



Cooperativa Edilizia Unioncasa scarl
via Emilia Ovest, 101 – 41124 Modena
8° piano “Palazzo Europa”
tel. 059 384663 – fax 059 384653
www.unioncasa.it – info@unioncasa.it



ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

MODENA 29 APRILE 2022

**INFORMATIVA DEL PRESIDENTE
PAOLO MESCHIARI**

Carissimi soci,

un affettuoso saluto a tutti voi e un benvenuto alla consueta assemblea annuale.

Ci ritroviamo finalmente in presenza dopo due anni dall'ultima assemblea, a causa della pandemia di Covid-19 e delle conseguenze da essa generate, e non vi nascondo di provare una certa emozione.

Oggi, sarete chiamati ad approvare il bilancio relativo all'esercizio 2021, nonché ad eleggere i componenti del Consiglio di Amministrazione per il triennio 2022-2024. Al termine dell'assemblea ci sarà l'occasione per premiare, con borse di studio, i giovani soci o figli di soci che hanno ottenuto il massimo dei voti agli esami di maturità o di laurea nell'anno scolastico scorso.

Mi preme innanzitutto ringraziare tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione uscente per l'impegno profuso, per la capacità di fare squadra e di rimanere uniti in un triennio, quello passato, di grandi difficoltà, impegnativo e soprattutto imprevedibile, caratterizzato da quel nemico invisibile, il "Covid-19", che ha messo a dura prova le certezze e le convinzioni di tutti noi. Un particolare ringraziamento va rivolto a Luciano Torri che ha ricoperto il ruolo di amministratore e, successivamente, di Vice Presidente Unioncasa per tanti anni, e che, dopo essere stato dipendente della Cooperativa fino a luglio 2020, per raggiunti limiti di età pensionabile si è guadagnato il meritato riposo.

E' stato tanto il lavoro svolto anche in quest'ultimo anno, in particolare con l'Amministrazione Comunale di Modena, per arrivare all'avvio dei programmi edilizi da tempo enunciati, ma che per svariati motivi, già evidenziati nella relazione dello scorso esercizio, soltanto quest'anno entreranno nella fase attuativa. Mi riferisco, per cominciare, all'intervento residenziale di complessive **n.20 abitazioni**, in **Modena, Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano**, il cui schema di convenzione urbanistica attuativa è stato approvato dal Consiglio Comunale soltanto nel mese di luglio 2021, malgrado le relative richieste di permessi di costruire siano state presentate nel mese di agosto 2019, e per il quale, peraltro, sono in corso ulteriori specificazioni, in accordo con il Comune, al fine di pervenire quanto prima alla stipula dell'atto notarile definitivo, quale condizione necessaria al ritiro dei permessi di costruire. Anche l'iter procedurale per l'attuazione della palazzina di **n.14 alloggi Peep di Via dei Gemelli**, su area assegnata dal Comune di Modena nel mese di febbraio 2020, ha scontato tempi lunghissimi nella fase di definizione del progetto, dovuti all'insorgere di numerose ed imprevedibili difficoltà, anche in questo caso già ampiamente illustrate lo scorso anno, che hanno comportato una notevole dilatazione dei tempi previsti di avvio del cantiere, rendendo ora necessario concordare con l'Amministrazione Comunale una sostanziosa revisione del prezzo convenzionato, in ragione dei rilevanti incrementi dei corrispettivi di appalto determinati dagli eccezionali aumenti delle materie prime, dei costi energetici e dei materiali di costruzione.

Il rinvio, per l'ennesimo anno, dell'attuazione dei programmi edilizi, ha comportato evidenti ripercussioni sull'attività della Cooperativa e sui risultati della gestione caratteristica 2021 influenzando, in prospettiva, anche i risultati per l'anno 2022. Questo è avvenuto e avviene in un mondo e in una società in continua e rapida evoluzione, con una intensità senza precedenti, e di pari passo con il mutare delle esigenze e dei bisogni delle famiglie e delle persone; rispetto a ciò, e cioè all'esigenza di dare risposte rapide e concrete alle richieste di

abitazione dei soci, dispiace constatare l'attuale inadeguatezza di una Amministrazione pubblica che, da una parte si vanta di aver messo in atto le politiche della Smart City, la digitalizzazione dei processi e della gestione documentale, e dall'altra, di fatto, impiega quasi 3 anni per il rilascio di un titolo abilitativo. Mi domando con quale spirito un qualsiasi soggetto imprenditoriale, com'è anche la nostra cooperativa ancorché con scopo mutualistico, possa programmare un investimento sul territorio, senza avere ragionevoli certezze sui tempi di rientro dei capitali impiegati, sul raggiungimento dello scopo prefissato di soddisfare i bisogni dei propri soci e con il rischio di trovarsi ad operare in un contesto economico e sociale che, nel frattempo, non è più quello di quando era stato pianificato l'intervento. Per di più, in un contesto storico, quello attuale, di per sé già delicato, nel quale lo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina rischia di ripercuotersi ulteriormente e in maniera significativa sull'economia anche della nostra città, già messa a dura prova dai recenti aumenti incontrollati del costo dell'energia e delle materie prime e pertanto con il rischio di vedere vanificate le ottimistiche previsioni di crescita del mercato immobiliare residenziale per l'anno 2022.

L'emergenza pandemica, il ricorso allo smart working, a mio avviso hanno contribuito in misura rilevante al rallentamento dei processi, delle istruttorie e delle pratiche amministrative per l'ottenimento dei vari atti di assenso, autorizzazioni, nulla osta e pareri presso gli enti comunali interessati nei procedimenti, così come la cronica carenza di personale nonché la mancanza di coordinamento tra gli stessi uffici comunali.

L'emergenza pandemica ha avuto riflessi negativi, seppur modesti, anche sulle prospettive economiche dell'esercizio, facendo registrare, più che altro sul fronte delle assegnazioni in proprietà per atto pubblico, lo slittamento all'anno 2022 di alcune assegnazioni programmate per fine anno.

Il 2021 si è chiuso con un saldo di 12 appartamenti e relative pertinenze, assegnati definitivamente in proprietà per atto pubblico e qui di seguito elencati:

- Modena, v. Dei Gemelli 108: n. 1 alloggio assegnato su area libera;
- Modena, PEEP SANTA CATERINA v. Mar Ligure 44-60 Lotto 5: n.2 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- Modena, PEEP SANTA CATERINA v. Mar Ligure 110 Lotto 3: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- Modena, PEEP SANTA CATERINA v. Mar Adriatico 245 - Lotto 7: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- Modena, PEEP SANTA CATERINA v. Mar Ligure 65 - Lotto 4: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- Soliera, PEEP LIMIDI v. Italia 41 – Lotto 7: n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
- Soliera, PEEP LIMIDI v. Italia 51 – Lotto 6: n. 2 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- Carpi, PEEP TRE PONTI EST città - via Barbieri 1: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
- Carpi, PEEP TRE PONTI - via Voltolini 13: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà.

- Spilamberto, PEEP PESE VECCHIA v. M.L. King 5 – Lotto 14: n. 1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie.

Tale risultato è dovuto, quasi esclusivamente, alla politica di dismissione e smobilizzo degli alloggi tornati nella disponibilità della Cooperativa a seguito della scadenza del vincolo di locazione/godimento decennale al quale erano sottoposti per convenzione comunale, politica resasi necessaria per compensare, seppur parzialmente, i ritardi riscontrati nell'attuazione delle nuove iniziative edilizie suddette.

Si è altresì proceduto a riassegnare in godimento a propri soci, a seguito di recessi e rinnovi, e ad assegnare in godimento nuove abitazioni per un totale di n. 6 alloggi, così localizzati:

- Soliera, PEEP LIMIDI v. Italia 41 – Lotto 7: n. 1 alloggio;
- Medolla, via Perugia n. 21: n.3 alloggi;
- Pavullo n./F., Località Coscogno, via Coscogno 100: n. 1 alloggio;
- Pavullo n./F., PEEP LA SBRUGNA, via Tondi 10: n. 1 alloggio;

Inoltre sono stati locati a terzi:

- n.1 locale commerciale in Modena - località Portile - strada Cavedole 12/C;
- n. 1 terreno con soprastante capannone agricolo in località Coscogno di Pavullo n./F..

Nel corso dell'anno sono stato conferiti i seguenti principali incarichi per la progettazione architettonica dei prossimi interventi edilizi, agli studi tecnici:

- 1) EXA Engineering for Architecture, per la redazione del nuovo progetto per la costruzione di **n. 23 alloggi** da realizzarsi in area libera a **Modena**, nel Piano Particolareggiato di iniziativa privata **“Area Nuova Estense – Vaciglio”**.
- 2) Geom. Lanzoni Stefano, per la progettazione di **n. 2 villette abbinata** da realizzarsi in area libera sul lotto edificabile posto a sud di **Modena**, tra **Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano e via Nereo Annovi**.

Nel corso dell'anno 2021 si sono intrattenuti una serie di contatti con il Comune di Modena e la Regione E.R. al fine di riconfigurare l'intervento di n. 61 alloggi in previsione a Modena, nel Comparto Ex Mercato Bestiame, in modo da renderlo più confacente all'attuale domanda abitativa e più rispondente alle attuali quotazioni di mercato.

Sono in programma, inoltre, per l'anno 2022, una serie di contatti con i Comuni di Carpi e di Pavullo n./F. finalizzati, anche in questo caso, a rendere più confacenti alle mutate esigenze abitative dei nostri associati gli interventi che la Cooperativa ha in programma nei predetti Comuni, oltre che a ridiscutere la formulazione dei prezzi convenzionati, al fine di adeguarli ai corposi aumenti dei corrispettivi degli appalti.

Con l'entrata in vigore della nuova normativa sulla Privacy (GDPR 2016/679), la Cooperativa ha provveduto a reperire il consenso al trattamento dei dati personali di tutti i propri soci scrivendo a ognuno di essi. Da questo adempimento, oltre a riscontrare per alcuni iscritti il mancato consenso al trattamento dei dati, è emerso un consistente numero di soci non rintracciabili, in quanto i dati anagrafici in possesso della Cooperativa non risultavano aggiornati. I recenti orientamenti del Ministero dello Sviluppo Economico – Direzione Generale Vigilanza sugli Enti Cooperativi, nonché, da ultimo, la Circolare N.01/2021, hanno posto particolare attenzione, fra l'altro, proprio all'eventuale presenza, nella compagine sociale, dei cosiddetti “soci inattivi” e cioè alla presenza di soci cooperatori che, per svariati

motivi, non partecipano in maniera attiva e/o costante allo scambio mutualistico.

Questi aspetti, sono stati ripresi, in parte, anche in una nota congiunta dell'Alleanza Cooperative Italiane alla sopracitata Circolare del M.I.S.E, con la quale si suggeriva, come buona prassi per le Cooperative di abitazione, quella di adottare criteri di "pulizia" del libro soci attraverso la tempestiva cancellazione dei soci deceduti e la periodica esclusione di quelli che risultano irreperibili, nella convinzione che anche il corretto mantenimento e aggiornamento delle posizioni anagrafiche da parte dei soci sia indice di un loro potenziale interessamento allo scambio mutualistico e, quindi, espressione di un bisogno abitativo. Pertanto, anche alla luce dei suddetti indirizzi, a fine anno il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'esclusione dalla compagine sociale dei soci risultati irreperibili a seguito delle verifiche effettuate, con cancellazione dei relativi nominativi dal libro soci della Cooperativa, accantonando contestualmente le relative quote sociali in una apposita posta del passivo patrimoniale e dando atto che tali quote saranno da liquidarsi conformemente allo statuto sociale, su specifica richiesta degli aventi diritto.

Il 4 dicembre 2021 è ricorso anche l'anniversario della nascita della nostra Cooperativa, avvenuta a seguito della fusione per incorporazione della Comprensoriale del FRIGNANO, operante nell'appennino modenese, nella Comprensoriale EUROPA operante a Modena Città e nella Bassa. E' stata l'occasione di festeggiare questo importante traguardo assieme ai dipendenti, ai soci fondatori e agli amministratori che si sono succeduti in questi anni, nonché per ringraziare tutti i soci che ci hanno accompagnato in questo lungo cammino che ha visto la nostra Cooperativa tra i principali protagonisti nell'attuazione delle politiche abitative, dando una casa ad oltre 3.100 famiglie a Modena e Provincia.

Infine, risultano più che lusinghiere le prospettive per la neonata "UNION-HABITAT Rigenerazione & Servizi", società di cui Unioncasa ne detiene il controllo, e appositamente costituita quale suo braccio strategico e operativo nelle attività di riqualificazione e ristrutturazione di edifici esistenti e nei servizi connessi. Nel solo anno 2021 sono stati acquisiti vari incarichi per lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica e sismica che usufruiscono 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, per un monte lavori complessivo preventivato pari a €uro 4.141.958.

La nostra Cooperativa, inoltre, ha ottenuto la conferma dell'estensione, fino al 28/04/2023, della certificazione del sistema di gestione per la qualità, rilasciato dalla "Società D.N.V. GL Business Assurance s.r.l." a seguito della visita effettuata in data 23/06/2021. 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" e sui servizi ad esso associati, 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 analoghi presenti sul mercato, determinando, a fine esercizio, un onere a carico della Cooperativa pari a 274.952 euro. L'ammontare del prestito sociale, comprensivo degli interessi maturati era, a fine esercizio, di 14.279.918 euro, sostanzialmente stabile 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 31/12/2021, 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, ancora, che, anche per l'esercizio 2021, 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 a 163.025 Euro.

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 95,10%), 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 le eventuali disponibilità di alloggi. 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, a prescindere dalle risultanze annuali di bilancio. Anche quest'anno, pertanto, Unioncasa ha fornito 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.

La considerevole patrimonializzazione, consente di assorbire l'impatto della perdita di esercizio registrata, la cui influenza è del tutto marginale sulla consistente patrimonializzazione accumulata negli oltre 40 anni di attività di Unioncasa. La significativa dotazione finanziaria, ci consentirà di dare nuovo slancio alla nostra attività caratteristica, volta a destinare importanti risorse sul territorio attuando, finalmente, le importanti iniziative edilizie da tempo menzionate, sia in area Peep che in libero mercato, da avviarsi nel 2022.

L'attuazione degli interventi programmati, assieme agli introiti derivanti dai servizi e dalla partecipazione detenuta in Union-habitat, 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 patrimonio edilizio esistente, perseguendo le politiche di riuso e rigenerazione urbana, contribuendo al contrasto all'uso indiscriminato del suolo e al raggiungimento del "saldo zero" nel consumo di suolo, in coerenza con i principi e gli indirizzi introdotti dalla Legge Urbanistica Regionale n.24 del 2017 in tema di tutela e uso del territorio e dal nuovo Piano Urbanistico Generale assunto dal Comune di Modena a fine dicembre 2021 e di prossima adozione da parte del Consiglio Comunale.

Ringrazio il Collegio Sindacale per il prezioso operato svolto nelle sue funzioni di controllo e i dipendenti per la professionalità, la competenza e il costante impegno profuso. Infine, vorrei rivolgere un grosso augurio di buon lavoro al nuovo assunto, il giovane ing. Emiliano Nicolas Guberman Villafane, che sarà chiamato a ricoprire il servizio di informazioni e prenotazioni degli alloggi, nonché il ruolo di assistente tecnico in affiancamento all'attuale Responsabile ing. Laura Goldoni.

A conclusione della presente relazione, auguro a tutti i soci di poter realizzare i propri obiettivi e aspirazioni in un rinnovato clima di fiducia e serenità.