.807.267		4.692.091	
Altri Ricavi (Ra)	868.217		904.641	
Produzione interna (Pi)	-1.051.061		88.289	
A. VALORE DELLA PRODUZIONE (VP)	7.624.423	100%	5.685.021	100%
<i>B. Costi esterni</i>	-6.265.069		-4.599.669	
Consumo materie prime, sussidiarie di consumo e merci (Cm)	-7.814		-5.124	
Altri costi operativi esterni (Coe)	-6.257.255		-4.594.545	
C. VALORE AGGIUNTO (VA) (A-B)	1.359.354	17,8%	1.085.352	19,1%
D. Costi del personale (Cp)	-480.968		-119.587	
E. MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (C-D)	878.386	11,5%	965.765	17,0%
<i>F. Ammortamenti e Svalutazioni</i>	-26.381		-21.533	
Ammortamenti (Amm)	-26.381		-21.533	
Accantonamenti e svalutazioni (Acc)	0		0	
G. RISULTATO OPERATIVO (RO) (E-F)	852.005	11,2%	944.232	16,6%
H. RISULTATO AREA EXTRA-CARATTERISTICA	59.100	0,8%	19.714	0,3%
Proventi extra-caratteristici (P e-c)	59.100		19.714	
Oneri extra-caratteristici (O e-c)				
I. RISULTATO ORDINARIO GESTIONE PRODUTTIVA (ROGP) (G+H)	911.105	11,9%	963.946	17,0%
L. RISULTATO DELL'AREA STRAORDINARIA (RS)	-19.532	-0,3%	-8.819	-0,2%
Proventi straordinari (Ps)	2.529		9.590	
Oneri straordinari (Os)	-22.061		-18.409	
M. RISULTATO GESTIONE PRODUTTIVA (I+L)	891.573	11,7%	955.127	16,8%
N. FINANZIAMENTO DELLA PRODUZIONE	-716.644	-9,4%	-734.756	-12,9%
Oneri finanziari (Of)	-716.644		-734.756	
O. RISULTATO LORDO (RL) (M-N)	174.929	2,3%	220.371	3,9%
<i>P. Imposte sul reddito (I)</i>	-150.870		-136.805	
RISULTATO NETTO (RN) (O-P)	24.059	0,3%	83.566	1,5%

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, sia in proprietà che in godimento.

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.

Infine si segnala che l'operazione di incorporazione ha determinato variazioni patrimoniali significative e positive di alcuni degli indici che vengono di seguito commentati.

Indicatori di struttura e situazione finanziaria

Indicatore	Formula	2014	2013	Variazione
Indice di liquidità primaria	$\frac{Li + Ld}{Pcorr}$	0,1236	0,0694	78%
Indice di copertura delle immobilizzazioni	$\frac{AF}{CI}$	0,0586	0,0437	34%

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 (€ 18.509.627) 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 94%) 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 migliorato di oltre un terzo.

Indicatori di struttura e situazione patrimoniale

Indicatore	Formula	2014	2013	Variazione
Indice di autonomia patrimoniale	$\frac{MP}{CF}$	0,4664	0,3699	26%
Indice del peso del capitale permanente	$\frac{MP + Pcons}{CF}$	0,5134	0,4206	22%

L'indice di autonomia patrimoniale evidenzia quanto la società faccia ricorso a mezzi di terzi per finanziare la propria attività: la situazione è nettamente migliorata sia per il risultato positivo di gestione sia, soprattutto, per l'incorporazione delle cooperative edilizie e del consorzio di riferimento avvenuta nel corso dell'esercizio e conferma pertanto il consolidamento patrimoniale sopra ricordato, con quasi il 47% 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 51% 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 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, che ha

recentemente aperto ulteriori fonti di finanziamento garantito su immobili patrimoniali che consentono una buona flessibilità nel medio termine.

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 ha rischi ridotti in quanto in prevalenza 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, GINO PINI viale Pio La Torre : n. 1 alloggio su area in diritto di superficie;
- ✓ E' stato sottoscritto con la società Gemelli srl un impegno ad acquisire aree edificabili site in **Modena**, in via dei Gemelli che consentirà la realizzazione di due fabbricati residenziali per complessivi n. 22 alloggi. L'esborso per la cooperativa è stato definito in € 900.000.

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 2015, l'avvio di nuovi programmi edilizi per circa n. 65 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 88 i nuovi soci iscritti nel corso del 2014 incrementando ulteriormente la consistenza della base sociale..

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 2014 nonostante il difficile quadro congiunturale economico e del mercato edilizio.

Sul piano economico, l'esercizio 2014 registra quindi un utile netto di **€ 24.059**.

Pertanto il Consiglio di Amministrazione, sicuro di interpretare l'interesse di tutti i soci, propone all'assemblea di destinare l'utile del 2014 come segue:

- Per la quota del 3% dello stesso, pari a **€ 722** 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 **€ 23.337**, 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, 27/03/2015

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Meschiari Paolo