



Cooperativa Edilizia Unioncasa scrl
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 28 APRILE 2023

**INFORMATIVA DEL PRESIDENTE
PAOLO MESCHIARI**

Carissimi soci,

dalla fase di ripresa post pandemica, in cui diversi indicatori economici erano tornati positivi e facevano presagire una decisa crescita, siamo stati catapultati nella crisi geopolitica legata al conflitto Russia-Ucraina, che ha complicato nuovamente lo scenario internazionale.

Dopo che nel 2021 l'economia italiana era ripartita, nonostante la diffusione dei contagi e le restrizioni, il 2022 è stato per l'Italia l'anno di una ripresa più sostenuta, in cui il paese ha sostanzialmente riassorbito quanto perso nel 2020.

Dopo due anni di restrizioni, le attività sono sempre rimaste aperte e l'economia italiana ha continuato a crescere, anche a un ritmo più sostenuto di quello degli altri paesi europei.

Ma con l'inizio della guerra, oltre alle implicazioni, anche di carattere economico, per il nostro paese in un conflitto che ha ripercussioni mondiali, hanno avuto gioco facile gli strateghi delle speculazioni finanziarie, che già prima del conflitto avevano attivato i loro terminali con aumenti dei costi energetici e che nel conflitto stesso hanno trovato una insperata giustificazione.

A dire il vero, gli aumenti si erano registrati già a partire dalla primavera 2021, in parte dovuti a tutte le distorsioni che ha creato la pandemia, come la mancanza di molti materiali e la strozzatura nelle catene di produzione e approvvigionamento, che avevano già reso più caro per le aziende reperire le materie prime necessarie alla produzione.

Abbiamo, conseguentemente, assistito a un'impennata dell'inflazione, mai registrata negli ultimi quarant'anni. Corsa cominciata già nella seconda metà del 2021, che ha costretto le banche centrali, come la Federal Reserve Americana e la Banca Centrale Europea, a continui e ravvicinati provvedimenti di rialzo dei tassi d'interesse, che sono più triplicati in Italia, aumentando così il costo di mutui e prestiti per imprese e famiglie e influenzando drasticamente sull'andamento dei prezzi.

L'ondata di aumenti generalizzata non ha risparmiato i singoli materiali da costruzione, in parte aggravata anche dall'aumento della domanda legata alla introduzione, da parte del governo Conte II, del Superbonus 110% in affiancamento ai già esistenti Bonus Edilizi, provvedimento avente l'obiettivo di ammodernare il patrimonio immobiliare del Paese, migliorandone l'efficienza energetica e la sicurezza sismica, nonché, al contempo, risollevarlo il settore edile in crisi a causa della pandemia. Tuttavia, paradossalmente, proprio a causa del grande successo di tali agevolazioni, si è registrato ben presto un vero e proprio boom di richieste, ben molte di più di quante le imprese territoriali ed i cantieri edili potessero prendersi in carico, con il risultato che la filiera dell'edilizia si è ritrovata con manodopera insufficiente e scarsa reperibilità dei materiali che hanno fatto ulteriormente schizzare in alto i prezzi.

A tale riguardo, non ci si può esimere dall'esprimere preoccupazione rispetto alla recente Direttiva Europea sull'efficientamento energetico a tappe forzate degli edifici residenziali esistenti, rispetto alla quale il rischio della inadeguatezza della filiera produttiva dell'edilizia a far fronte all'impatto generato dalla sua applicazione è drammaticamente reale e vi è, quindi, la necessità di investire per tempo risorse per irrobustire tale filiera a livello

europeo, proprio per evitare una nuova e ben più pericolosa esplosione incontrollata dei prezzi e carenza di prodotti, materiali e maestranze.

L'aumento del costo di costruzione per gli immobili residenziali ha fatto registrare punte del 30-35%, a fronte di un mercato immobiliare che ha dato comunque segnali di vivacità, con variazioni positive sia delle compravendite che dei prezzi, evidenziando, al contempo, una domanda abitativa sempre più orientata ad immobili di qualità, ad alta efficienza energetica e tecnologicamente all'avanguardia.

E' in questo contesto che la Cooperativa si è trovata, finalmente, nelle condizioni di poter avviare, nel mese di settembre, l'intervento residenziale per la realizzazione di **n. 14 alloggi in edilizia convenzionata Peep a Modena in via dei Gemelli**, su area assegnata in diritto di superficie dal Comune nel mese di febbraio 2020. Anche se l'avvio dell'iniziativa, per l'insorgere di numerose ed imprevedibili difficoltà, ha scontato tempi lunghissimi nella fase di definizione e approvazione del progetto, le grandi aspettative, il forte interesse e le numerose adesioni dei soci, hanno portato comunque alla totale prenotazione degli alloggi destinati alla proprietà. E' da evidenziare, inoltre, che se si è potuto dare attuazione all'intervento, rendendolo di fatto sostenibile economicamente, ciò è stato possibile anche grazie 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.

Discorso diverso riguarda, invece, gli interventi già programmati per il 2022, e cioè i n.6 alloggi di edilizia convenzionata a Carpi in via Pasolini, nel Comparto "Canalvecchio", e i 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, ne sono conseguiti prezzi di vendita troppo elevati e, quindi, non in linea con le quotazioni correnti di mercato di quei Comuni.

La sostenibilità economico/finanziaria degli interventi edilizi è il problema principale in questa fase di congiuntura economica sfavorevole, che non riguarda solamente la nostra Cooperativa, ma affligge la gran parte degli operatori del settore, orientandone le scelte e le strategie di investimento.

Attualmente, i soli costi di costruzione di un edificio residenziale si aggirano sui 1.800-1.900 €/mq di superficie commerciale vendibile, con incidenze che raggiungono percentuali del 70-75% dei costi complessivi dell'intervento come non si registravano da decenni, tanto da relegare ormai in secondo piano l'incidenza del costo dell'area e delle opere di urbanizzazione. Questo, ha notevoli ripercussioni anche sulle politiche abitative dei Comuni, che vedono ridimensionata la centralità della leva del calmieramento dei costi delle aree e degli oneri di urbanizzazione per consentire l'offerta di alloggi a prezzi di vendita e a canoni di affitto sostenibili; al contrario, si registra la necessità di valutare un possibile riorientamento delle limitate risorse pubbliche regionali dedicate all'edilizia residenziale sociale verso l'abbattimento diretto del costo di costruzione e dei tassi d'interesse dei mutui per la prima casa di abitazione.

Se consideriamo, inoltre, che una "casa green" costa mediamente il 30% in più, a cui sommare l'ennesimo incremento di costi derivanti dal continuo inasprimento delle norme,

per esempio, da ultimo, quelle riguardanti le ulteriori tutele degli acquirenti di immobili costruire per i quali si prevede, tra l'altro, l'obbligo di stipula dei preliminari per atto pubblico notarile e conseguente trascrizione degli stessi, sono sempre meno 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 mediamente attorno ai 2.200-2400 €/mq, e pertanto difficilmente in grado di assorbire i costi di produzione, rispetto ai quartieri a sud della città, dove i prezzi di vendita del nuovo sono arrivati a toccare punte superiori a 3.000 €/mq e conseguentemente in grado di sostenerli.

Per queste ragioni, la Cooperativa darà priorità e concentrerà gli investimenti futuri sulle aree in suo possesso a sud della città, dove esiste una forte domanda abitativa che consente, con ragionevole possibilità di coprire almeno i costi generali e di struttura e, in primis, nel comparto di **Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano**, dove a primavera daremo l'avvio alla costruzione di complessive **n. 20 abitazioni**, a seguito del rilascio, avvenuto solo a marzo di quest'anno e dopo una estenuante attesa, dei relativi permessi di costruire, le cui richieste risalgono addirittura al 1 agosto 2019.

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. 22 alloggi** nel Comparto **"Area Nuova Estense – Vaciglio"**, i cui progetti sono in attesa di approvazione.

L'aumento imponente e generalizzato dei costi di costruzione e, quindi, dei prezzi e dei canoni di locazione/godimento degli alloggi, unitamente ad un'inflazione a due cifre e al deciso rialzo dei tassi di interesse sui mutui bancari, tutto ciò accompagnato da un brusco calo dello stock di alloggi e una domanda in continua crescita, sta drammaticamente aggravando il problema dell'accesso alla casa da parte delle famiglie.

Inoltre, considerando che intervenire sul recupero dell'esistente costa comunque di più, il prezzo finale degli alloggi risulta oggi troppo elevato per la stragrande maggioranza dei nostri soci.

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.

La fame di alloggi a prezzi e canoni calmierati riguarda soprattutto i giovani e, in particolare, le giovani coppie, che purtroppo sempre più spesso si vedono costrette a lasciare i capoluoghi, per andare a vivere in provincia, dove ancora riescono a trovare residenze economicamente più alla portata, con tutti i problemi logistici e di traffico connessi.

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, oltre le famiglie, gli studenti e i lavoratori e non risparmia nemmeno i poliziotti. Proprio recentemente, sulla stampa locale, si è letto che i nuovi agenti arrivati sul territorio modenese, disincentivati dai prezzi e dagli affitti troppo alti degli alloggi

(se e quando riescono a trovarli), dopo il percorso di formazione chiedono di essere trasferiti.

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 a 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'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale, prevista entro il 2023, si riappropri del ruolo di indirizzo, iniziativa e governo, facendosi nuovamente protagonista importante delle politiche abitative, 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.

Questo contesto straordinariamente difficile e complesso, conseguenza degli avvenimenti sopra descritti che hanno influenzato negativamente la situazione economica a livello globale e nazionale, unitamente a questioni molto più specifiche, legate ai ritardi dell'Amministrazione Comunale di Modena nel rilascio dei permessi di costruire - ricordo che per l'intervento residenziale in Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano ci sono voluti ben 1.290 giorni - ha inevitabilmente condizionato l'attività caratteristica della Cooperativa, con evidenti riflessi sui risultati dell'esercizio.

Il 2022 si è chiuso con un totale di 9 appartamenti e relative pertinenze, assegnati definitivamente in proprietà per atto pubblico, qui di seguito elencati:

- Modena, "Residenziale Il Melograno" v. Benassi 44: n.1 alloggio assegnato su area libera;
- Modena, PEEP SANTA CATERINA, v. Mar Ligure 75 - Lotto 4: n.2 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- Formigine, PEEP MAGRETA, v. Bassa 6/B - Lotto 4: n.3 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- Formigine, PEEP MAGRETA, v. Darwin 1 - Lotto 1: n.3 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;

L'esiguo risultato è stato conseguito esclusivamente grazie alla politica di dismissione e smobilizzo degli alloggi tornati nella disponibilità della Cooperativa a seguito delle scadenze dei vincoli di locazione/godimento decennali ai quali erano sottoposti per convenzione comunale; alloggi che, in parte, sono stati acquistati direttamente dagli stessi soci conduttori.

Tale scelta adottata dal Consiglio di Amministrazione, si è resa necessaria per compensare, seppur parzialmente, la mancanza di produzione di nuovi alloggi a causa dei ritardi riscontrati nell'attuazione delle nuove iniziative edilizie e proseguirà, anche per l'esercizio 2023, con i n. 12 alloggi del Peep San Damaso - Str.llo Scartazzetta 3 e i n. 11 alloggi in Modena, via Osoppo 81-83. Quest'ultimo fabbricato, recuperato dalla Cooperativa a fine anni '80, sin dalla sua inaugurazione è stato messo a disposizione del Comune di Modena in locazione a canoni sociali per famiglie bisognose e lavoratori extracomunitari e, in ragione di ciò, l'Amministrazione Comunale ha manifestato un forte interesse all'acquisizione dell'intero immobile.

Si è altresì proceduto a nuove assegnazioni di alloggi in godimento e, a seguito di recessi e rinnovi, a riassegnazioni in godimento a propri soci, per un totale di n. 7 alloggi, così localizzati:

- Modena, PEEP MARZAGLIA NUOVA EST, via Polacci 131: n. 1 alloggio;
- Modena, PEEP BELLARIA, via Frosinone 62: n. 2 alloggi
- Medolla, via Perugia n. 21/G: n.1 alloggio;
- Pavullo n./F., Località Coscogno, via Coscogno 100: n. 3 alloggi;

Inoltre, si è proceduto a locare a terzi n.1 locale commerciale in Modena - località Portile - strada Cavedole 12/D.

La Cooperativa ha svolto la propria attività per il 93,21% in favore dei soci, 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, confermando ancora una volta la piena conformità ai principi mutualistici.

La mutualità è da sempre un valore imprescindibile della cooperazione, a cui Unioncasa adempie anche, per esempio, garantendo una adeguata remunerazione del prestito sociale, allo scopo di sostenere 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 270.902 euro.

L'ammontare del prestito sociale, comprensivo degli interessi maturati era, a fine esercizio, di 13.492.545 euro, in flessione rispetto allo scorso anno, in parte dovuta alle prenotazioni effettuate nel Peep Gemelli. Con l'occasione, ci preme anche 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 contraddistinguono, 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 31/12/2022, 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.

Ulteriori provvedimenti a favore dei soci riguardano:

- Il mantenimento a totale carico della cooperativa, anche per l'esercizio 2022, degli oneri sostenuti per le imposte gravanti sulle abitazioni (I.M.U.), pari a 167.822 euro.
- la consegna di n° 4 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.

Evidenziamo, inoltre, che la società partecipata e controllata "UNION-HABITAT Rigenerazione & Servizi", operando in qualità di General Contractor, nell'anno 2022 ha effettuato lavori di

ristrutturazione e riqualificazione energetica e sismica, fruente dei benefici fiscali Sismabonus e Ecobonus potenziati al 110%, in una palazzina di n. 6 alloggi a Modena, in via Uccelliera n. 91, ultimata nel 1989 da Unioncasa e ancora abitata da nostri soci e in una palazzina di n. 3 unità abitative a Modena, in via Baden Powell n. 4, per un monte lavori complessivo di circa 860.000 euro, mentre sono attualmente in corso i lavori in altri due importati cantieri, sempre a Modena, in Via Basaglia n. 79, in un condominio di n. 6 alloggi e in via Ventimiglia n° 97, in un condominio di n. 9 alloggi.

La considerevole patrimonializzazione accumulata da Unioncasa negli oltre 40 anni di attività, consente di assorbire ampiamente l'impatto della perdita di esercizio registrata, la cui influenza, peraltro, è del tutto marginale e che già a partire dal prossimo anno si prevede di colmare. La significativa dotazione finanziaria, ci consentirà, inoltre, di dare nuovo slancio alla nostra attività caratteristica, volta a destinare importanti risorse sul territorio, attuando, finalmente, le importate iniziative edilizie da tempo menzionate, sia in area Peep, con l'avvenuto avvio dei lavori per i 14 alloggi di via Dei Gemelli, sia in libero mercato, con riferimento all'imminente avvio del cantiere per 20 unità abitative in str.llo Chiesa Saliceta San Giuliano. A tale proposito, ricordiamo 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.

L'attuazione degli interventi programmati, assieme agli introiti derivanti dai servizi e dalla partecipazione detenuta in "UNION-HABITAT Rigenerazione & Servizi" oltre all'utilizzo dei crediti fiscali generati dagli interventi fruente del Sismabonus e Ecobonus potenziati al 110%, 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 adottato dal Comune di Modena il 22 dicembre 2022 e di prossima approvazione da parte del Consiglio Comunale.

La nostra Cooperativa, ha nuovamente 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 25/05/2022. 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 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.

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.

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.