

UNI.C.A.P.I. UNITARIA COOP. AB ITAZ.PROPR.INDIV. SOC. COOP.

Sede legale: VIA EMILIA OVEST, 101 MODENA (MO)
Iscritta al Registro Imprese della CCIAA DI MODENA
C.F. e numero iscrizione: 00656430360
Iscritta al R.E.A. n. MO 151400
Capitale Sociale sottoscritto 87.091,00 Interamente versato
Partita IVA: 00656430360
Numero iscrizione Albo Societa' Cooperative: A104699

Relazione sulla gestione

Bilancio Ordinario al 31/12/2023

Signori Soci, nella Nota integrativa Vi sono state fornite le notizie attinenti alla illustrazione del bilancio al 31/12/2023; nel presente documento, conformemente a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile, Vi forniamo le notizie attinenti la situazione della Vostra società e le informazioni sull'andamento della gestione. La presente relazione, redatta con valori espressi in unità di Euro, viene presentata a corredo del Bilancio d'esercizio al fine di fornire informazioni reddituali, patrimoniali, finanziarie e gestionali della società corredate, ove possibile, di elementi storici e valutazioni prospettiche.

Informativa sulla società

La base sociale

Al 31 dicembre u.s. il valore del Capitale sociale ammontava a Euro 87.091.

Alla stessa data i soci in totale sono 3.373 di cui 2.478 "non assegnatari", pari al 73,46%.

Dal 2010, anno in cui i soci erano 3.037, la base sociale è dunque cresciuta del 11,06 ed in particolare nello stesso periodo gli alloggi disponibili per l'assegnazione ai soci sono cresciuti di 69 unità.

Nel 2023 le variazioni sul numero dei soci sono state le seguenti

Soci al 31/12/2022	n° 3.236
Ammissione nuovi soci	n° 190 (di cui 13 per successione)
Eliminazione per decesso	n° 28
Esclusioni per inadempienze	n° 2
Riammissioni	n° 1
<u>Recessi volontari</u>	<u>n° 24</u>
Tot soci al 31/12/2023	n° 3.373

Gli Amministratori della Cooperativa hanno rispettato i requisiti previsti dall' art. 2528 del Codice Civile per l'ammissione dei soci e la relativa procedura, così come stabiliti dalla legge e dallo statuto, secondo criteri non discriminatori, coerenti con lo scopo mutualistico e l'attività economica svolta.

La gestione degli alloggi

Dall'esercizio 2012, così come indicato nel Regolamento Sociale approvato dall'Assemblea dei soci del 17/12/2011 e riconfermato poi dall'Assemblea dei soci del 07/12/2019, la graduatoria per la assegnazione di alloggi di risulta può avere validità da 12 a 36 mesi e nell'esercizio 2023 è stato aperto il relativo bando da cui sono state validate n. 309 domande. La graduatoria che ne è derivata sarà valida sino al 31/12/204 salvo proroga. Le riassegnazioni di alloggi di risulta nel 2023, in base alla graduatoria in corso di validità fino a quel momento, sono state, escludendo quelle per successione, n. 22 a fronte di una media del quinquennio precedente di n. 23. La mobilità interna relativamente alla lista "cambio alloggi" fra soci già assegnatari, che si è potuta concretizzare attraverso la graduatoria con validità biennale (2021-2022) e prorogata al 31/12/2023, istituita sempre con l'approvazione del Regolamento Sociale di cui sopra, ha riguardato n° 7 soci, a fronte di un totale di n. 64 richieste (rispetto ai 9 del 2022 e ai 7 del 2021).

I ricavi

Nel corso dell'esercizio si sono registrati ricavi relativi alla gestione per €2.816.249, di cui da canoni per un importo pari €2.551.830.

Nella tabella sottostante sono riportati i dati con il raffronto all'esercizio precedente.

Descrizione	2022	2023
A 1) Ricavi vendite e prestazioni	2.514.980	2.551.830
A) Totale Valore della Produzione	2.689.155	2.816.249

Fatti di particolare rilievo

Alloggi di nuova costruzione e iniziative per la realizzazione di nuove costruzioni e valorizzazione patrimonio esistente.

Nel corso del 2023 la Cooperativa ha concluso i lavori iniziati nel 2021/2022 di riqualificazione strutturale ed energetica dei fabbricati di:

- Mirandola, Via Manara 1, intervento appaltato a CPL CONCORDIA SOC. COOP con applicazione dello sconto in fattura trattandosi di lavori rientranti tra quelli finanziabili con il Superbonus del 110 % con esclusione delle spese tecniche che restano come credito di imposta in capo a Unicapi con gestione diretta di recupero nelle imposte o di cessione del credito;
- Carpi, Via Lenin 62, intervento appaltato a CPL CONCORDIA SOC. COOP con applicazione dello sconto in fattura trattandosi di lavori rientranti tra quelli finanziabili con il Superbonus del 110% con esclusione delle spese tecniche che restano come credito di imposta in capo a Unicapi con gestione diretta di recupero nelle imposte o di cessione del credito;
- Fiorano Via Poliziano 56-58-60 con appaltato a CPL CONCORDIA SOC. COOP. con applicazione dello sconto in fattura trattandosi di lavori rientranti tra quelli finanziabili con il Superbonus del 110 % incluse in carico al general contractor anche le spese tecniche;
- Camposanto, Largo Sarzi 1-2-3, fabbricato che in passato ha già beneficiato della messa in sicurezza Sismica e si è quindi dato corso ad interventi di Efficientamento Energetico con agevolazione Superbonus 110%, appaltato alla società AeC Costruzioni quale General Contractor con sconto in fattura con esclusione delle spese tecniche che restano come credito di imposta in capo alla Unicapi con gestione diretta di recupero nelle imposte o di cessione del credito;
- Finale Emilia, Via Cassetti 34, intervento appaltato a MGM, su cui si è usufruito del credito di imposta Superbonus del 110% per le spese di competenza 2022 nel bilancio 2022 e incasso avvenuto nel corso del 2023 con la cessione del credito stesso al Banco San Felice 1893, per la parte residua di spese di competenza fine lavori 2023 viene ceduta nel 2024 al Banco San Felice 1893 per euro 100.988;
- Finale Emilia, Via Stefano da Carpi 24, intervento appaltato a MGM con unico Sal lavori nel 2023, su cui si è usufruito del credito di imposta Superbonus del 110% nel 2023 e si è ceduto il credito pari a euro 552.536 nel 2024 all'istituto di credito Intesa San Paolo;

Sono stati rilevanti, nel 2023, gli interventi di ristrutturazione degli alloggi riferiti alla 1^ e 2^ iniziativa prima di essere riassegnati a nuovi soci; sono infatti stati ristrutturati totalmente n. 16 alloggi per un importo di € 542.497 (nel 2020 sono stati ristrutturati n. 5 alloggi, nel 2021 n 13, nel 2022 n 17). Si ritiene utile segnalare che tutti gli interventi sopra descritti sono realizzati nell'ottica del mantenimento e della valorizzazione del patrimonio cooperativo e per garantire ai soci migliori condizioni abitative.

- 1) In merito alla partecipazione nel dicembre 2021 di Unicapi al bando aperto dal Comune di Modena per la manifestazione di interesse a realizzare 48 alloggi in Via Nonantolana, progetto iniziato nel piano PINQUA del Comune di Modena e inserito poi nel PNRR, nel corso del 2023 si è sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Modena e Unicapi riferito alla concessioni edilizie n. 302/2023 del 16/06/2023 e del 20/06/2023 e denominato "Comparto Nonantolana - Demolizione edifici esistenti e realizzazione di n. 48 alloggi di edilizia residenziale sociale-ERS" in base al quale Unicapi sul complessivo importo del progetto preventivato di €10.329.319.
 - contribuirà con €3.614.264 (non aumentabili per eventuali modifiche di costo della realizzazione del progetto) da erogare nella parte finale dei lavori;
 - ha acquisito il diritto di superficie di 99 anni al valore complessivo di €854.569 erogati per €254.564 nel 2023 e rate da €200.000 nel 2024/2025/2026;
 - ha sottoscritto fidejussione a favore del Comune di Modena €3.614.294 e di 600.000 a garanzia di obblighi e oneri per concessioni edilizie n. 302/2023 del 16/06/2023 e del 20/06/2023 denominato "Comparto Nonantolana-Demolizione edifici esistenti e realizzazione di n. 48 alloggi di edilizia residenziale sociale-ERS";

- sarà l'Ente Gestore del fabbricato di 48 alloggi e pertinenze dall'assegnazione degli alloggi con locazioni permanenti secondo quanto definito nella convenzione.

Gli interventi in Opere di Manutenzione

Le risorse globalmente utilizzate (costi diretti e indiretti) per manutenzioni sono state pari a € 2.130.685, così dettagliate:

- per opere di "ripristino" € 306.774 (al lordo degli indennizzi assicurativi ricevuti per €76.459);
- per opere "periodiche" € 365.918;
- per sostituzione caldaie € 159.595 (al lordo dei contributi GSE per € 44.586);
- per opere di "valorizzazione" € 1.298.398 (al lordo dei contributi Servoscala per € 13.868 e al netto per credito di imposta con sconto in fattura, recupero da imposte e cessione del credito) opere quest'ultime che riguardano, come meglio sopra dettagliato, la ristrutturazione di n. 16 alloggi e gli interventi di riqualificazione sismica ed energetica dei fabbricati di

Mirandola, Via Manara 1, Carpi, Via Lenin 62, Fiorano Via Poliziano 56-58-60, Camposanto, Largo Sarzi 1-2-3, Finale Emilia, Via Cassetti 34, Finale Emilia, Via Stefano da Carpi 24.

I costi indiretti sostenuti per le manutenzioni sono stati pari a €179.055.

Patrimoniale e finanziaria

Al fine di una migliore comprensione della situazione patrimoniale e finanziaria della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione dello Stato Patrimoniale.

Stato Patrimoniale Attivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assoluta	Variaz. %
CAPITALE CIRCOLANTE	4.747.100	10,75 %	4.632.995	10,71 %	114.105	2,46 %
Liquidità immediate	1.803.934	4,08 %	1.539.983	3,56 %	263.951	17,14 %
Disponibilità liquide	1.803.934	4,08 %	1.539.983	3,56 %	263.951	17,14 %
Liquidità differite	2.943.166	6,66 %	3.093.012	7,15 %	(149.846)	(4,84) %
Crediti verso soci						
Crediti dell'Attivo Circolante a breve termine	1.281.820	2,90 %	1.742.914	4,03 %	(461.094)	(26,46) %
Crediti immobilizzati a breve termine						
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita						
Attività finanziarie	1.500.000	3,40 %	1.225.000	2,83 %	275.000	22,45 %
Ratei e risconti attivi	161.346	0,37 %	125.098	0,29 %	36.248	28,98 %
Rimanenze						
IMMOBILIZZAZIONI	39.424.708	89,25 %	38.642.570	89,29 %	782.138	2,02 %
Immobilizzazioni immateriali	467		934		(467)	(50,00) %
Immobilizzazioni materiali	35.400.105	80,14 %	34.398.570	79,49 %	1.001.535	2,91 %
Immobilizzazioni finanziarie	1.002.533	2,27 %	1.002.533	2,32 %		
Crediti dell'Attivo Circolante a m/ termine	3.021.603	6,84 %	3.240.533	7,49 %	(218.930)	(6,76) %
TOTALE IMPIEGHI	44.171.808	100,00 %	43.275.565	100,00 %	896.243	2,07 %

Stato Patrimoniale Passivo

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
CAPITALE DI TERZI	18.649.674	42,22 %	18.144.172	41,93 %	505.502	2,79 %
Passività correnti	3.134.855	7,10 %	3.219.594	7,44 %	(84.739)	(2,63) %
Debiti a breve termine	3.104.287	7,03 %	3.197.425	7,39 %	(93.138)	(2,91) %
Ratei e risconti passivi	30.568	0,07 %	22.169	0,05 %	8.399	37,89 %
Passività consolidate	15.514.819	35,12 %	14.924.578	34,49 %	590.241	3,95 %
Debiti a m/l termine	15.270.821	34,57 %	14.684.331	33,93 %	586.490	3,99 %
Fondi per rischi e oneri	61.785	0,14 %	71.199	0,16 %	(9.414)	(13,22) %
TFR	182.213	0,41 %	169.048	0,39 %	13.165	7,79 %
CAPITALE PROPRIO	25.522.134	57,78 %	25.131.393	58,07 %	390.741	1,55 %
Capitale sociale	87.091	0,20 %	83.554	0,19 %	3.537	4,23 %
Riserve	25.044.417	56,70 %	24.783.859	57,27 %	260.558	1,05 %
Utili (perdite) portati a nuovo						
Utile (perdita) dell'esercizio	390.626	0,88 %	263.980	0,61 %	126.646	47,98 %
Perdita ripianata dell'esercizio						
TOTALE FONTI	44.171.808	100,00 %	43.275.565	100,00 %	896.243	2,07 %

Principali indicatori della situazione patrimoniale e finanziaria

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
Copertura delle immobilizzazioni			
= A) Patrimonio netto / B) Immobilizzazioni	70,11 %	70,99 %	(1,24) %
L'indice viene utilizzato per valutare l'equilibrio fra capitale proprio e investimenti fissi dell'impresa			
Banche su circolante			
= D.4) Debiti verso banche / C) Attivo circolante	37,76 %	38,90 %	(2,93) %
L'indice misura il grado di copertura del capitale circolante attraverso l'utilizzo di fonti di finanziamento bancario			
Indice di indebitamento			
= [TOT.PASSIVO - A) Patrimonio netto] / A) Patrimonio netto	0,73	0,72	1,39 %
L'indice esprime il rapporto fra il capitale di terzi e il totale del capitale proprio			
Quoziente di indebitamento finanziario			
= [D.1) Debiti per obbligazioni + D.2) Debiti per obbligazioni convertibili + D.3) Debiti verso	0,66	0,67	(1,49) %

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
soci per finanziamenti + D.4) Debiti verso banche + D.5) Debiti verso altri finanziatori + D.8) Debiti rappresentati da titoli di credito + D.9) Debiti verso imprese controllate + D.10) Debiti verso imprese collegate + D.11) Debiti verso imprese controllanti + D.11-bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti] / A) Patrimonio Netto			
L'indice misura il rapporto tra il ricorso al capitale finanziamento (capitale di terzi, ottenuto a titolo oneroso e soggetto a restituzione) e il ricorso ai mezzi propri dell'azienda			
Mezzi propri su capitale investito			
= A) Patrimonio netto / TOT. ATTIVO	57,78 %	58,07 %	(0,50) %
L'indice misura il grado di patrimonializzazione dell'impresa e conseguentemente la sua indipendenza finanziaria da finanziamenti di terzi			
Oneri finanziari su fatturato			
= C.17) Interessi e altri oneri finanziari (quota ordinaria) / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	11,62 %	15,80 %	(26,46) %
L'indice esprime il rapporto tra gli oneri finanziari ed il fatturato dell'azienda			
Indice di disponibilità			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	151,43 %	143,90 %	5,23 %
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con i crediti correnti intesi in senso lato (includendo quindi il magazzino)			
Margine di struttura primario			
= [A) Patrimonio Netto - (B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II) Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	(13.902.574,00)	(13.511.177,00)	(2,90) %
E' costituito dalla differenza tra il Capitale Netto e le Immobilizzazioni nette. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con mezzi propri gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura primario			
= [A) Patrimonio Netto] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II) Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	0,65	0,65	
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Netto e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta			

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
con mezzi propri.			
Margine di struttura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] - [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II) Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	1.612.245,00	1.413.401,00	14,07 %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale Consolidato (Capitale Netto più Debiti a lungo termine) e le immobilizzazioni. Esprime, in valore assoluto, la capacità dell'impresa di coprire con fonti consolidate gli investimenti in immobilizzazioni.			
Indice di copertura secondario			
= [A) Patrimonio Netto + B) Fondi per rischi e oneri + C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato + D) Debiti (oltre l'esercizio successivo)] / [B) Immobilizzazioni - B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.II) Crediti (oltre l'esercizio successivo)]	1,04	1,04	
E' costituito dal rapporto fra il Capitale Consolidato e le immobilizzazioni nette. Esprime, in valore relativo, la quota di immobilizzazioni coperta con fonti consolidate.			
Capitale circolante netto			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.I) Rimanenze + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	1.612.245,00	1.413.401,00	14,07 %
E' costituito dalla differenza fra il Capitale circolante lordo e le passività correnti. Esprime in valore assoluto la capacità dell'impresa di fronteggiare gli impegni a breve con le disponibilità esistenti			
Margine di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] - [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]	1.612.245,00	1.413.401,00	14,07 %
E' costituito dalla differenza in valore assoluto fra liquidità immediate e differite e le passività correnti. Esprime la capacità dell'impresa di far fronte agli impegni correnti con le proprie liquidità			
Indice di tesoreria primario			
= [A) Crediti verso soci per versamenti ancora	151,43 %	143,90 %	5,23 %

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
dovuti + B.III.2) Crediti (entro l'esercizio successivo) + Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita + C.II) Crediti (entro l'esercizio successivo) + C.III) Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni + C.IV) Disponibilità liquide + D) Ratei e risconti] / [D) Debiti (entro l'esercizio successivo) + E) Ratei e risconti]			
L'indice misura la capacità dell'azienda di far fronte ai debiti correnti con le liquidità rappresentate da risorse monetarie liquide o da crediti a breve termine			

Situazione economica

Per meglio comprendere il risultato della gestione della società, si fornisce di seguito un prospetto di riclassificazione del Conto Economico.

Conto Economico

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
VALORE DELLA PRODUZIONE	2.816.249	100,00 %	2.689.155	100,00 %	127.094	4,73 %
- Consumi di materie prime	664	0,02 %	459	0,02 %	205	44,66 %
- Spese generali	1.032.399	36,66 %	838.866	31,19 %	193.533	23,07 %
VALORE AGGIUNTO	1.783.186	63,32 %	1.849.830	68,79 %	(66.644)	(3,60) %
- Altri ricavi	264.419	9,39 %	174.175	6,48 %	90.244	51,81 %
- Costo del personale	319.778	11,35 %	344.703	12,82 %	(24.925)	(7,23) %
- Accantonamenti						
MARGINE OPERATIVO LORDO	1.198.989	42,57 %	1.330.952	49,49 %	(131.963)	(9,91) %
- Ammortamenti e svalutazioni	524.523	18,62 %	524.711	19,51 %	(188)	(0,04) %
RISULTATO OPERATIVO CARATTERISTICO (Margine Operativo Netto)	674.466	23,95 %	806.241	29,98 %	(131.775)	(16,34) %
+ Altri ricavi	264.419	9,39 %	174.175	6,48 %	90.244	51,81 %
- Oneri diversi di gestione	179.806	6,38 %	190.105	7,07 %	(10.299)	(5,42) %
REDDITO ANTE GESTIONE FINANZIARIA	759.079	26,95 %	790.311	29,39 %	(31.232)	(3,95) %
+ Proventi finanziari	56.001	1,99 %	20.549	0,76 %	35.452	172,52 %
+ Utili e perdite su cambi						
RISULTATO OPERATIVO (Margine Corrente ante oneri finanziari)	815.080	28,94 %	810.860	30,15 %	4.220	0,52 %
+ Oneri finanziari	(296.538)	(10,53) %	(397.357)	(14,78) %	100.819	25,37 %
REDDITO ANTE RETTIFICHE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE	518.542	18,41 %	413.503	15,38 %	105.039	25,40 %

Voce	Esercizio 2023	%	Esercizio 2022	%	Variaz. assolute	Variaz. %
+ Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie						
+ Quota ex area straordinaria						
REDDITO ANTE IMPOSTE	518.542	18,41 %	413.503	15,38 %	105.039	25,40 %
- Imposte sul reddito dell'esercizio	127.916	4,54 %	149.523	5,56 %	(21.607)	(14,45) %
REDDITO NETTO	390.626	13,87 %	263.980	9,82 %	126.646	47,98 %

Principali indicatori della situazione economica

Sulla base della precedente riclassificazione, vengono calcolati i seguenti indicatori di bilancio:

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
R.O.E.			
= 21) Utile (perdita) dell'esercizio / A) Patrimonio netto	1,53 %	1,05 %	45,71 %
L'indice misura la redditività del capitale proprio investito nell'impresa			
R.O.I.			
= [[A) Valore della produzione (quota ordinaria) - A.5) Altri ricavi e proventi (quota ordinaria)] - [B) Costi della produzione (quota ordinaria) - B.14) Oneri diversi di gestione (quota ordinaria) - B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)] - [B.10) Ammortamenti e svalutazioni (quota ordinaria)]] / TOT. ATTIVO	1,53 %	1,86 %	(17,74) %
L'indice misura la redditività e l'efficienza del capitale investito rispetto all'operatività aziendale caratteristica			
R.O.S.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni (quota ordinaria)	29,75 %	31,42 %	(5,32) %
L'indice misura la capacità reddituale dell'impresa di generare profitti dalle vendite ovvero il reddito operativo realizzato per ogni unità di ricavo			
R.O.A.			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria)] / TOT. ATTIVO	1,72 %	1,83 %	(6,01) %
L'indice misura la redditività del capitale investito con riferimento al risultato ante gestione finanziaria			
E.B.I.T. NORMALIZZATO			
= [A) Valore della produzione (quota ordinaria) - B) Costi della produzione (quota ordinaria) + C.15) Proventi da partecipazioni (quota	815.080,00	810.860,00	0,52 %

INDICE	Esercizio 2023	Esercizio 2022	Variazioni %
ordinaria) + C.16) Altri proventi finanziari (quota ordinaria) + C.17-bis) Utili e perdite su cambi (quota ordinaria) + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (quota ordinaria)]			
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio senza tener conto delle componenti straordinarie e degli oneri finanziari. Include il risultato dell'area accessoria e dell'area finanziaria, al netto degli oneri finanziari.			
E.B.I.T. INTEGRALE			
= [A) Valore della produzione - B) Costi della produzione + C.15) Proventi da partecipazioni + C.16) Altri proventi finanziari + C.17-bis) Utili e perdite su cambi + D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	815.080,00	810.860,00	0,52 %
E' il margine reddituale che misura il risultato d'esercizio tenendo conto del risultato dell'area accessoria, dell'area finanziaria (con esclusione degli oneri finanziari) e dell'area straordinaria.			

Informazioni ex art 2428 C.C.

Qui di seguito si vanno ad analizzare in maggiore dettaglio le informazioni così come specificatamente richieste dal disposto dell'art. 2428 del Codice Civile.

Principali rischi e incertezze a cui è esposta la società

Ai sensi e per gli effetti del primo comma dell'art. 2428 del Codice Civile si attesta che la società non è esposta a particolari rischi e/o incertezze.

In particolare si evidenzia che:

- la determinazione dei canoni in relazione all'impegno finanziario della cooperativa neutralizza il rischio finanziario e rappresenta, ai fini dei presupposti di cui all'art.2428, la strategia operativa della cooperativa;
- la cooperativa, anche per il particolare settore di attività ed intervento, non presenta rischiosità significative o meritevoli di segnalazione.

Con lo specifico riferimento ai rischi di cui al punto 6- bis lettera b) dell'art. 2428 si specifica quanto segue:

1) rischio di prezzo: trattandosi di struttura cooperativa e di canoni a valori inferiori a quelli di mercato e definiti sull'esigenza finanziaria dell'intervento non si riscontra rischio di prezzo né di mercato essendoci ancora una consistente e consolidata domanda superiore alla capacità di offerta della struttura stessa;

2) la liquidità, il credito ed i flussi finanziari sono correlati tra loro e tenuto conto delle considerazioni precedenti si sottolinea una minimizzazione del rischio di credito sia per il rapporto sociale che genera i crediti, i cui incassi sono costantemente monitorati da procedure di controllo, che per le entità degli stessi. Va altresì rilevata l'assenza di rischi relativi la liquidità e di conseguenza dei flussi finanziari per i quali è da sempre previsto un prudente (temporalmente inferiore alla capacità di uso dei beni) rientro dell'esposizione complessiva per gli impieghi di lungo periodo in stretta relazione con gli impegni finanziari assunti per l'acquisizione dei fabbricati stessi.

Si aggiunga infine che ogni rischio connesso alla gestione dei fabbricati è minimizzato dal rispetto della programmazione pluriennale degli interventi straordinari sui fabbricati stessi.

Ai sensi dell'art.2086 c.c. e dell'art.3 del D.Lgs. 14/2019 (cd. "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza"), l'Organo Amministrativo riferisce di aver istituito, aggiornato e mantenuto un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, ai fini della tempestiva rilevazione dello stato di crisi e dell'assunzione di idonee iniziative, nonché della tempestiva rilevazione dell'eventuale perdita della continuità aziendale.

A tal riguardo, si riferisce che dal costante monitoraggio dell'equilibrio economico e finanziario della società non sono

emersi segnali di crisi di impresa, né di compromissione della continuità aziendale.

In particolare, nella verifica prospettica circa la sostenibilità dei debiti e la continuità aziendale, in un arco temporale di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio, non sono emerse significative incertezze.

Mutualità

Ai sensi dell'art. 2 comma 1° della legge 59/92 si precisa che lo scopo statutario della cooperativa è quello di provvedere con spirito mutualistico e senza fini di lucro alla costituzione, al risanamento, alla ristrutturazione e alla gestione di alloggi da adibire al solo uso di abitazione e da assegnare in godimento permanente esclusivamente ai soci. Durante l'esercizio sociale la società ha operato esclusivamente per il conseguimento di tale scopo come i dati precedentemente esposti evidenziano.

In base al D.M. 23 giugno 2004, la Cooperativa dal 17/02/2005 è iscritta all'Albo Società Cooperative con il numero A104699 nella Sezione Cooperative a Mutualità Prevalente, categoria Cooperative Edilizie di Abitazione.

Nel corso dell'esercizio 2023, il revisore designato da Confcooperative ha provveduto ad effettuare l'ispezione ordinaria annuale relativa al bilancio 2022, prevista dall'art. 2 del D. Lgs 02 agosto 2002 n. 220 che si è conclusa con il verbale redatto in data 27/07/2023. Il Consiglio di Amministrazione, nella propria seduta del 28/8/2023, ha provveduto ad informare i soci dei risultati dell'ispezione, ai sensi del 3° comma art. 15 Legge 59 del 1992, mediante affissione presso la sede sociale della Cooperativa. Come risulta dal suddetto verbale, il revisore non ha rilevato inosservanze degli obblighi di legge e di statuto sociale, in particolare il rispetto delle norme mutualistiche e sociali.

Relazione sul carattere mutualistico della Cooperativa (art. 2545 c.c.)

Come si desume dal prospetto sottoindicato, la Società ha operato con i soci rilevando la seguente attività svolta:

La somma dei diversi valori sopra indicati porta ad un Totale Valore della Produzione di complessivi € 2.816.249 rilevando la seguente attività svolta:

Valore dei Ricavi A1) = € 2.551.830 di cui €2.508.863 dai soci con una percentuale di prevalenza del 98,32% per il 2023 rispetto al 99,14% del 2022;

Valore della Produzione A) = € 2.816.249

Il valore di A1 Ricavi dalle vendite a soci di €2.508.863 corrisponde al 89,09 % di A) Valore della produzione nel 2023 rispetto al 92,71% del 2022.

Le percentuali rappresentate attestano che l'attività è sviluppata prevalentemente in favore dei soci e si conferma pertanto la mutualità prevalente della cooperativa.

Informativa sull'ambiente

Unicapi, proseguendo con l'attuazione degli interventi di efficientamento energetico nei propri fabbricati, ridurrà ulteriormente e progressivamente le emissioni di CO₂ in atmosfera, raggiungendo la quota di 570.000 kg/anno di CO₂ risparmiata.

Informazioni sulla gestione del personale

Ai fini di una migliore comprensione della situazione della società e dell'andamento della gestione si forniscono alcune informazioni inerenti la gestione del personale e dei Soci.

L'organico nel 2023 impiega n. 6 persone: n. 2 impiegato tecnico e 4 impiegati amministrativi, di cui n. 2 part-time.

Trattamento Dati Personali -GDPR-

La Società sta proseguendo all'adeguamento alla nuova normativa 2016/679 UE le procedure relative alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali.

Stress lavoro correlato

In base a quanto previsto dall'art 28, comma 1 del D-lgs n.81 del 2008 e modificato dal D.lgs 106 del 2009, la Cooperativa mantiene monitorato le attività svolte e non si evidenziano scostamenti significativi rispetto alle valutazioni del rischio iniziato nel 2010 sulla valutazione del rischio psicosociale o più esattamente lo stress correlato che aveva evidenziato con relativi indicatori un basso rischio ad eccezione della "pianificazione dei compiti" su cui sono state negli anni tentate

azioni migliorative col fine di ridurre quanto possibile detta rischiosità. A tal fine si mantiene anche attiva la Commissione sociale e rapporto tra i soci, istituita con l'approvazione dell'ultimo regolamento interno del 17/12/2011, che con il compito di esaminare ed approfondire eventuali casi di conflitto tra i soci o di situazioni che comunque creano disagi e difficoltà nel rapporto di convivenza all'interno del fabbricato tende ad "alleggerire" l'ufficio rapporti coi soci sulle tematiche più critiche a livello di rapporti interpersonali.

Modello Organizzativo Gestionale ex D.Lgs. 231/2001

Il Decreto Legislativo 231/2001 ha introdotto la responsabilità amministrativa delle società per reati commessi da persone con funzioni di rappresentanza, amministrazione gestione e persone soggette alla direzione o vigilanza di questi (es: amministratori, dipendenti, consulenti, ecc., ecc.)

A fronte dell'accertamento della responsabilità penale di questi soggetti, se hanno agito nell'interesse anche indiretto dell'ente commettendo uno dei reati previsti dalla legge (tra cui reati contro la P.A., reati fiscali e di false comunicazioni in bilancio, omicidio e lesioni colpose, reati ambientali) la società può essere sottoposta a sanzioni pecuniarie (fino a un massimo di €1.549.000,00) e/o interdittive (fino alla sospensione dell'attività sociale).

L'art. 6 del Decreto prevede che l'impresa può evitare la sanzione se dimostra di:

- 1) aver adottato un Modello Organizzativo Gestionale (MOG) idoneo a prevenire i reati;
- 2) che il potere di vigilanza è stato affidato a un organismo autonomo;
- 3) che chi ha commesso il reato ha fraudolentemente eluso il MOG;
- 4) che non vi è stata omessa o insufficiente vigilanza.

Nel gennaio 2018 il C.d.A. di UNI.C.A.P.I. si è dotato di un Modello corrispondente alle caratteristiche previste dalla legge affidando ad un collegio autonomo (l'Organismo di Vigilanza) le attività di controllo. Il CdA della Cooperativa, nella seduta n.8 del 30/08/2021, ha rinnovato l'Organismo di Vigilanza riconfermando i tre membri professionisti esterni e nominando un membro interno.

L'impianto complessivo previsto dal Decreto è prima di tutto un presidio di legalità diffuso nel sistema economico nazionale. Dotandosi di un MOG, UNI.C.A.P.I., oltre ad evitare il rischio di gravi conseguenze per la cooperativa, partecipa quindi in maniera proattiva e responsabile al miglioramento degli standard di equità e legalità nel nostro Paese..

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo delle controllanti

UNI.C.A.P.I. possiede azioni per un importo pari a 172 € del "Consorzio Cooperativo Finanziario per lo sviluppo s.r.l." società che opera nell'ambito della promozione e dello sviluppo cooperativo; è socio sovventore con una quota sociale del valore di € 500,00 della Cooperativa Chico Mendes di Modena; dal 09/07/2008 Unicapi possiede n. 261 azioni della Banca Popolare dell'Emilia Romagna; ha una quota in Uniservizi Soc. Coop. ed infine da febbraio 2009 ha acquisito una partecipazione del valore di € 500,00 nell'Associazione Hosos, associazione modello di Housing Sociale.

Le partecipazioni non rilevano ai fini del controllo e collegamento di cui all'art. 2359 c.c. e Unicapi non svolge alcuna attività della gestione caratteristica con i predetti soggetti partecipati e non esistono pertanto rapporti o comunicazioni da fornire con parti correlate.

Evoluzione prevedibile della gestione

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6) del terzo comma dell'art. 2428 del Codice Civile, si segnala che, il 03/12/2023 l'Assemblea dei soci ha approvato il Bilancio Preventivo per l'esercizio 2024 e conseguentemente anche il piano manutenzioni che il Consiglio di Amministrazione ha approvato.

Il piano di interventi manutentivi programmati per il 2024 sono pari a 178.000,00 Euro per gli interventi di Ripristino, 200.000,00 Euro per le manutenzioni Periodiche e 512.000,00 Euro per gli interventi di Valorizzazione che tengono conto dell'aumento costante del rilascio di alloggi della 1^ e 2^ iniziativa che richiedono la ristrutturazione completa.

La Cooperativa continua con il Piano Straordinario di Riquilificazione sui Fabbricati oggetto dell'analisi Sismica del 2016 per i quali, nonostante la drastica riduzione dei benefici fiscali si procederà con interventi significativi:

- sul Fabbricato di Maranello, Via Goldoni 19-21-23, si prevede un intervento di riquilificazione Eco e Sisma similare a quelli già realizzati su altri Fabbricati gemelli di Unicapi;
- per i fabbricati di Modena Fleming 2-6-7 e L.go Nobel, Castelfranco Via Ponchielli 41-43-45, Formigine Via XXV Aprile, Concordia Via Toscanini 141, si prevede la sostituzione degli infissi;

- in merito al Fabbricato di Via Tignale del Garda, 61-69 sono allo studio importanti e complessi interventi volti all'abbattimento delle Barriere Architettoniche.

Alta è l'attenzione della Cooperativa nell'intercettare tutte le opportunità di eventuali Agevolazioni Fiscali che contribuirebbero ad aumentare gli interventi di Riqualificazione.

L'aspettativa dei soci è, comprensibilmente alta, ma si dovrà porre l'accento sulla sostenibilità del piano.

Queste operazioni non sono e non saranno solo motivate dalle opportunità fiscali contingenti, ma soprattutto dalla volontà della Cooperativa di miglioramento della sicurezza e delle condizioni abitative degli immobili, da cui derivano un benessere per i soci, crescenti valori di realizzo degli immobili e minori costi di manutenzione degli stessi nel tempo.

Conclusioni

Signori Soci, alla luce delle considerazioni svolte nei punti precedenti e di quanto esposto nella Nota Integrativa, Vi invitiamo:

- ad approvare il Bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2023 unitamente alla Nota integrativa ed alla presente Relazione che lo accompagnano;
- a destinare il risultato d'esercizio in conformità con la proposta formulata nella nota integrativa.

Modena, 27/03/2024

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Bertacchini Loris