

Carissimi soci,

è passato un anno dall'ultima assemblea, un anno in cui abbiamo dovuto, nostro malgrado, convivere con un'emergenza pandemica, quella del Sars CoV-2, che ci ha cambiato la vita e modificato profondamente le nostre abitudini.

Distanziamento sociale, uso delle mascherine, igienizzazione delle mani fanno ormai parte delle nostre abitudini quotidiane, così come fare i conti con i continui passaggi da zona gialla ad arancione, da rossa al lockdown, dalle aperture alle chiusure delle attività economiche, commerciali e di svago, alla sospensione delle manifestazioni culturali, alla scuola da remoto e al lavoro da casa. Ma soprattutto abbiamo dovuto fare i conti con lo straziante bollettino giornaliero di aggiornamento del numero dei contagi, dei ricoveri nelle terapie intensive, e purtroppo dei decessi, tanti, troppi, che hanno colpito con particolare veemenza le persone più fragili e anziane. L'emergenza Coronavirus ha delineato una situazione critica, non solo dal punto di vista sanitario, ma anche economico e sociale. Disoccupazione, disagio sociale e psicologico, aumento delle diseguaglianze e crisi di numerosi settori, sono questi alcuni degli effetti drammatici causati dalla pandemia ancora in corso.

Nel tracciare un resoconto dell'attività e del lavoro svolto in questo ultimo anno non posso esimermi dal riscontrare come la pandemia abbia inciso, anche se in misura più ridotta rispetto ad altri settori, sulla gestione caratteristica e l'attività di Unioncasa, condizionando in particolar modo l'operatività degli uffici nel periodo di lockdown duro dei mesi di marzo e aprile 2020, riuscendo ~~deve~~ comunque, tramite l'utilizzo dello smart-working, a garantire ai soci i principali servizi.

L'emergenza pandemica non ha avuto, in ogni caso, riflessi negativi sulle prospettive economiche dell'esercizio, né tantomeno sulle disponibilità finanziarie, facendo registrare, più che altro sul fronte delle assegnazioni in godimento e delle locazioni, un allungamento dei tempi di incasso dei corrispettivi e dei canoni, a fronte di limitatissimi recessi. Si è altresì proceduto, a seguito di recessi e rinnovi, a **riassegnare a propri soci, con atti di assegnazione in godimento a termine, n. 5 alloggi**, così localizzati:

- *Modena*, via Ligure 86-110 n. 1 alloggio;
- *Medolla*, via Perugia n. 21: n.3 alloggi;
- *Spilamberto, Località San Vito*, via M. Curie nn. 5 -7: n. 1 alloggio;

È stato inoltre locato a terzi un locale commerciale in Modena - località Portile - strada Cavedole 12/d.

La programmazione delle assegnazioni in proprietà dell'esercizio 2020 non ha subito sostanziali

scostamenti dalle previsioni di inizio anno, facendo registrare **n.27 appartamenti e relative pertinenze assegnate definitivamente per atto pubblico**, di seguito elencati:

- *Modena, VILLAGGIO ZETA, via Dei Gemelli n.108: n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;*
- *Modena, VILLAGGIO ZETA, via Dei Gemelli n.96: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;*
- *Modena, Comparto EX CORNI, via Benassi nn.44-52-80: n.3 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;*
- *Modena, PEEP SANTA CATERINA: n.21 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;*
- *Carpi, PEEP TRE PONTI EST città - via Barbieri n.1: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà.*

Tale risultato è in gran parte dovuto alla attenta pianificazione delle cessioni, da parte del Consiglio di Amministrazione, degli alloggi realizzati dalla Cooperativa nel Comparto PEEP N° 2-62 "SANTA CATERINA", con vincolo convenzionale decennale di locazione/godimento giunto a scadenza. Questa politica di dismissione e smobilizzo degli alloggi che si sono svincolati e si svincoleranno dalla locazione/godimento, che proseguirà anche per l'esercizio 2021, si è resa necessaria, a maggior ragione, per compensare i ritardi riscontrati nell'ottenimento dei permessi di costruire delle iniziative programmate a **Modena, in Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano e nel P.E.E.P, via Dei Gemelli, nonché a Carpi, nel Comparto "Canalvecchio", via Pasolini.**

Per l'intervento residenziale di complessive n.20 abitazioni, da tempo programmato in **Modena, Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano**, che prevede la realizzazione di **2 lotti di villette a schiera abbinata e di ulteriori due lotti** per la costruzione di **una palazzina da n.6 e una da n.10 appartamenti, nonostante** i progetti siano stati presentati nel mese di agosto 2019, ad oggi, a distanza di ben venti mesi, non sono ancora stati rilasciati i relativi permessi di costruire. Questo spropositato ritardo è solo in parte giustificabile dalla emergenza pandemica che ha visto l'Amministrazione Comunale ricorrere sin da subito all'alternanza del lavoro in presenza e del lavoro da casa, ma deve piuttosto essere imputato alla lentezza degli uffici comunali nell'istruire le pratiche e nell'ottenimento dagli atti di assenso (autorizzazioni, nulla osta e pareri), da parte della moltitudine di enti interessati nel procedimento, alla mancanza di coordinamento tra gli stessi uffici comunali ed infine ai contraddittori indirizzi politici riguardanti aspetti puramente tecnici e pertanto impropri, in quanto riguardanti la progettazione degli edifici residenziali e le relative opere di urbanizzazione.

Purtroppo le stesse problematiche le stiamo riscontrando anche nell'iter procedurale per la definizione del progetto della palazzina di **n.14 alloggi del Peep di Via dei Gemelli**, con area assegnata nel mese di febbraio 2020, alle quali si sono sommati ulteriori motivi di ritardo dovuti

sia alla presentazione di un esposto al Comune di Modena, avanzato da alcuni residenti delle adiacenti villette a schiera di via Massolo che contestavano la pianificazione del nuovo insediamento, sia alle iniziali difficoltà per l'Amministrazione di individuare la forma più idonea alla gestione del rilascio dei titoli edilizi necessari per la realizzazione dell'intervento che, nel suo complesso, vede coinvolti, come soggetti attuatori distinti, Unioncasa e l'impresa ACEA Costruzioni.

Queste problematiche, oltre a dilatare le tempistiche, hanno comportato una notevole mole di lavoro aggiuntivo, sia per i tecnici incaricati della progettazione, a causa delle numerose modifiche e integrazioni apportate alle tavole progettuali nonché alle relazioni tecniche di accompagnamento, sia per gli stessi funzionari di Unioncasa, chiamati a presenziare a numerosi incontri con i tecnici comunali e con l'Assessora di riferimento per superare di volta in volta le questioni poste sul tavolo.

Non sono tantomeno trascurabili gli effetti dello sfasamento della programmazione degli interventi edilizi al 2021, che incideranno negativamente sulla gestione caratteristica della Cooperativa del prossimo anno, oltre a creare malumore tra i soci, estenuati dai lunghi tempi d'attesa per iniziative di forte interesse, costringendo taluni a valutare addirittura soluzioni alternative.

L'attività commerciale ha visto la Cooperativa partecipare ad un'asta pubblica indetta dal Comune di Modena e aggiudicarsi un'area edificabile posta a Modena, ricompresa nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata "Area Nuova Estense - Vaciglio". Trattasi di lotto con una potenzialità edificatoria pari a 1700 mq. di superficie utile realizzabile, corrispondente a un numero massimo di 23 alloggi, da ripartirsi su n.4 piani più il piano terra e la cui progettazione di massima è stata affidata allo studio EXA Engineering for Architecture di Modena.

Infine, nei primi mesi del 2021, è stata costituita "UNION-HABITAT Rigenerazione & Servizi", società che costituisce il compimento di un progetto ideato e ampiamente discusso dapprima all'interno della dirigenza Unioncasa e successivamente in svariati Consigli di Amministrazione, sulla spinta di imprescindibili riflessioni sugli scenari e le dinamiche del settore abitativo, in un'ottica di prospettive di sviluppo e di diversificazione dell'attività incentrate anche sui temi della qualificazione edilizia e della rigenerazione urbana, che impongono alla nostra Cooperativa di definire specifici obiettivi, al fine di garantire continuità aziendale e ulteriore incremento all'attività. Occorre avere una visione strategica delle azioni da intraprendere nei prossimi anni che consenta alla Cooperativa di raggiungere gli obiettivi auspicati. Negli ultimi anni abbiamo assistito a cambiamenti radicali, tra i più significativi dei quali il progressivo ridursi delle politiche dei PEEP, nonché l'evolversi delle nuove normative urbanistiche ed edilizie sempre più mirate al contenimento del consumo del suolo, che di fatto hanno comportato, assieme ad altri

fattori di carattere economico, una diminuzione dell'attività caratteristica della Cooperativa con evidenti riflessi sui risultati economici conseguiti negli ultimi anni.

Per raggiungere gli obiettivi suddetti il Consiglio d'Amministrazione e la Dirigenza Unioncasa hanno quindi deciso che è giunto il momento per allargare e diversificare il campo di azione della cooperativa per rispondere all'evoluzione di parte della richiesta abitativa e alle nuove normative nazionali e regionali, sempre più orientate alla riqualificazione, al recupero e al riuso dell'esistente.

Le novità recentemente introdotte con il Decreto Rilancio 2020, come le detrazioni fiscali Sismabonus e Ecobonus potenziate al 110%, hanno aperto importanti opportunità di rilancio per il settore immobiliare, con una previsione di investimenti complessivi per 57 miliardi per il 2020 e di oltre 67 miliardi nel 2021.

Per alcuni mesi i funzionari di Unioncasa, assistiti dagli esperti fiscali di Confcooperative, hanno avuto colloqui con studi tecnici, imprese di costruzione (Cooperative di produzione Lavoro) e ditte di impiantistica e istituti bancari, per valutare la costituzione di una filiera in grado di dare un servizio a 360 gradi in grado di spaziare dalla consulenza in campo energetico e sismico, alla valorizzazione immobiliare, dalla progettazione e realizzazione di interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica e sismica, alla consulenza per l'utilizzo del beneficio fiscale, tenuto conto delle varie modalità di fruibilità dello stesso (utilizzo diretto, sconto in fattura, cessione del credito).

Per dare attuazione a questo nuovo ambito operativo si è pertanto ravvisata l'opportunità di individuare un unico soggetto che abbia la possibilità di porsi come unico interlocutore (General Contractor) rispetto ai soggetti terzi che richiedono i servizi e che si faccia carico di coordinare tutte le attività tecniche/amministrative, oltre ai vari soggetti facenti parte della filiera. Questo ruolo, che Unioncasa ricopre usualmente per gli interventi di nuova costruzione, non è purtroppo strettamente consentito dalle attuali regole di mutualità che disciplinano le cooperative di abitazione come la nostra, per cui è stato necessario creare un soggetto autonomo, supportato da altri soggetti della predetta filiera, che abbia comunque, tra le sue finalità, quella di poter rispondere anche al compito di supporto alle esigenze abitative che i soci di Unioncasa manifestano anche dopo l'assegnazione degli alloggi, quali il costante miglioramento, nel tempo, della qualità degli stessi alloggi, nonché di poter avvicinare altri soggetti che manifestino le medesime esigenze dei soci, non esclusi eventuali nuovi ingressi in cooperativa. Vista la situazione sopradescritta, e per dare comunque risposta alle nuove esigenze abitative ampliando la gamma dei servizi rivolti sia ai propri soci sia a committenti terzi, si è individuata, come adatta allo scopo, la costituzione di una Società a Responsabilità Limitata, appunto "UNION-HABITAT Rigenerazione & Servizi", partecipata da Unioncasa, Cooperativa Fontanaluccia, Cooperativa di

Lavoro BATEA e dalla ditta Vaf Impianti srl, con quota di controllo in capo ad Unioncasa, che si ponga come struttura operativa strategica specificatamente dedicata a interventi di riqualificazione e ristrutturazione di edifici esistenti e ai servizi connessi.

UNION-HABITAT srl, attiva dal mese di aprile 2021, risulta già avere acquisito vari incarichi per lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica e sismica che beneficiano dei benefici fiscali Sismabonus e Ecobonus potenziati al 110%, sia per edifici assegnati a suo tempo a soci Unioncasa, sia su condomini realizzati da terzi.

La nostra Cooperativa, inoltre, ha ottenuto l'estensione, fino al 28/04/2023, della certificazione del sistema di gestione per la qualità, rilasciato dalla "Società D.N.V. GL Bussines Assurance s.r.l." a seguito della visita effettuata in data 4/09/2020. 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.

La mutualità è da sempre un valore imprescindibile della cooperazione, a cui Unioncasa adempie anche, per esempio, mantenendo un buon livello di remunerazione del prestito sociale, allo scopo di salvaguardare il potere d'acquisto e tutelare il risparmio dei soci che scelgono di dotare la loro cooperativa di mezzi finanziari adeguati ad effettuare i necessari investimenti, a costi inferiori rispetto al credito ordinario. **La remunerazione del Prestito Sociale è risultata più performante dei più diffusi strumenti finanziari presenti sul mercato**, determinando, a fine esercizio, un onere a carico della Cooperativa pari a circa 285.360 euro. **L'ammontare del prestito sociale, comprensivo degli interessi maturati era, a fine esercizio, di oltre 14.214.000 euro, in leggero decremento rispetto allo scorso anno.** Con l'occasione ci preme ricordare che il prestito sociale non prevede alcun addebito per la tenuta del conto, per le operazioni di movimentazione e neanche a titolo di spese generali, ed è rimborsabile trascorse 24 ore dalla richiesta. **La Cooperativa Edilizia Unioncasa, perseguendo i principi di una sana e prudente gestione, che da sempre la distinguono, si attiene scrupolosamente ai sistemi di controllo, garanzia e tutela del risparmio del socio, stabiliti dalle normative vigenti. In particolare l'ammontare totale del prestito, al 31/12/2020, è ampiamente contenuto nel limite massimo dei prestiti che possono essere complessivamente raccolti da una cooperativa, pari a tre volte il patrimonio (capitale versato + riserve) risultante dall'ultimo bilancio approvato.**

Un ulteriore provvedimento a favore dei soci, è stata la consegna di n° 5 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.

È da rimarcare, inoltre, che, anche per l'esercizio 2019, 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.) pari ad oltre 150.000 Euro circa.

Risulta, inoltre, la **piena conformità ai principi mutualistici, in quanto la Cooperativa ha svolto la propria attività pressoché esclusivamente in favore dei soci (per il 97,65%)**, applicando ai propri scambi mutualistici condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, a parità di qualità abitativa, di condizioni economiche e di garanzia.

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.

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, in particolare, il consueto sostegno economico a favore dell'Ospizio Casa della Carità Santa Lucia di Fontanaluccia e dell'orfanotrofio "Orphelinat Catholique" di Fianarantsoa del Madagascar retto dalle suore "Nazarene" di Torino.

Conclusioni

La considerevole patrimonializzazione, incrementata ulteriormente dall'avanzo d'esercizio 2020 e la significativa dotazione finanziaria, ci consentono di dare nuovo slancio alla nostra attività caratteristica, volta a destinare importanti risorse sul territorio.

Le prospettive future di prossima costruzione di nuovi alloggi, sia in area Peep o convenzionata che in libero mercato, da avviarsi già nel 2021, ci permettono di guardare al futuro con cauto ottimismo e con ritrovata serenità, pronti ad affrontare anche le nuove sfide e le opportunità che si presenteranno in tema di recupero e riqualificazione del costruito, perseguendo le politiche di contrasto all'uso indiscriminato del suolo e del "saldo zero" introdotte dalla recente Legge Urbanistica Regionale.

Colgo infine l'occasione, anche a nome dei Consiglieri, di rivolgere un caloroso ringraziamento a tutti i soci per la fiducia che hanno riposto e che continuano a riporre nella Cooperativa.

Ringrazio, inoltre, il Collegio Sindacale per il prezioso operato svolto nelle sue funzioni di controllo e i dipendenti per il costante impegno profuso.

A conclusione della presente relazione, auguro a tutti i soci che possano realizzare i loro obiettivi

sociali.

Modena li, 13/05/2021

Firmato

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione

Meschiari Paolo