



# UNI-CASA Mantova

**Società Cooperativa di abitazione**

Numero iscrizione Albo Società Cooperative N. A103929

Via Cadore, 67 - 46100 MANTOVA

Tel. e Fax 0376 326783

Cod. Fisc. - Part. IVA 0039209 020 5

## ASSEMBLEA ORDINARIA GENERALE DEI SOCI ANNO 2020

### RELAZIONE PROGRAMMATICA DEL PRESIDENTE

Gentilissime Socie e chiarissimi Soci,

questo 2020 ci ha portato un dono di cui ne avremmo fatto tutti volentieri a meno, un regalo che ha comportato e comporterà, speriamo tutti per breve tempo, una serie di sacrifici e modifiche ai nostri modi di vivere, a salvaguardia della nostra salute e di quella dei nostri cari.

Uno dei tanti effetti che questa situazione ha comportato, come avete potuto constatare di persona, riguarda anche i tempi e i modi di tenere le Assemblee Ordinarie e/o Straordinarie delle Società e delle Cooperative di persone come la nostra.

La scelta praticamente obbligata di tenere l'Assemblea Ordinaria Generale con la modalità del Rappresentante Designato che UNI-CASA ha dovuto adottare, se pur perfettamente legale, ha tolto una qualità preziosa e fondamentale di questo momento della vita di una cooperativa come la nostra: quella del confronto e del dibattito diretto. Personalmente, ma sono sicuro di interpretare il pensiero di tutti, mi auguro che l'anno prossimo ci ritroveremo tutti insieme a dialogare sul futuro umano ed economico della nostra cooperativa.

Come avete avuto modo di leggere nelle elencazioni del bilancio che sono state pubblicate, malgrado la continua situazione precaria dell'economia italiana, in modo particolare nell'ambito edile e abitativo, possiamo a tutt'oggi considerare la nostra situazione finanziaria sufficientemente tranquilla, ma da tenere sempre sotto attento controllo, specialmente in questo periodo.

A seguito dell'emergenza epidemiologica in atto e per la natura della nostra cooperativa, che gestisce un patrimonio di oltre 200 alloggi, non si prevede che la situazione attuale comporterà effetti rilevanti che possano incidere sul suo stato finanziario ed economico.

Gli introiti della cooperativa derivano in prevalenza dai canoni versati dai soci per l'uso degli alloggi loro assegnati e, in misura minore, dagli interessi degli investimenti finanziari e dai canoni di affitti di locazione e commerciali.

La crisi economica in atto a seguito della pandemia, e per questo dobbiamo seguirne attentamente l'evoluzione, potrebbe causare una regressione delle entrate di alcuni dei nostri soci, probabilmente od eventualmente costretti a periodi di cassa integrazione o disoccupazione, per cui una riduzione delle loro disponibilità potrebbe riflettersi su una diminuzione dei loro versamenti alla cooperativa. Situazioni che si spera non numerose, ma che la cooperativa ha già affrontato in passato con spirito mutualistico e che così farà anche in futuro.

La soluzione adottata e che verrà portata avanti è quella di concordare con il socio in crisi, che deve però informare del suo stato di difficoltà UNI-CASA, un rientro graduale del debito, dilazionandolo su alcuni anni a fronte di un riconoscimento alla cooperativa di un minimo interesse.

Fatta questa doverosa premessa, voglio ribadire che la situazione economica e finanziaria di UNI-CASA al 31/12/2019, posta a confronto con l'andamento economico nazionale, può essere considerata "sufficientemente in salute".

Sul Bilancio descritto, nelle attività, la liquidità è pari a Euro 101.179,80 comprensiva dei C.C. bancari MPS e Banca Unipol Sai, ora Banca Popolare di Reggio Emilia (BPER) in quanto fusa con questo istituto nel corso del 2019, nonché della cassa contanti.

Nel 2019, rispettando i dovuti parametri di garanzia per i soci e Amministratori, sono stati investiti ulteriori Euro 39.800,00 nella Polizza Propensione MPS assicurandoci un tasso minimo garantito del 2,25% come da vecchio contratto stipulato.

Nel corso del 2019 per diversificare ulteriormente gli impieghi di denaro, il C.d.A. ha deciso anche di aprire una nuova linea di investimento con la Polizza Assicurazioni Generali Italia S.p.A. a gestione separata e capitale garantito per un importo di € 49.940,00.

È da rilevare come queste decisioni dimostrano tutte le difficoltà nell'operare finanziariamente con questa crisi economica globale, che si prevede possa aggravarsi a causa della pandemia, dove le condizioni per effettuare investimenti diversi, per sicurezza o per competitività, possono variare di giorno in giorno.

Riassumendo al 31/12/2019 la liquidità, per un totale di Euro 1.648.724,51, risulta interamente investita in prodotti assicurativi, come detto a gestione separata e a capitale garantito.

Tale le importo è suddiviso per € 1.339.629,48 nella Polizza MPS Propensione, per € 150.000,00 nella Polizza Unipolsai Valore, per € 109.155,03 nella Polizza Unipolsai Investimento Garantito e per € 49.940,00 con la Polizza Assicurazioni Generali Italia S.p.A.

Dopo aver effettuato una attenta valutazione dell'andamento finanziario, con particolare attenzione anche alle altre realtà cooperativistiche che operano in materia di Risparmio Sociale e al costo del denaro, il C.d.A. nella seduta del 25/9/2019 ha deliberato la modifica del tasso d'interesse praticato sul Risparmio Sociale, che dal 01/01/2020 è passato dal 1,10% al 1,00% annuo lordo su ogni somma depositata.

E' da sottolineare comunque che, il tasso da noi applicato è ancora più remunerativo rispetto ai tassi praticati da Banche o altre Cooperative, per depositi senza vincoli temporali o somme importanti.

La Cooperativa prosegue nella raccolta del Risparmio Sociale, fondamentale per finanziare gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendono sempre più necessari per la vetustà di molti plessi e resi obbligatori da Leggi Statali e Regionali, evitando così di ricorrere a prestiti o mutui bancari più onerosi, che aumenterebbero i canoni d'uso dei soci assegnatari. L'importo totale del Risparmio Sociale al 31/12/2019 risulta di Euro 1.032.508,19, diminuito rispetto al 2018 di Euro 11.276,53.

Si segnalano per il 2019 gli interventi di manutenzione straordinaria nei plessi di Mantova Lunetta Frassino p.le Umbria per Euro 35.393,00 (per la tinteggiatura delle pareti esterne ed interne del lato del plesso abitativo sul fronte di viale Lombardia e per eseguire riparazioni varie alla struttura), nel plesso di Goito Euro 1.500,00 (per la manutenzione alle coperture di due garage e a quattro cancelli pedonali), nel plesso di Mantova Ex Macello Euro 2.320,00 (per la progettazione e costruzione di una rampa per disabili), nel plesso di Mantova v.le Lombardia 61, via Bolzano 1 denominato Totem 12 Euro 2.100,00 (per il rifacimento della verniciatura alluminosa della copertura piana del tetto), oltre ad altri interventi in tutti i plessi, ma di minore entità economica e pur sempre importanti per la costante manutenzione degli stessi.

Tutti i pagamenti dei lavori, anticipati dalla Cooperativa, sono stati posti a carico dei plessi, che provvederanno alla restituzione, come da loro proposte effettuate dalle varie Assemblee, con le modalità disposte dalle delibere del C. di A. del 19/11/10 pari a un punto in più del tasso applicato sul Risparmio Sociale.

Le tassazioni per l'anno 2019, risultano: IRAP di Euro 2.895,00 e IRES di Euro 32.612,00. Il Bilancio si è chiuso con un utile di Euro 32.404,27 sul quale la Cooperativa in

base alla L. 59/92 art.11 dovrà versare alla Coopfond (finanziamento di iniziative, promozione e sviluppo della cooperazione) il 3% pari a Euro 972,12.

Anche nell'anno 2019 ci sono stati diversi movimenti di rilascio e di cambio di alloggi. La situazione al 31/12/2019 registra in 5 il numero complessivo degli alloggi da assegnare: n. 4 nei plessi di Pegognaga, 3 in via C.A. Dalla Chiesa, 13 e 1 in via Einstein e n. 1 alloggio del plesso via S.G. Bosco, 1 – Goito (MN).

Al 31/12/2019 la nostra cooperativa conta N. 406 soci iscritti di cui N. 14 in lista di attesa per un alloggio in godimento. Nel corso dell'anno 2019 la Cooperativa ha ricevuto n° 12 domande di ammissione a socio, n° 6 di recessione e n° 5 di cancellazione per decesso.

Al 31/12/2019 sono gestiti complessivamente 208 alloggi di cui: N. 189 alloggi in uso a proprietà indivisa, N. 13 a proprietà individuale e precisamente: N.2 nel plesso ex Macello in C.so Garibaldi, 90 (MN), N. 4 in via Norsa,1 (MN), N. 6 nel plesso "le Rose" a Pegognaga in via C.A. Dalla Chiesa, N. 1 nel plesso "Primavera" di Polesine via S. Giacomo Apostolo, 3 – Pegognaga; N. 1 in locazione nel plesso "Le Rose" a Pegognaga; N. 5 rimangono, purtroppo, da assegnare.

Anche nel corso dell'anno 2019 si sono svolte in ogni plesso le varie Assemblee per la presentazione del loro bilancio delle spese di gestione, cercando di incoraggiare l'adesione e la partecipazione nei Comitati di Gestione, con l'intento d'incentivare una più assidua collaborazione da parte di tutti i soci abitanti.

Colgo l'occasione per ringraziare tutti per la collaborazione prestata in questo mio primo anno di presidenza, scusandomi anche con tutti voi per gli inevitabili errori cui sono incorso, dovuti alla mia inesperienza.

Concludo rinnovando un saluto di benvenuto ai nuovi soci, con la speranza che i più giovani acquisiscano la voglia e la disponibilità per la partecipazione diretta alla gestione di questa nostra cooperativa.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gualtiero Fiorini". The signature is fluid and cursive, written on a white background.