



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 2021

RELAZIONE PROGRAMMATICA DEL PRESIDENTE

Gentilissime Socie e Chiarissimi Soci,

purtroppo la speranza dello scorso anno su cui tutti facevamo conto di una risoluzione rapida di questa pandemia non si è avverata.

Anche per il 2021, come per lo scorso anno, uno dei tanti effetti che questa situazione ha comportato, 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.

Come per lo scorso anno, 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. Mi auguro e spero, ma sono sicuro di interpretare il pensiero di tutti, che questa pandemia venga superata da tutti noi e voi in modo che davvero l'anno prossimo ci si possa ritrovare 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 più che precaria dell'economia italiana e mondiale, e non solo 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.

Malgrado l'emergenza epidemiologica in atto e per la natura della nostra Cooperativa, che gestisce un patrimonio di 208 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 la Cooperativa ne monitora attentamente l'evoluzione, non ha portato nel corso del 2020 una accentuata regressione delle entrate, malgrado le sicure difficoltà economiche di alcuni dei nostri soci, probabilmente od eventualmente costretti a periodi di cassa integrazione o disoccupazione o con accesso al reddito di cittadinanza. Situazioni 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 31/12/2020 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 1.886.092,15 comprensiva dei C.C. bancari MPS e Banca Popolare di Reggio Emilia (BPER), nonché

della cassa contanti.

Nel 2020, rispettando i dovuti parametri di garanzia per i soci e Amministratori, sono stati investiti ulteriori Euro 100.000,00 nella Polizza Propensione MPS assicurandoci un tasso minimo garantito del 2,25% come da vecchio contratto stipulato.

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 31/12/2020 l'importo della liquidità pari ad Euro 1.779.137,87 risulta interamente investita in prodotti assicurativi, come detto a gestione separata e a capitale garantito.

Tale importo è suddiviso per € 1.470.082,84 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 25/9/2020 ha deliberato la modifica del tasso d'interesse praticato sul Risparmio Sociale, che dal 01/01/2021 è passato dal 1,00% al 0,95% 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 31/12/2020 risulta di Euro 1.024.669,41, diminuito rispetto al 2019 di Euro 7.838,78.

Si segnalano per il 2020 gli interventi di manutenzione straordinaria:

- nel plesso di via Einstein a Pegognaga per € 14.723,00 per il rifacimento di parte dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile e delle fognature, intervento che ha riguardato 8 alloggi sui quindici del plesso,
- nel plesso di Goito per € 7.584,00 per la manutenzione degli zoccoli delle facciate, del marciapiede e di una zona del tetto;
- nel plesso di P.le Umbria per complessivi € 6.136,13 soprattutto per la manutenzione ai ballatoi comuni e, in misura minore, per altri lavori di manutenzione straordinaria;
- nel plesso Ex-Macello per complessivi € 11.836,80 per il rifacimento della pavimentazione della scala al civico 8 di via Allende e, in misura minore, per altri lavori di manutenzione straordinaria;

Sono stati necessari altri interventi in tutti i plessi, ma di minore entità economica pur sempre importanti per la costante manutenzione degli stessi.

Tutti i pagamenti dei lavori, se 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 2020, risultano: IRAP di Euro 1.371,00 e IRES di Euro 32.219,00. Il Bilancio si è chiuso con un utile di Euro 30.601,13 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 918,00.

Anche nell'anno 2020 ci sono stati diversi movimenti di rilascio e di cambio di

alloggi. La situazione al 31/12/2020 registra in 6 il numero complessivo degli alloggi da assegnare di cui 1 a Mantova in via Bolzano, 1 a seguito rinuncia all'assegnazione in uso, 4 a Pegognaga (1 in via Einstein, 23 e 3 in via C.A. Dalla Chiesa, 13 a seguito 3 rinunce all'assegnazione in uso 1 per escomio forzoso per morosità) e 1 a Goito via S. G. Bosco 1/o a seguito decesso del socio assegnatario.

Al 31/12/2020 la nostra Cooperativa conta N. 397 soci iscritti. Nel corso dell'anno 2020 la Cooperativa ha ricevuto n° 14 domande di ammissione a socio, n° 13 di recessione di cui purtroppo 11 per decesso. Sono stati inoltre esclusi dalla Cooperativa ai sensi degli articoli 8 e 11 dello Statuto Sociale n° 10 Soci, che risultavano irraggiungibili agli indirizzi comunicati alla Società.

Al 31/12/2020 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; e come suddetto N. 6 rimangono, purtroppo, da assegnare.

Anche nel corso dell'anno 2020 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.

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.

Il Presidente

Gilberto Fiorini

