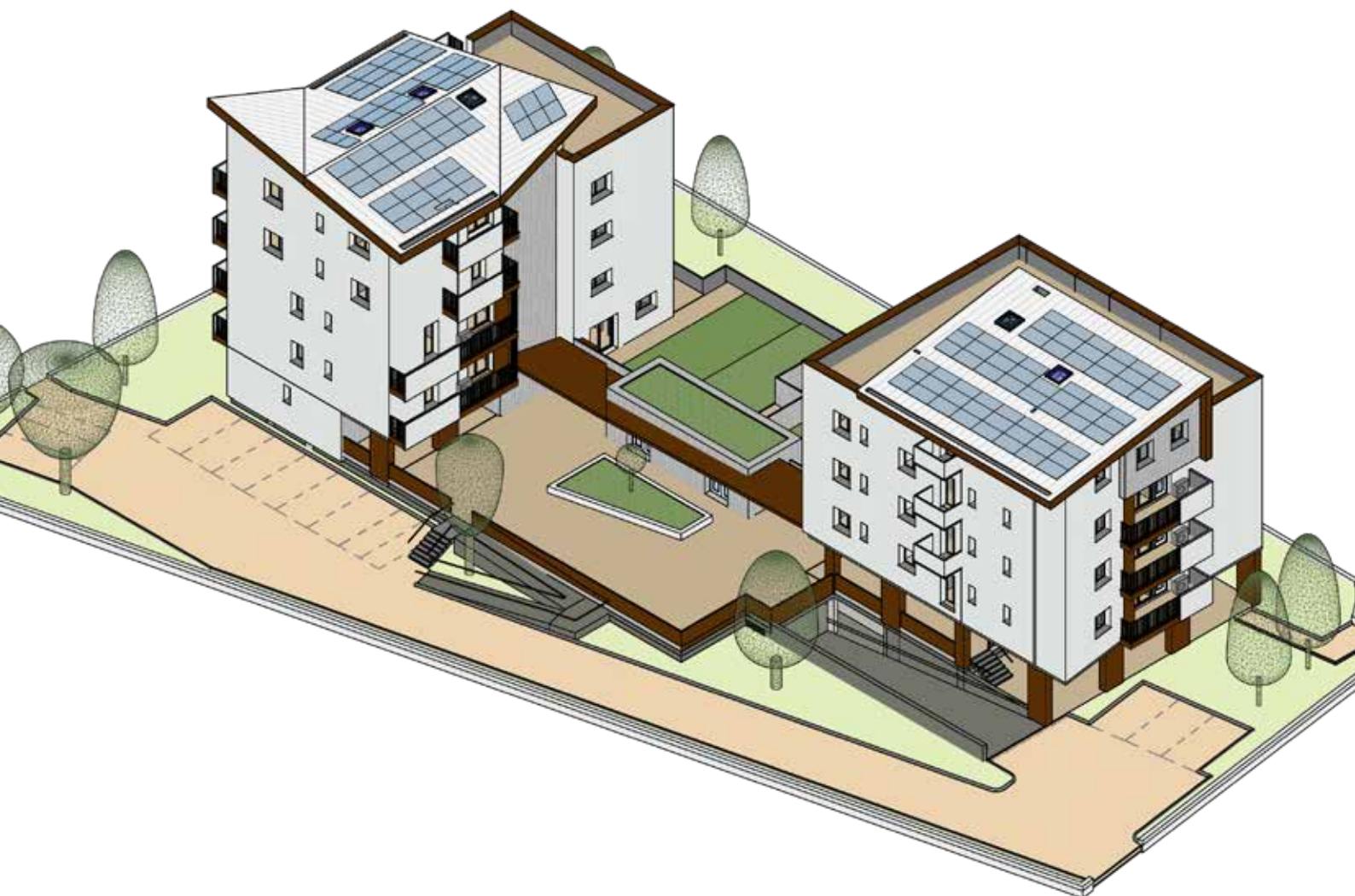


# Unioncasa

## informa



Vaciglio | strada Nuova Estense

### CONVOCAZIONE

*Assemblea soci*

CONVOCAZIONE PER VENERDÌ

*28 aprile*

### EDITORIALE

*"Emergenza abitativa"  
Unioncasa c'è per dare  
risposta ai soci*

LE PRINCIPALI NOVITÀ DA UNIONCASA

### NUOVI PROGETTI

*Saliceta stradello Chiesa  
Vaciglio st. Nuova Estense  
Modena via Annovi*

TUTTE LE INFORMAZIONI DA PAG. 8

Convocazione Assemblea di Bilancio	pag. 3	<b>Carpi</b> Comparto Canalvecchio via Pasolini Lotto 1 - area convenzionata	pag. 16	Il prestito sociale	pag. 24
Editoriale	pag. 4	<b>Modena</b> via Annovi villette - area libera	pag. 18	Premi di studio 2022	pag. 25
Unioncasa è <i>green</i>	pag. 5	<b>Pavullo nel Frignano</b> località Coscogno via per Coscogno, 100	pag. 20	Misaotra, grazie	pag. 25
La tua casa con Unioncasa	pag. 6	<b>Modena</b> comparto "Ex mercato Bestiame" - via Rubes Triva	pag. 21	<b>Novità</b> Ultimati i primi interventi UNION-HABITAT	pag. 26
Iniziative ed interventi futuri	pag. 7			Riflessioni sulla riforma della fiscalità immobiliare	pag. 27
<b>Saliceta</b> Stradello Chiesa Saliceta S. Giuliano	pag. 8				
<b>Vaciglio</b> Strada Nuova Estense Modena	pag. 12				



**Entra in  
Unioncasa  
e la tua casa  
non sarà più  
solo un sogno,  
ma un progetto  
di vita.**

# Avviso di convocazione assemblea dei soci.



L'assemblea generale dei soci della Cooperativa Edilizia UNIONCASA è indetta in prima convocazione per il 27 aprile 2023 alle ore 8,00 presso la sede sociale, e in seconda convocazione per il giorno

**venerdì 28 aprile 2023  
alle ore 18,00**

**presso la sala "Gorrieri" al primo piano del palazzo Europa,  
via Emilia Ovest 101, Modena**

per discutere e deliberare sul seguente

## Ordine del giorno

- 1) Informativa del Presidente del Consiglio di Amministrazione sull'esercizio 2022;
- 2) Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2022 e proposta di destinazione del risultato di esercizio; Relazione del Collegio sindacale, dell'organo di revisione legale e certificazione del bilancio;
- 3) Proposta di modifiche al Regolamento Prestito da Soci degli artt. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18;
- 4) Proposta di modifiche al Regolamento Sociale degli artt. 6-8-9-10-12-13-16-17-19-25-42-45;
- 5) Consegna borse di studio per Diplomi e Lauree conseguite con il massimo punteggio;
- 6) Varie ed eventuali.

Ai sensi dell'art. 27 dello statuto hanno diritto al voto i soci che risultano iscritti da almeno 90 giorni nel libro soci.

In caso di impedimento il socio, ai sensi dell'art. 27 dello statuto sociale, potrà delegare altro socio utilizzando la delega in calce al presente avviso (nessun socio può rappresentare più di tre soci e non possono essere delegati i soci che siano anche dipendenti, sindaci o amministratori della società).

Cordiali saluti.  
Il Presidente, Paolo Meschiari

## IMPORTANTE

La presente convocazione costituisce idonea documentazione per l'ammissione all'assemblea.

## NOTA BENE

Sulla base dell'esperienza degli anni passati abbiamo ragione di ritenere che l'assemblea sarà costituita validamente in seconda convocazione.

## Carissimi soci,

sembra ieri, eppure è già passato un anno dall'ultima assemblea generale. Possiamo dirlo, il 2022 ci ha messo ancora una volta a dura prova; era partito come il primo anno del post pandemia Covid, ma a febbraio si è abbattuta sul mondo una guerra come non eravamo abituati a vederne in Europa da quasi un secolo: il conflitto in Ucraina.

L'invasione russa è stata solo la prima tessera che ha innescato un effetto domino globale, con ricadute pesanti negli ambiti più disparati, dall'energia, all'economia, dall'inflazione alla crisi "peggiore di sempre".

L'ondata di aumenti generalizzati dei costi dell'energia, oltre a incidere soprattutto sui bilanci delle famiglie con minori capacità reddituali, **ha pesato fortemente anche sui costi di produzione delle imprese, sulle materie prime, non risparmiando i materiali da costruzione, che hanno registrato aumenti in alcuni casi superiori al'80%**.

A fare schizzare i prezzi ha contribuito, paradossalmente, anche il grande successo dei Bonus Edilizi e da ultimo del Superbonus 110%, che dopo un avvio incerto ha fatto registrare un boom di domande, con il risultato che la filiera dell'edilizia si è ritrovata a fare i conti con una manodopera insufficiente e la scarsa reperibilità dei materiali. È in questo contesto particolarmente difficile, che siamo finalmente riusciti ad avviare, nel mese di settembre, l'intervento residenziale di n.

## 14 alloggi in edilizia convenzionata Peep a Modena in via dei Gemelli,

la cui attuazione si deve essenzialmente all'accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale della richiesta avanzata da

Unioncasa di revisione del prezzo convenzionato di cessione degli alloggi per compensare, seppur parzialmente, l'incremento dei costi di appalto. Le grandi aspettative, il forte interesse e le numerose adesioni dei soci, hanno trovato riscontro nella **totale prenotazione degli alloggi destinati alla proprietà**.

Discorso diverso riguarda, invece, gli interventi in programma, con riferimento ai n.

## 6 alloggi di edilizia convenzionata a Carpi, in via Pasolini, Comparto "Canalvecchio", e ai n. 8 alloggi, anch'essi di edilizia convenzionata, a Pavullo n./F. in via Tondi, "Peep La Sbrugna",

per i quali, a causa del forte rincaro dei costi di appalto, l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative richiede prezzi di vendita troppo elevati e quindi non in linea con le quotazioni correnti di mercato di quei Comuni, che sconsigliano, al momento, l'avvio di queste iniziative.

Sono sempre meno, infatti, i contesti e le zone capaci di assorbire, nel prezzo di vendita degli alloggi, costi così elevati. La stessa città di Modena evidenzia una netta distinzione tra la zona Nord, dove quartieri come la Sacca, Crocetta e Madonnina scontano prezzi di vendita del nuovo non in grado di compensare i costi di realizzazione degli interventi edilizi e i quartieri a sud della città dove i valori di mercato sono ancora in grado di sostenerli.

Per queste ragioni, la Cooperativa darà priorità o concentrerà gli **investimenti futuri sulle aree in suo possesso a sud della città, come nel caso dell'intervento, su area libera, di Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano, dove a primavera daremo l'avvio alla costruzione di complessive n. 20 abitazioni**, a seguito del rilascio, avvenuto a marzo, dei relativi permessi di costruire, ottenuto dopo una estenuante attesa di ben 3 anni e mezzo.



Paolo Meschiari

Seguiranno altri interventi edilizi per la realizzazione, sempre su area libera, di n.

## 2 villette abbinata in Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano, angolo via Nereo Annovi, e di n. 23 alloggi nel Comparto "Area Nuova Estense - Vasciglio",

i cui progetti sono in attesa di approvazione. Ora si realizzano indubbiamente abitazioni belle, sicure e di alta qualità in termini di efficientamento energetico, ma trattasi di case che rischiano di diventare "abbordabili" solo per le famiglie benestanti. Inoltre, nonostante si rilevi la crescente voglia di comprare o cambiare casa, per molte famiglie, l'impossibilità di accedere ad una nuova condizione abitativa a prezzi sostenibili, non resta che rivolgersi, come unica alternativa, al mercato dell'affitto, già da anni saturo.

**Le cooperative di abitanti, in questo contesto, fanno sempre più fatica a essere protagoniste delle politiche di edilizia sociale, in verità, anche per il sostanziale abbandono del campo da parte dei Comuni, e ad essere punto di riferimento del ceto medio che, storicamente, ne costituisce il nucleo sociale di riferimento.**

Per ridare centralità all'offerta di edilizia residenziale sociale, ci auspichiamo che il **Comune di Modena, con l'approva-**

**zione del nuovo Piano Urbanistico Generale, prevista entro il 2023, si riappropri del ruolo di indirizzo, iniziativa e governo,** facendosi protagonista importante delle politiche di edilizia residenziale sociale, anche e soprattutto in funzione dell'attivazione di programmi di rigenerazione edilizia ed urbana, per le quali sarebbe fondamentale che le poche risorse economiche pubbliche fossero utilizzate in modo razionale e indirizzate prioritariamente al sostegno dei ceti sociali più vulnerabili. Altro aspetto fortemente d'attualità, manifestatosi anche a Modena e Provincia, è il riemergere di una vera e propria

## “emergenza abitativa”

dovuta a molteplici fattori concomitanti, in parte già citati, che stanno drammaticamente aggravando il problema dell'accesso alla casa da parte di tante famiglie, dei giovani e delle categorie più deboli della società. La corsa al mattone scaturita post pandemia, non accompagnata, per diverse motivazioni, da una adeguata produzione di nuove abitazioni, ha fatto registrare un brusco calo dello stock di alloggi disponibili, a fronte di una domanda in continua crescita. Ciò, ha comportato l'inevitabile aumento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli alloggi che, unitamente all'inflazione a 2 cifre, al deciso rialzo dei tassi di interesse sui mutui bancari e al caro bollette, hanno aumentato le difficoltà per tante famiglie.

## Basti pensare che Modena conta oltre 2.300 domande in lista di attesa per alloggi ERP e per alloggi a canone calmierato tramite Agenzia Casa.

La mancanza di alloggi e di adeguate politiche abitative rischiano di compromettere, peraltro, anche l'attrattività della nostra città e vanificare gli sforzi fatti e gli ingenti investimenti tutt'ora in corso stanziati da parte dell'Amministrazione in tal senso.

## La portata di tale emergenza travolge, le famiglie, gli studenti, i lavoratori e non risparmia nemmeno i poliziotti.

Proprio in questi giorni, sulla stampa locale, si legge che i nuovi agenti arrivati sul territorio modenese, disincantati dai prezzi e dagli affitti troppo alti degli alloggi (se e quando riescono a trovarli), dopo il percorso di formazione chiedono di essere trasferiti.

Cionondimeno, i temi della tutela ambientale e della salute, della rigenerazione urbana, dell'efficienza energetica degli edifici e della sicurezza sismica, dopo essere stati sottolineati e dibattuti per anni, devono essere affrontati sicuramente con urgenza e non possono più essere rimandati. Come operatori, però, tradizionalmente attenti ai bisogni dei nostri soci e delle comunità in cui operiamo, ma anche portatori sani di un robusto spirito pratico, ci rendiamo perfettamente conto delle difficoltà da affrontare per dare gambe e concreta operatività a politiche e prassi che consentano di dare risposta alla drammatica situazione sopra descritta.

In conclusione, auspichiamo che l'esperienza del P.E.E.P. a Modena, non sia limitata al solo e giusto riconoscimento di un'eccellenza riferita a quanto fatto, ed è molto, nel passato, ma che costituisca un patrimonio di esperienza e capacità su cui fondare un futuro slancio di innovazione di sviluppo per le generazioni future ed i più deboli, per il soddisfacimento del diritto costituzionalmente garantito all'accesso al bene casa, e l'attribuzione di effettivi diritti di cittadinanza. **In questo spirito, l'Amministrazione Comunale, potrà sempre contare sulla collaborazione e l'impegno alla sussidiarietà effettiva di Unioncasa, in coerenza con il pieno soddisfacimento delle finalità mutualistiche che orientano da sempre l'operato della cooperativa.**

Nell'attesa di vedervi in occasione dell'assemblea generale già fissata per il **28 aprile c.a. ore 18,00**, indetta per l'approvazione del bilancio 2022 e per deliberare alcune proposte di modifiche e aggiornamenti al regolamento sociale e del prestito da soci, oltre alle consuete consegne delle borse di studio, cordialmente vi saluto

## UNIONCASA È “GREEN”.

Unioncasa, prosegue la politica “green” che la vede impegnata da anni alla riduzione dell'utilizzo della carta e al contenimento degli sprechi, e ha deciso di sfruttare maggiormente gli strumenti informatici per la comunicazione, soprattutto per quella rivolta ai soci.

**INVITIAMO CHI NON L'AVESSE ANCORA FATTO A COMUNICARE LA PROPRIA E-MAIL PER POTER RICEVERE:**

- le comunicazioni;
- i bandi di avvio dei programmi edilizi;
- l'house organ “Unioncasa Informa”.

## NOTEVOLI SONO I VANTAGGI CHE SI POSSONO CONSEGUIRE!

- ✓ Ricevere i documenti sul proprio computer o sullo smartphone con la possibilità di archivarli comodamente, consultarli in ogni momento e stamparli solo se servono;
- ✓ Ricevere i propri documenti azzerrando i tempi di spedizione;
- ✓ Risparmiare carta a vantaggio dell'ambiente.

**GRAZIE PER LA COLLABORAZIONE!**

# La tua casa con Unioncasa.



Saliceta | Stradello Chiesa | palazzina

## Essere socio della cooperativa edilizia Unioncasa significa realizzare un sogno: ottenere la propria casa.

La **cooperativa Edilizia Unioncasa** è una **società cooperativa retta e disciplinata secondo il principio della mutualità senza fini di speculazione privata** e opera come cooperativa di abitazione a proprietà divisa e indivisa. La cooperativa ha lo scopo prioritario di assegnare, ai propri soci,

in proprietà e in godimento o in qualunque altra forma e modalità che le politiche abitative attuate sul territorio dovessero consentire o richiedere, alloggi e relative pertinenze a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, a parità di qualità abitativa, di condizioni economiche e di garanzia

La **Cooperativa Edilizia Unioncasa aderisce** all'associazione nazionale di rappresentanza, assistenza e tutela del movimento cooperativo denominata: **"Confederazione Cooperative Italiane"** tramite **Confcooperative Terre d'Emilia**, dal 2005 ha ottenuto la certificazione del sistema di gestione per la Qualità rilasciato dalla società **Det Norske Veritas Italia srl** e inoltre nel 2016 ha conseguito il **Rating di Legalità** rilasciato dall'**AGCM**.

## 40 anni di Unioncasa la parola ai soci

In occasione dei suoi 40 anni Unioncasa ha realizzato una serie di videointerviste ai nostri soci. **Conosciamone meglio alcuni...** Potete trovare tutte le interviste sul nostro sito, e inquadrando questo QR Code



## L'importanza di essere socio Unioncasa.

I soci della cooperativa Edilizia Unioncasa sono informati sull'avvio del programma edilizio.

I soci che aderiscono al programma edilizio sono chiamati a prenotare l'alloggio da loro scelto.

Ai soci prenotatori dell'alloggio è assegnato l'alloggio da loro prenotato.

Ai soci assegnatari dell'alloggio è consegnato l'alloggio prenotato appena ultimato.

I soci possono acquisire priorità nella graduatoria di prenotazione degli alloggi aprendo un libretto di prestito sociale per l'importo minimo di euro 10.000.

Il **progetto giovani** prevede un minimo di 3.000 euro per soci di età compresa tra i 18 e i 30 anni. Il prestito sociale è remunerato con tassi annui netti mediamente superiori a quelli pagati dai principali strumenti finanziari reperibili nell'ordinario mercato.

Il prestito sociale è estinguibile con un preavviso di almeno 24 ore.

Le iscrizioni a socio della cooperativa Edilizia Unioncasa si effettuano presso la sede della cooperativa previo versamento della quota sociale e della tassa di ammissione per un totale di 50 euro.



Vi vogliamo raccontare le storie di **Francesco**, giovane medico ospedaliero, che definisce il nostro appartamento **"La soluzione ideale"**; oppure di **Nicoletta e Alessandro** che desideravano una casa al piano terra con un piccolo giardino e oggi hanno **"Realizzato un sogno"** e infine Giuliano e Romina che dopo 2 anni di ricerche hanno trovato in noi interlocutori **"Disponibili e professionali"**

# Iniziative ed interventi futuri.

## Unioncasa realizza abitazioni a Modena e nella sua provincia.

Per soddisfare le diverse esigenze dei soci, gli interventi variano da palazzine in aree ERS (edilizia residenziale sociale) o convenzionate a realizzazioni di appartamenti e villette in comparti residenziali e di riqualificazione urbana.

Gli alloggi proposti sono inoltre caratterizzati da metrature e finiture adeguate alle varie necessità, all'avanguardia dal punto di vista energetico e attente all'ambiente.

Nelle pagine che seguono sono elencate tutte le iniziative in corso di attuazione, ma Unioncasa ha in dotazione numerose aree sulle quali sviluppare futuri interventi di edilizia abitativa.



Modena | complesso residenziale De Andrè

## Future iniziative.

MODENA	Area Nuova Estense Vaciglio	23 alloggi in area libera
MODENA	Area Ex Stoccaggio gas via Falcone	16 alloggi in area libera
MODENA	In attesa di ricollocazione ex PEEP 11 Della Pietra	diritti edificatori per 22 alloggi
MODENA	Pru Ex Mercato Bestiame Lotto "Campo Lungo"	13 ville a schiera o appartamenti indipendenti
MODENA	Ganaceto	21 alloggi in area libera
CARPI	Comparto via Canalvecchio	appartamenti di varie metrature e villette in area libera
CARPI   zona Cibeno	Comparto via Canalvecchio	appartamenti di varie metrature e villette in area convenzionata
CAMPOSANTO	PEEP Lotto 11B	13 alloggi
PAVULLO	via Mazzini	18 alloggi in area libera
PAVULLO   Coscogno	via Provinciale Coscogno	10 appartamenti in area libera
CAMPOGALLIANO	PEEP Panzano	8 alloggi

# Saliceta

stradello Chiesa Saliceta  
San Giuliano

Pre adesioni  
bando prossima  
apertura



Edificio certificato  
**CLASSE A**



Importante intervento residenziale in **Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano**, costituito da due palazzine da n. 10 e n. 6 appartamenti, oltre a due lotti di villette abbinati. Tra i "sì" della giunta ai nuovi comparti edilizi c'è quello che riguarda l'area **all'angolo tra via Panni e strada Saliceta San Giuliano**, dove la cooperativa Unioncasa costruirà su una superficie di poco più di quattromila metri quadrati.

Gli elaborati evidenziano la cessione e parziale realizzazione di **aree verdi**, mentre le urbanizzazioni previste **integrano**

## il sistema pedonale esistente su strada Chiesa Saliceta San Giuliano.

Un progetto che riserva una forte attenzione alle prestazioni ambientali mantenendo la fascia alberata a ovest, e che prevede l'inserimento di aiuole Rain Garden.

L'edificio sarà dotato di tecnologie all'avanguardia volte all'efficienza, al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale. L'impianto di riscaldamento sarà individuale a pompa di calore elettrica, con distribuzione a pavimento del fluido caldo



tramite "pannelli radianti" e produzione integrata di acqua calda sanitaria, alimentati da impianti fotovoltaici individuali opportunamente dimensionati.

L'impianto GAS non sarà presente.

Tutti gli alloggi hanno singoli sistemi di contabilizzazione dei consumi, impianto di ventilazione meccanica controllata ad elevato recupero del calore, automazione avvolgibili, anti-intrusione, videocitofono e tv satellitare.



planimetria





**Palazzina 10 alloggi**  
lotto A piano tipo 1,2 e 3



**Unità 1 lotto A**

appartamento con garage e posto auto  
sup. comm tot. 127,70mq



**Unità 10 lotto A**  
**quarto piano**  
appartamento  
con garage  
e posto auto  
sup. comm tot 203 mq

## Saliceta | Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano



**Palazzina 6 alloggi  
lotto B piano tipo 1 e 2**

appartamento con garage e posto auto  
sup. comm tot 153,20 mq



**Unità 1 lotto B**



**Unità 5 lotto B  
piano terzo e quarto doppio volume**



appartamento su due livelli  
con garage e posto auto  
sup. comm tot 210,5 mq



Villette abbinare  
lotti C e D



Villette piano terra e piano primo



appartamento su due livelli  
con soffitta, garage e posto auto  
sup. comm tot 227 mq  
area cortiliva circa 200 mq

# Vaciglio

area Nuova Estense

Presentata richiesta  
rilascio permesso  
di costruire



Edificio certificato  
**CLASSE A**



## vista 3D assometria sud

Questo importante intervento residenziale si sviluppa a ridosso del bosco cittadino, compreso tra Strada Morane e Strada Nuova Estense.

Unioncasa si appresta a costruire 22 appartamenti in edilizia libera.

Una posizione invidiabile a ridosso della città e circondata da ampi spazi verdi, gli edifici sono moderni e antisismici, e come tutte le nostre realizzazioni saranno dotati di tecnologie all'avanguardia volte all'efficientamento, al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale.

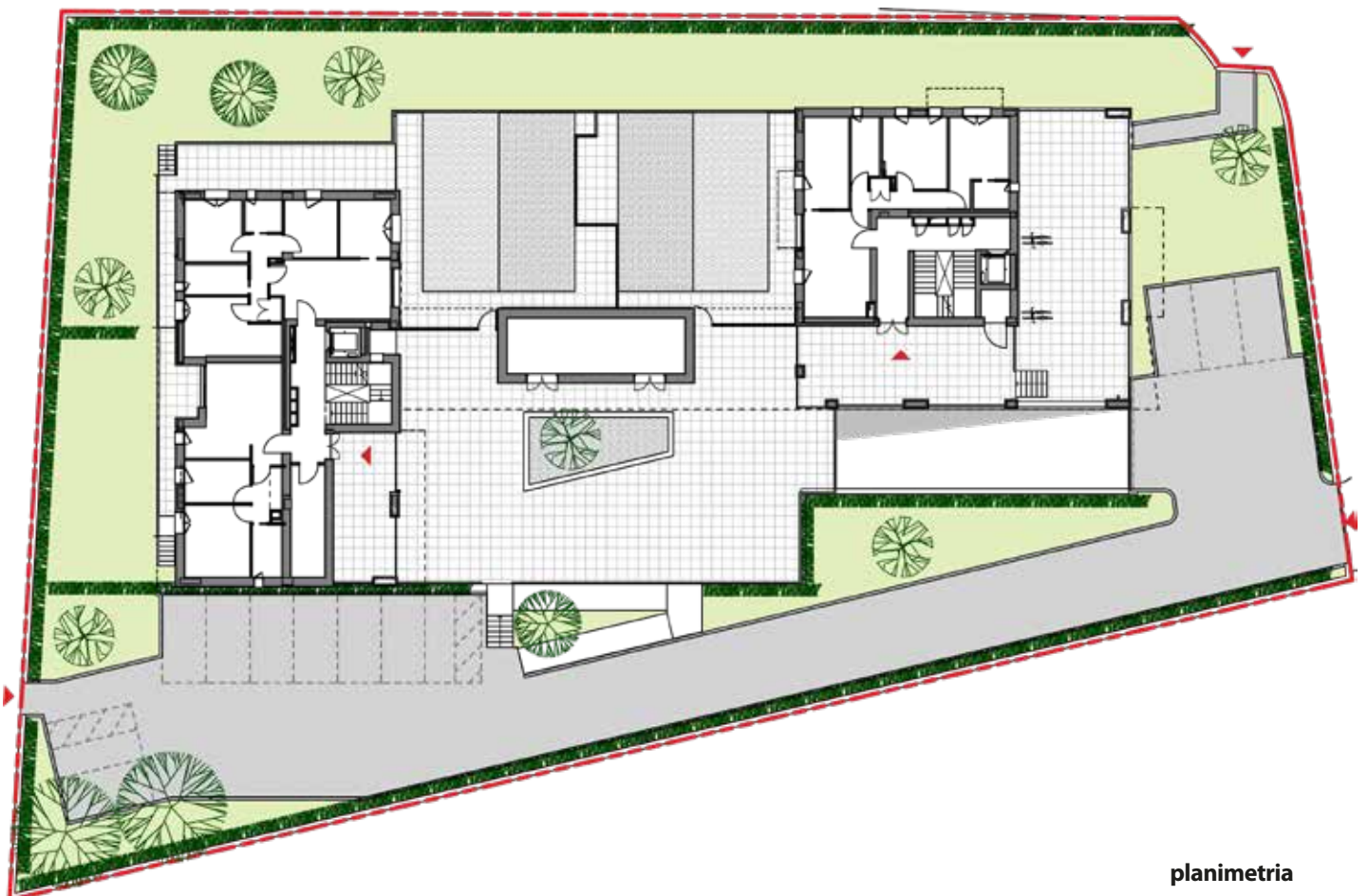
La viabilità interna al comparto sarà integrata con quella già esistente in modo agile e funzionale.



Tutti gli alloggi hanno singoli sistemi di contabilizzazione dei consumi, impianto di ventilazione meccanica controllata ad elevato recupero del calore, automazione avvolgibili, anti-intrusione, videocitofono e tv satellitare.



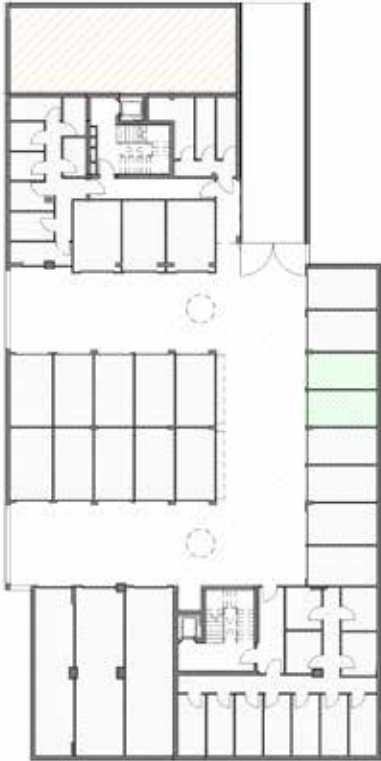
vista parco nord



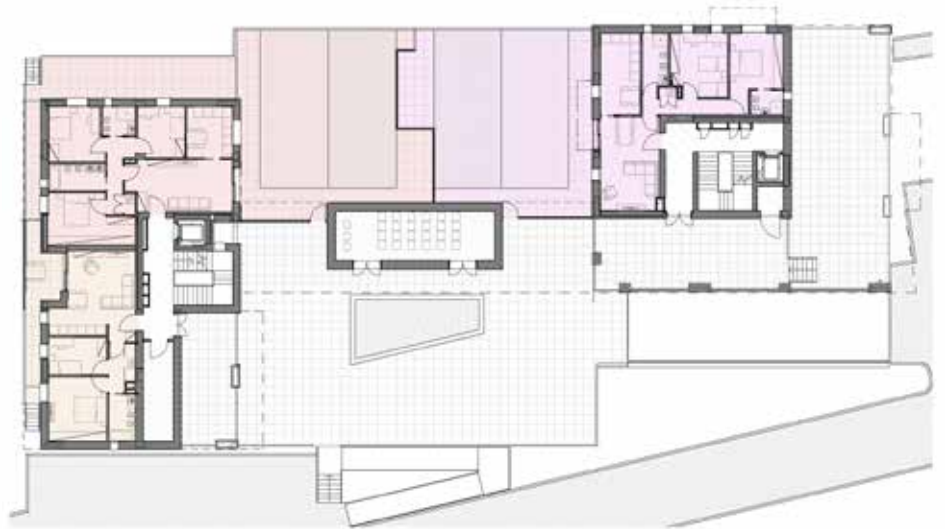
planimetria

# Vaciglio

area Nuova Estense



pianta piano seminterrato



pianta piano terra



pianta piano dal 1° al 3°



pianta piano 4°

# E TUTTI GLI ALTRI MUTUI



## I TUOI OBIETTIVI CONTANO PIÙ DI OGNI PAROLA

Una linea completa di mutui e finanziamenti che mette al centro i bisogni delle persone e delle famiglie. Con lo spirito cooperativo che ci guida, con l'attenzione al territorio che ci contraddistingue.

Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. La Banca si riserva il diritto di subordinare l'accesso al credito ad una valutazione del merito creditizio. Per le informazioni contrattuali ed economiche si rinvia ai fogli informativi di prodotto reperibili nella sezione "trasparenza" del sito [www.emilbanca.it](http://www.emilbanca.it), oppure presso qualsiasi filiale Emil Banca.

 **BCC EMILBANCA**

**IL CUORE NEL TERRITORIO**



# Carpi

Comparto Canalvecchio  
via Pasolini  
Lotto 1 - area convenzionata

Pre adesioni  
**bando prossima  
apertura**



Edificio certificato  
**CLASSE A**



Tra le vie Tre Ponti, Canalvecchio e Ramazzini sorge il comparto residenziale Canalvecchio caratterizzato da una limitata densità abitativa, con ampie zone verdi attraversate da piste ciclabili e pedonali che collegano le nuove abitazioni, l'asilo, la scuola Margherita Hack e la relativa palestra recentemente inaugurata, alle aree precedentemente insediate.

Il progetto prevede la realizzazione di **una palazzina su area convenzionata di sole 6 unità abitative**, disposte su due piani abitabili serviti da ascensore, con garages e locali accessori al piano terreno.

La palazzina sarà costruita con criteri antisismici e soluzioni tecnologiche e costruttive in grado di garantire la certificazione in classe A con conseguenti risparmi energetici ed elevato confort abitativo.

**Tutti gli alloggi hanno il garage abbinato.**

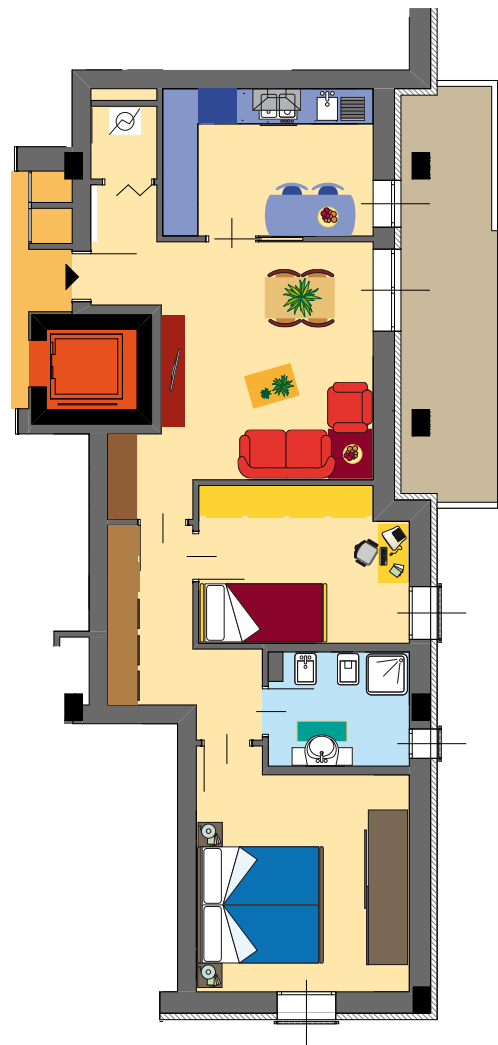


piante piani primo e secondo

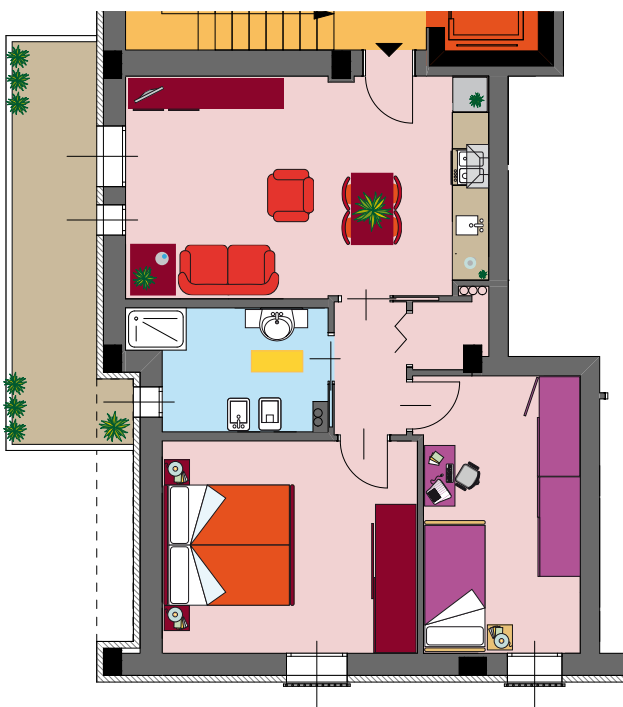




alloggio 6  
2° piano + garage  
indicativamente 125mq



alloggio 5  
2° piano+ garage  
indicativamente 98 mq



alloggio 4  
2° piano+ cantina e garage  
indicativamente 87mq

# Modena

via Annovi  
2 VILLETTE



Edificio certificato

**CLASSE A**



Unioncasa costruirà a Modena 2 villette di edilizia libera, in via Annovi, in un angolo di verde vicino alla città, ottimamente servita dai mezzi pubblici.

Le villette composta da piano terra con zona giorno, piano primo con 3 camere da letto e doppi servizi, sono dotate di mansarda, garage, giardino, e balconi.

Le villette saranno costruite con soluzioni tecnologiche in grado di garantire la certificazione in classe A con conseguenti risparmi energetici ed elevato confort abitativo.



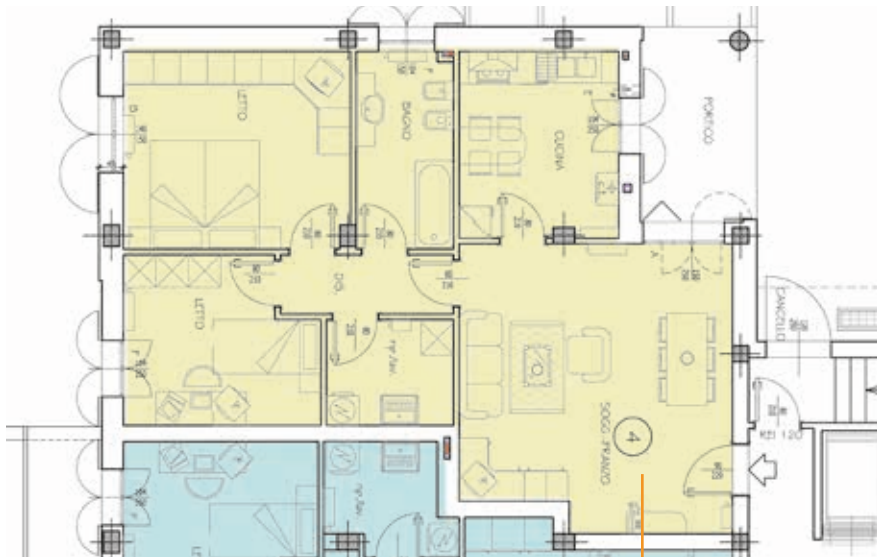


# Pavullo nel Frignano

Località Coscogno  
via per Coscogno, 100



Edificio certificato  
**CLASSE F**



piano terra alloggio 4 | 154,50  
mq | **196.000 euro**

Nella tranquilla frazione di Coscogno, a pochi km da Pavullo nel Frignano sulla strada che sale da Vignola, Unioncasa ha realizzato una palazzina da 12 appartamenti.

pianta piano terra



planimetria



**AFFITTI**  
a canoni contenuti



CANONE di GODIMENTO  
**432 €** al mese + IVA

**VAF-IMPIANTI**

**RISCALDAMENTO  
CONDIZIONAMENTO  
GAS  
IDRICO-SANITARIO**

via Imola 30  
Modena  
tel. e fax 059 303115

# Modena

Comparto Ex Mercato Bestiame  
via Rubes Triva



Edificio certificato  
**CLASSE B**



Programma residenziale denominato "Ex Mercato Bestiame Campo Lungo" in particolare sul **lotto 1D**, si prevede di realizzare tre edifici, di cui uno prospiciente al Campo Lungo e gli altri due che si affacciano sulle vie laterali. L'edificio che si affaccia sul Campo

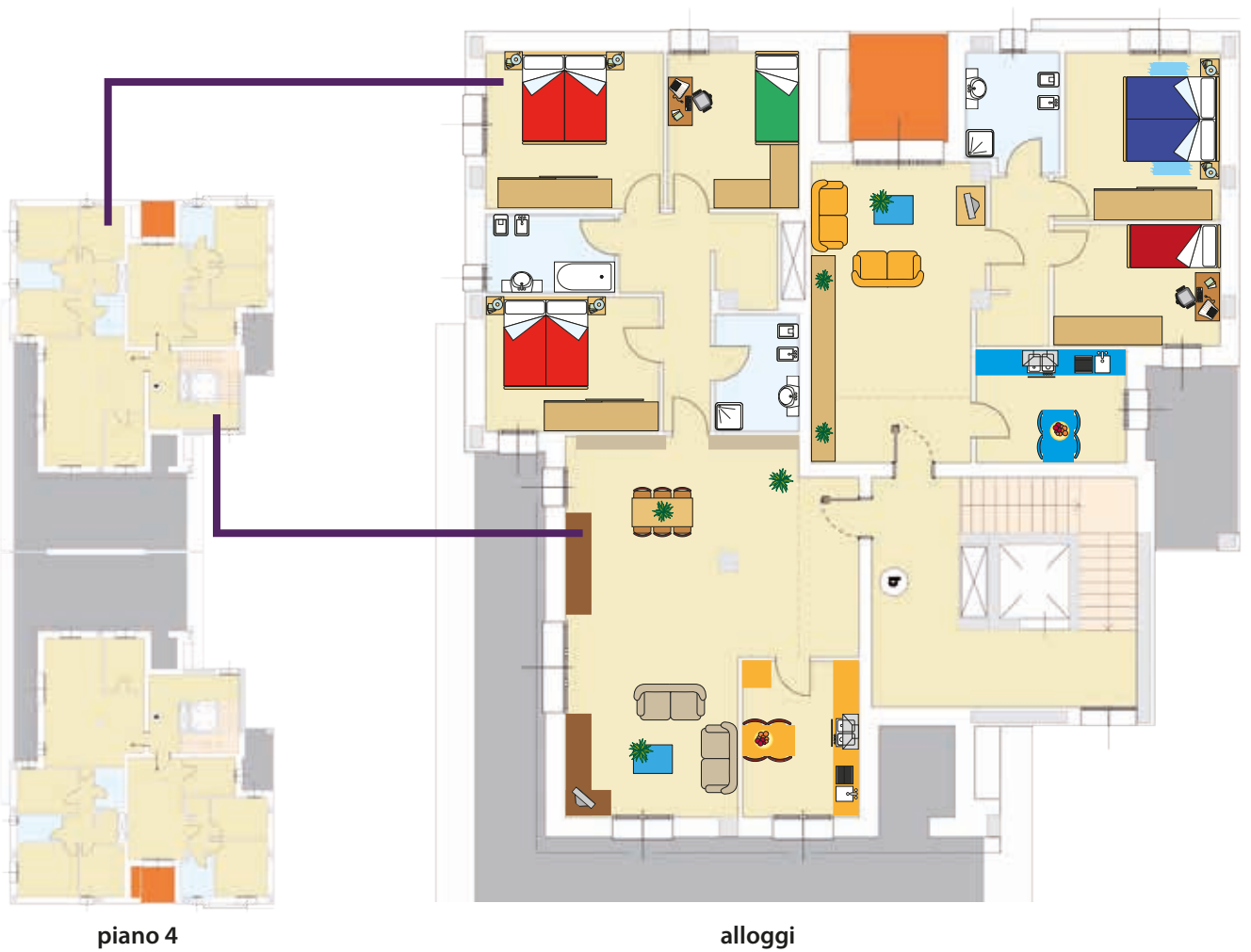
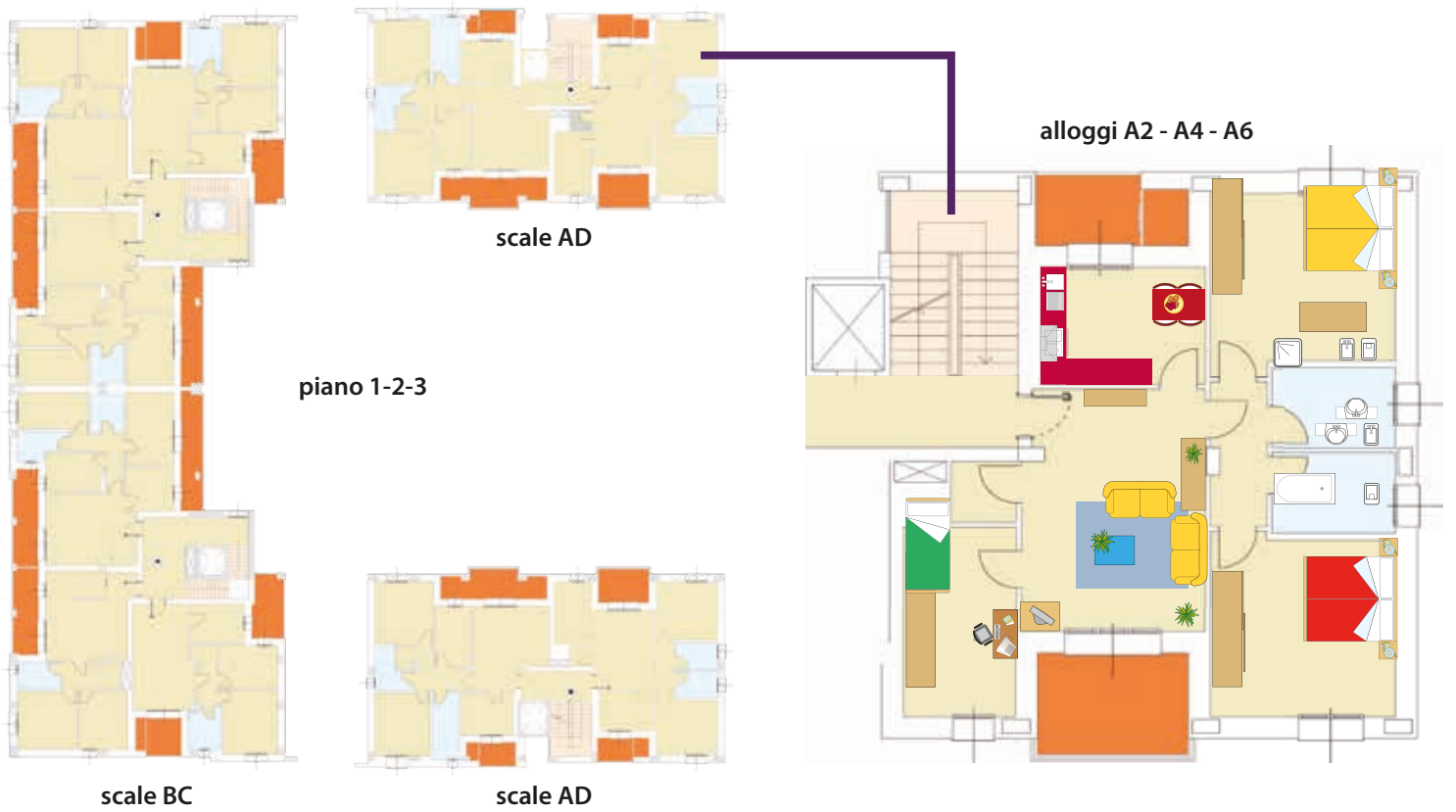


**Lungo** è caratterizzato da 4 locali commerciali al piano terra, e 22 appartamenti disposti su 4 piani abitabili, 17 alloggi dei quali di edilizia agevolata destinati alla locazione/godimento a termine per un periodo di 10 anni. Tali alloggi potranno

essere eventualmente acquistati dall'assegnatario dopo i primi 3 anni di godimento.

I restanti 5 alloggi sono destinati all'assegnazione in proprietà così come stabilito dalla convenzione

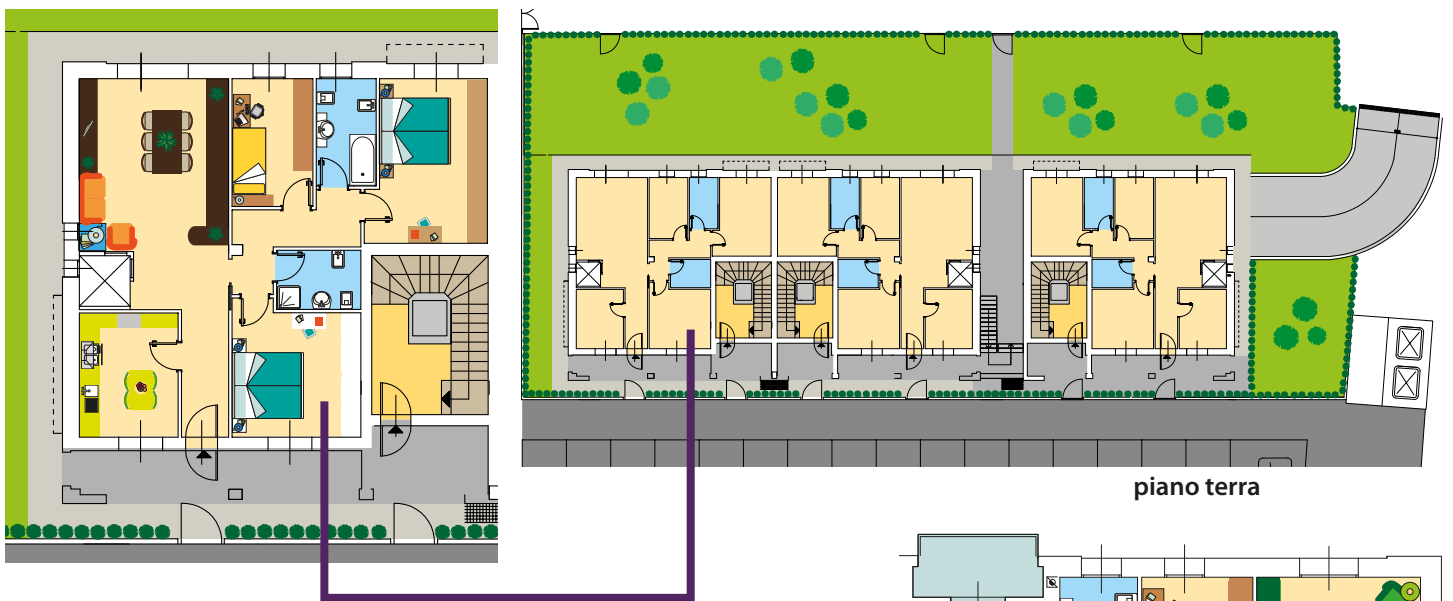
comunale. Ogni edificio che si affaccia sulle vie laterali è composto da 7 appartamenti, disposti su 4 piani abitabili, piano terra compreso, di edilizia libera e destinati all'assegnazione in proprietà.



Modena | Comparto Ex Mercato Bestiame



villette prospetto sud



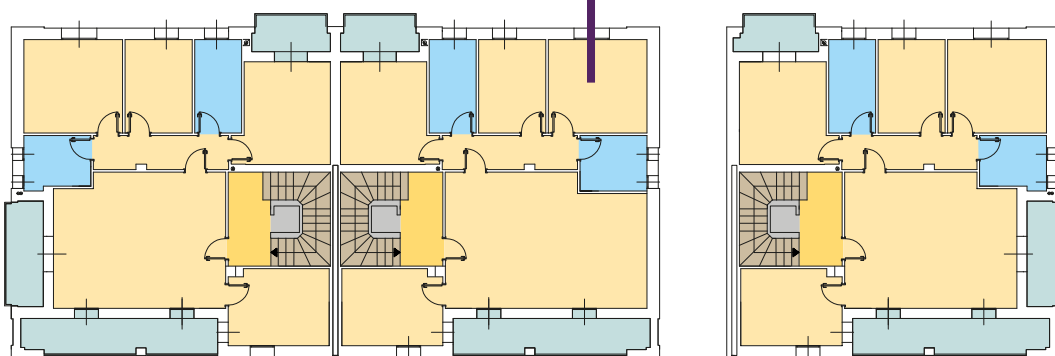
piano terra

**Nello stesso comparto verranno edificati 13 appartamenti/villette con ingresso indipendente.**

Tutti gli alloggi al piano terra sono dotati di ampio giardino privato e gli appartamenti al primo piano godranno di una spaziosa mansarda collegata e luminosi terrazzi.



piano primo



# Il prestito sociale.



La remunerazione riconosciuta ai soci risulta più vantaggiosa rispetto ai principali strumenti finanziari reperibili nell'ordinario mercato, quali: BOT, Buoni Postali, libretti bancari e postali, e similari, oggi con rendimenti vicini allo zero, in rapporto alla consistenza, alla disponibilità e alla durata dell'investimento. Ricordiamo inoltre 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

È uno strumento importante per la salvaguardia del potere d'acquisto, del risparmio dei soci e per l'autofinanziamento della Cooperativa.

## CONDIZIONI DI REMUNERAZIONE

GIACENZA MEDIA	PERIODO DI GIACENZA RAPPORATO AD UN ANNO SOLARE	TASSI DI REMUNERAZIONE	
		LORDO	NETTO*
da 10.000,00 € a 35.000,00 €	intero parziale	1,25% 0,75%	0,93% 0,56%
da 35.001,00 € a 73.054,21 €*  da 3.000,00 € a 35.000,00 €	intero parziale	2,25% 1,25%	1,67% 0,93%
PRESTITO GIOVANI (18-30 ANNI)			
	intero parziale	2,00% 1,00%	1,48% 0,74%

\* vedi foglio informativo presso la sede della Cooperativa.

rimborsabile con un preavviso di almeno 24 ore. 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 autorità competenti in materia di raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle banche.

L'ammontare totale del prestito sociale è ampiamente contenuto nel limite massimo dei prestiti che possono essere complessivamente raccolti da una cooperativa, pari a 3 volte il patrimonio (capitale versato + riserve) risultante dall'ultimo bilancio approvato.

## Riservato



### AUTOTUTELA, la polizza auto per te e per la tua famiglia

AUTOTUTELA è la polizza Auto del Gruppo Assimoco nata per offrire a te e alla tua famiglia tutta la sicurezza di cui hai bisogno quando sei alla guida. Con AUTOTUTELA puoi costruire la migliore protezione per le tue necessità scegliendo tra i tre pacchetti per tutelare l'auto, la persona o entrambi, oppure - se preferisci- selezionando le garanzie che ti servono per una polizza davvero su misura.



### Tariffa riservata ai Soci della Cooperativa Unioncasa.

AUTOTUTELA ti protegge anche quando pedali! Puoi aggiungere l'innovativa garanzia Pedalo Sicuro che offre protezione e un servizio di assistenza dedicato a chi si sposta anche in bicicletta.

**ASSIMOCO ASSICURAZIONI - MUTINAS S.R.L.**  
**VIA RAINUSSO 42/44 (PALAZZO EUROPA)**  
**TELEFONO 059 335488**  
**MODENA@MUTINAS.IT.**

Gruppo **Assimoco**  
 ASSICURAZIONI MOVIMENTO COOPERATIVE

**MUTINAS**



## Premi di studio 2022.

Unioncasa, in occasione dell'assemblea del **29 aprile 2022**, ha premiato con borse di studio soci o figli di soci della Cooperativa che hanno conseguito nell'anno di chiusura del bilancio un **diploma di scuola media superiore o laurea con la massima votazione**.

Regolamento completo dell'iniziativa su [www.unioncasa.it](http://www.unioncasa.it)

### DIPLOMA DI LAUREA

#### CECILIA BELLENTANI

nata a Carpi (MO) in data 25/01/1999  
Diploma di Laurea in "Scienze Internazionali e Diplomatiche"  
Voto 110/110

Dipartimento di Scienze Politiche e Sociali – Alma Mater Studiorum – Università di Bologna

#### OLHA LESYSHYN

nata a Golobutiv (UKR) in data 18/03/1995  
Diploma di Laurea Magistrale in "Ingegneria Gestionale"  
Voto - 110/110 e lode  
Scuola di Ingegneria - Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

#### GIULIA ROCCHI

nata a Modena in data 08/02/1997  
Diploma di Laurea Magistrale in "Giurisprudenza"  
Voto 110/110 e lode  
Dipartimento di Giurisprudenza – Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

# Congratulazioni!



### DIPLOMA DI MATURITÀ

#### VELLANI VIOLA

nata a Bologna in data 26/09/2002  
Diploma di Maturità Liceo Scienze Umane – Opz. Economico Sociale  
Liceo Scientifico Statale "Manfredo Fanti" - Carpi  
Voto 100/100



## Misaotra, Grazie.

Un impegno che continua, il sostegno ai bambini e ai ragazzi **dell'orfanotrofo "Orphelinat Catholique" di Fianarantsoa del Madagascar** retto dalle suore "Nazarene" di Torino.

*I nostri bimbi e  
i nostri ragazzi!*





## ULTIMATI I PRIMI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E SISMICA CHE BENEFICIANO DEL SUPERBONUS 110%

Union-Habitat Rigenerazione e Servizi ha recentemente ultimato i primi importanti interventi di riqualificazione energetica e sismica che hanno usufruito dei benefici fiscali Ecobonus potenziati al 110%, nonché di recupero del patrimonio edilizio (assistiti dal bonus ristrutturazione), riguardanti il Condomino Uccelliera, per un importo complessivo dei lavori di 512.764 €, e una palazzina di n°3 alloggi in via Baden Powell 4 a Modena, per un importo complessivo dei lavori di 454.233 €. Entrambi gli interventi hanno riguardato la realizzazione del cappotto termico, la sostituzione degli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria, la sostituzione degli infissi esistenti con nuovi più performanti, l'installazione in copertura di pannelli fotovoltaici con relative batterie di accumulo, nonché l'installazione di colonnine di ricarica per auto elettriche. Gli interventi hanno comportato, ad esempio per il Condominio Uccelliera, il passaggio dalla classe energetica "F" alla classe energetica "B", corrispondente ad una riduzione di emissioni, in atmosfera, di CO2 di circa 12.540 kg/anno, equivalenti alla capacità di assorbimento di 836 alberi. I minori consumi energetici hanno altresì permesso alle famiglie di conseguire consistenti risparmi economici immediatamente visibili sulle bollette, oltre ai vantaggi ambientali. Inoltre, il nuovo aspetto architettonico conferito alle palazzine ha valorizzato in modo significativo il patrimonio immobiliare, con incrementi stimati nell'ordine del 20/30%, oltre a consentire una miglior vivibilità, grazie all'elevato confort termico.

**Union-Habitat**, attualmente, ha in corso interventi di riqualificazione energetica e sismica, che riguardano altri due condomini: "Villa Moderna" e "Via Basaglia". I risultati economici originati da queste importanti attività, tenuto conto anche della gestione dei crediti fiscali generati dagli interventi, si rifletteranno positivamente anche sui bilanci di Unioncasa, sia attraverso la fornitura di servizi ad hoc a favore di Union-Habitat, sia in funzione dell'eventuale acquisizione e utilizzo dei crediti fiscali, in particolare nella misura maggiorata del 110% per quanto concerne l'eco-bonus.

"Anche nel 2023 è disponibile un ampio menu di bonus edilizi, spiega l'ingegner Laura Goldoni, Amministratore Unico di Union-Habitat, ma il quadro ha subito diverse modifiche sostanziali, come :



l'uscita di scena del bonus facciate, la riduzione, tranne che per alcune eccezioni, dell'aliquota agevolativa del superbonus dal 110% al 90%, il nuovo tetto di spesa per il bonus mobili. Nessuna modifica è invece intervenuta per gli altri bonus "minori" che, ad esempio, hanno visto confermata la detrazione Irpef al 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (di cui all'articolo 16-bis del TUIR), con limite di spesa a 96.000 euro (anziché 48.000 euro).

Continuano ad essere fruibili anche l'ecobonus "ordinario" al 50-65-70-75% e il sisma bonus "ordinario" al 50-70-75-80-85%, così come resta in vigore anche il bonus unico all'80-85% per gli interventi



su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

È poi ancora disponibile il bonus verde, concernente la detrazione Irpef del 36% per gli interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione del verde privato e condominiale.

La recente approvazione della direttiva sulle Case Green da parte del Parlamento europeo ha aperto un acceso dibattito nel nostro Paese e generato non poca confusione", continua l'ingegner Goldoni, "in quanto è stata introdotta una normativa per la ristrutturazione energetica obbligatoria di tutti gli edifici che hanno una classe energetica inferiore alla E (ossia F e G) entro la fine del 2030, per poi raggiungere almeno la classe D entro il 2033.

Ad ogni modo, la conferma dei bonus edilizi, anche alla luce degli obiettivi della suddetta direttiva europea, rappresenta ancora, seppur in tono minore, una importante opportunità per investire in riqualificazioni edilizie, ai fini dell'efficientamento e del risparmio energetico verso l'obiettivo europeo della emissioni zero di CO2 al 2050, della messa in sicurezza sismica degli edifici, nonché in chiave di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare."; pertanto, conclude l'ingegner Goldoni, "si ritiene che anche per il prossimo futuro esistano spazi concreti per un proficuo proseguimento dell'attività."



Marco Galante

## RIFLESSIONI IN VISTA DELLA RIFORMA ORGANICA DELLA FISCALITA' IMMOBILIARE, ORIENTATA AL RIUSO E ALLA RIGENERAZIONE URBANA

Una riforma dei bonus edilizi, da accorparsi semplificandoli, all'interno di una legge ordinaria, che possa "far proseguire in maniera equilibrata il mercato delle ristrutturazioni in ottica degli obiettivi posti dall'Europa sulle case green" è quello che si auspica e chiedono da tempo i principali operatori del settore. In occasione dell'assemblea di rinnovo degli organi di Confcooperative Habitat Nazionale, è stato illustrato il contributo alla riforma in questione orientato ai seguenti principi e priorità:

### RIFORMA DEL SUPERBONUS 110%

Il superbonus è una norma pensata come uno strumento immediato per rilanciare l'economia dopo il tracollo del 9% di Pil e per questo ha sicuramente espletato i suoi effetti nel breve periodo in termini di crescita economica. Era stata scritta male, però, senza considerare alcuni aspetti applicativi di base. Per questo è risultata socialmente iniqua su alcuni punti e di fatto con coperture di bilancio evidentemente insufficienti. Fermo restando la necessità e l'urgenza di mettere in sicurezza il comparto edilizio, rimettendo in circolo liquidità per completare gli interventi avviati, e proprio per evitare che le suddette criticità si ripetano in futuro, si propone una riforma della misura e, in generale dei "bonus edilizi", incentrata sui seguenti principi:

- Concentrazione delle risorse negli interventi di messa in sicurezza sismica e di efficientamento energetico;
- Graduazione degli incentivi, in relazione sia all'ISEE dei proprietari, sia alla condizione/vetustà

degli edifici;

- Stabilizzazione degli incentivi, così ripensati, in un tempo medio lungo.

### RIORIENTARE I BONUS EDILIZI VERSO L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Gli acquirenti degli alloggi fruitori dei bonus edilizi dovranno essere in possesso di determinanti limiti massimi di reddito/ISEE; inoltre, gli alloggi dovranno possedere determinanti requisiti (prima casa, abitazione principale, alloggi non di lusso, ecc.), ovvero ricadere in aree particolarmente svantaggiate.

Sarebbe altresì opportuno introdurre nell'ordinamento il principio della **RESTITUZIONE** allo Stato di quote progressivamente decrescenti dei bonus edilizi/agevolazioni fiscali goduti, nel caso di vendita delle abitazioni prima di un certo periodo di tempo (ad esempio, prima di 5 anni), fatti salvi gravi e sopravvenuti motivi.

### FAVORIRE GLI INTERVENTI SU CONTESTI URBANI ALLARGATI

I bonus edilizi, nella loro attuale configurazione, interessano interventi puntuali e sincroni su edifici, che per loro natura non incidono sulla rigenerazione a livello di quartieri e aree urbane. Nelle città, ad esempio, sono presenti grandi aree industriali o destinate a servizi dismesse, che vedono la presenza di diversi corpi di fabbrica e che attendono da molti anni di essere adeguatamente rigenerate. Vi è quindi la necessità di intervenire soprattutto su contesti urbani allargati e, quindi, di ampliare il campo di operatività dei bonus edilizi, in particolare del bonus ristrutturazioni e del sisma-bonus, consentendone l'applicabilità anche agli interventi di rigenerazione urbana e di ristrutturazione urbanistica disciplinati da strumenti urbanistici attuativi di ampia scala.

### AFFIANCAMENTO AI BONUS EDILIZI DI UN CONFACENTE SISTEMA DI DISINCENTIVI FISCALI

L'entità ciclopica delle risorse economiche richieste e il livello di indebitamento delle Stato rendono velleitario e irresponsabile affidare la riconversione del patrimonio edilizio del paese esclusivamente alle agevolazioni fiscali e alle contribuzioni pubbliche.

A tal fine, è importante portare a compimento l'iter del D.D.L. sulla rigenerazione urbana, accrescendo, in particolare, la capacità degli

Enti Locali di governare e guidare tali processi anche attraverso la leva dei disincentivi, con il coinvolgimento di una pluralità di attori e valorizzando le forme di partenariato pubblico – privato, al fine soprattutto di incrementare l'offerta abitativa a canoni calmierati, attraverso un sistema integrato di ERS ed ERP che preveda un mix di tipologie abitative e titoli di godimento degli alloggi, con i relativi servizi.

### LIMITAZIONE DEL RICORSO ALLA CESSIONE DEI CREDITI D'IMPOSTA GENERATI DAI BONUS EDILIZI

Il ricorso alla cessione dei crediti d'imposta o allo sconto in fattura da parte dei fornitori, dovrebbe essere circoscritto solo ai casi di incapienza fiscale dei beneficiari della detrazione, ritornando allo spirito originario delle norme.

### REINTRODUZIONE DI AGEVOLAZIONI DEL DECRETO CRESCITA, GIUNTE A SCADENZA E NON RINNOVATE

INCENTIVI PER LA VALORIZZAZIONE EDILIZIA (GIÀ PREVISTI DALL'ART.7 DEL D.L. N.34/2019, C.D. "DECRETO CRESCITA"). La norma stabilisce che, per i trasferimenti di interi fabbricati avvenuti entro il 31/12/2021 a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare (incluse le cooperative di abitazione), che, entro i successivi 10 anni, provvedono alla demolizione e ricostruzione degli stessi, ovvero eseguono interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, in conformità alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e procedano alla successiva vendita di tali fabbricati, si applicano l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 200,00 ciascuna.

Si tratta di una norma che occorre ripristinare e **STABILIZZARE** vista la grande efficacia, dimostrata, nel favorire i trasferimenti immobiliari finalizzati alla realizzazione di significativi interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di suo adeguamento alle normative vigenti in tema di efficienza e risparmio energetico, sicurezza sismica, adeguamento tecnologico, superamento delle barriere architettoniche, salubrità e adeguamento funzionale degli edifici.

# PROGETTO GIOVANI!

La proposta Unioncasa rivolta ai giovani **che facilita l'accesso al bene casa.**

La Cooperativa Unioncasa da sempre attenta alle problematiche sociali ha creato il **PROGETTO GIOVANI**, rivolto a giovani di età compresa tra i 18 e 30 anni.

Aderendo al Progetto sarà possibile beneficiare, con un deposito minimo di 3.000 euro, di un tasso al **2,25% lordo per l'intero anno solare** e accumulare nel tempo "vantaggi" spendibili al momento opportuno!



**Maggiori informazioni presso gli uffici della cooperativa o sul sito [www.unioncasa.it](http://www.unioncasa.it)**



**L'unione fa la casa.**

**Unioncasa**  
Cooperativa Edilizia



**Cooperativa Edilizia Unioncasa**

via Emilia Ovest 101 | 41124 Modena | 8° piano "Palazzo Europa"

tel. 059 384 663 | fax 059 384 653

info@unioncasa.it | www.unioncasa.it | www.facebook.com/unioncasa

Aperti al pubblico per informazioni e prenotazioni tel. 059 384 658:  
lunedì e venerdì 9,00 - 12,00 | 15,00 - 18,30 | sabato 9,00 - 12,00 solo su appuntamento