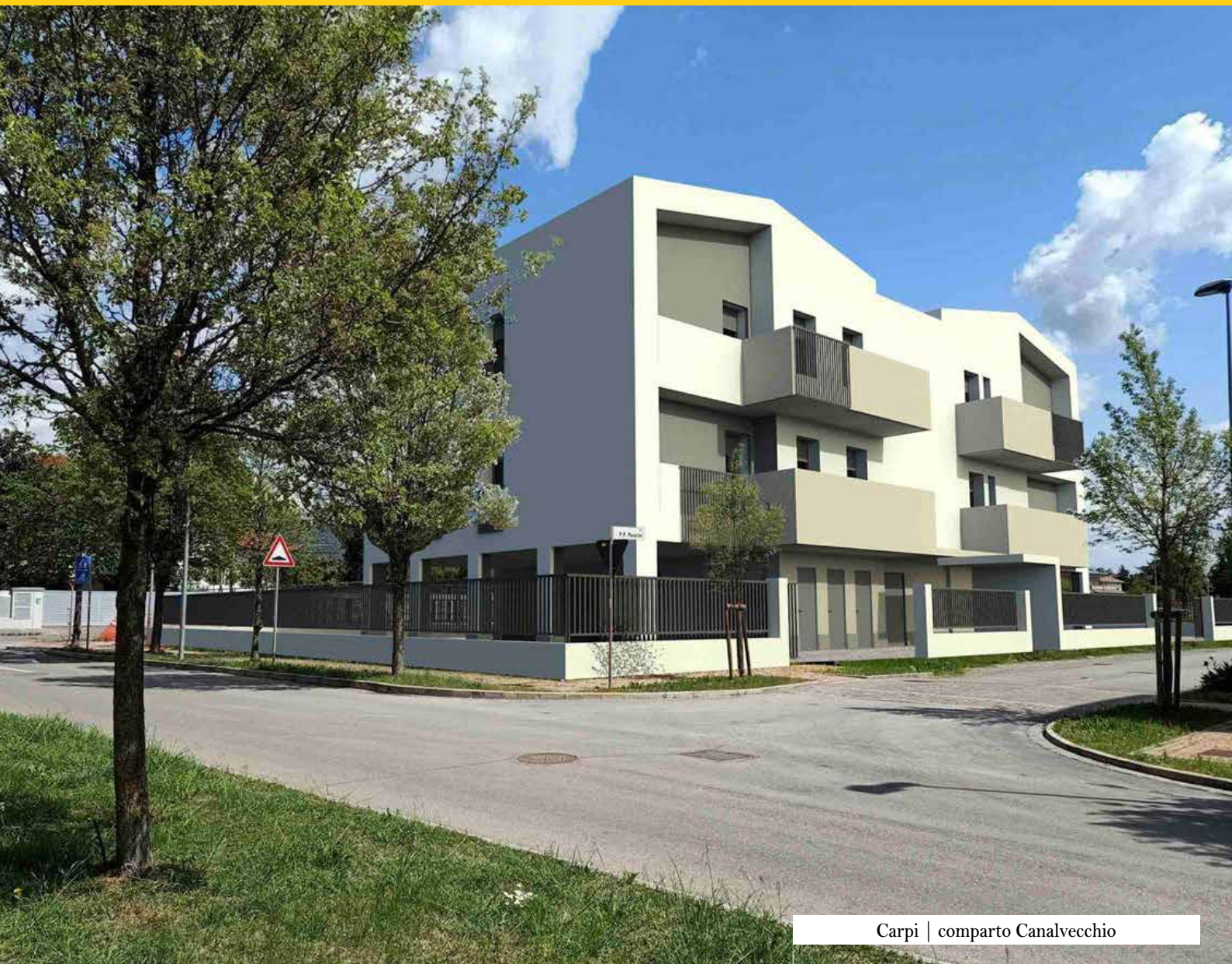


# Unioncasa

## informa



Carpi | comparto Canalvecchio

### CONVOCAZIONE

*Assemblea soci*  
CONVOCAZIONE PER LUNEDÌ

*29 aprile*

### EDITORIALE

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

LE PRINCIPALI NOVITÀ DA UNIONCASA

### IN COSTRUZIONE

*Saliceta stradello Chiesa*  
*Carpi comparto Canalvecchio*

TUTTE LE INFORMAZIONI DA PAG. 8

Convocazione Assemblea di Bilancio	pag. 3	<b>Carpi</b> Comparto Canalvecchio via Pasolini	pag. 12	Il prestito sociale	pag. 24
Editoriale	pag. 4	Lotto 1 - area convenzionata	pag. 14	Premi di studio 2023	pag. 25
Unioncasa è green	pag. 5	<b>Vaciglio</b> Strada Nuova Estense Modena	pag. 18	Misaotra, grazie	pag. 25
La tua casa con Unioncasa	pag. 6	<b>Modena</b> via Annovi villette - area libera	pag. 21	<b>Novità</b> Archiviato il Superbonus 110% UNION-HABITAT tira le somme	pag. 26
Iniziative ed interventi futuri	pag. 7	<b>Modena</b> comparto "Ex mercato Bestiame" - via Rubes Triva	pag. 27	Novità dalla Legge di Bilancio	pag. 27
<b>Saliceta</b> Stradello Chiesa Saliceta S. Giuliano	pag. 8				



**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 26 aprile 2024 alle ore 8,00 presso la sede sociale, e in seconda convocazione per il giorno

**lunedì 29 aprile 2024  
alle ore 18,00**

**presso la sala "Paganelli" 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 2023;
- 2) Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2023 e proposta di destinazione del risultato di esercizio; Relazione del Collegio sindacale, dell'organo di revisione legale e certificazione del bilancio;
- 3) Nomina dei Componenti il Collegio sindacale per gli esercizi 2024-2025-2026, previa determinazione dei compensi;
- 4) Consegna borse di studio per Diplomi e Lauree conseguite con il massimo punteggio;
- 5) 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,

Carissimi soci, il 29 aprile Unioncasa celebra la chiusura del bilancio d'esercizio 2023, anno in cui la nostra Cooperativa ha visto avanzare i lavori di costruzione dell'intervento residenziale di

### n.14 alloggi in edilizia convenzionata Peep a Modena in via dei Gemelli, che saranno completati a luglio

del corrente anno e che hanno riscontrato forte interesse tra i nostri soci, con la prenotazione di tutti alloggi destinati alla proprietà e al godimento a termine. L'anno 2023 è stato caratterizzato soprattutto dall'avvio di importanti iniziative edilizie, da tempo annunciate, che per la nostra Cooperativa comportano un investimento di ingenti risorse sul territorio.

Nel mese settembre, in particolare, ha avuto avvio la costruzione di una palazzina residenziale di

### n.6 alloggi di edilizia convenzionata a Carpi, in via Pasolini, nel Comparto



“Canalvecchio, mentre, nel mese di dicembre, hanno avuto finalmente inizio i lavori per la realizzazione di

### n.20 abitazioni a Modena, nel comparto di Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano.

È motivo di grande soddisfazione constatare il grande interesse mostrato dai soci per entrambi i programmi edilizi, che si è tradotto nell'elevato numero di prenotazioni in rapporto allo stato di avanzamento lavori dei cantieri, a conferma di come sia ancora elevata la domanda abitativa, semmai più articolata rispetto al passato, anche di case in proprietà.

A Carpi risulta prenotato il 60% degli alloggi, mentre a Modena, nel Residenziale Saliceta, il 40% delle abitazioni. Questi riscontri, confermano, inoltre, le scelte costruttive adottate dalla dirigenza Unioncasa, sempre

### mirate al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione dell'inquinamento e delle emissioni,



Paolo Meschiari

grazie all'utilizzo di alimentazione ad energia solare ottimizzata da sistemi automatizzati in domotica, all'elevato confort abitativo (garantito anche da sistemi di ventilazione meccanica controllata), in grado di coniugare perfettamente ricambio d'aria, igiene, comfort e risparmio energetico.

Certamente tali abitazioni scontano un valore elevato di mercato, mitigato però da ottime opportunità di risparmio sui costi energetici sul lungo periodo e da una maggiore 'appetibilità' di tali abitazioni nel tempo, garanzia della tenuta del valore del proprio investimento familiare negli anni a venire.

Seguiranno, nel corso dei prossimi mesi, altri interventi edilizi, a Modena, per la realizzazione, su area libera, di

### n.2 villette abbinate 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.

Il venir meno, in questi anni, di politiche abitative pubbliche, con la cancellazione, a Modena, degli ultimi comparti PEEP e il lento decollo dei nuovi programmi di Edilizia Residenziale Sociale, rende sempre più problematico per

Unioncasa dare risposte concrete ai tanti soci che dispongono di un reddito non sufficiente per accedere ad abitazioni sul libero mercato e che, sostanzialmente, rischiano di rimanere insoddisfatti rispetto al proprio bisogno, creando un evidente problema identitario per la nostra cooperativa e, più in generale, per tutta la cooperazione di abitanti.

Altro fatto di rilievo, avvenuto nell'esercizio '23, è stata la cessione dell'intero complesso residenziale sito a Modena, in via Osoppo 81 -83, di complessivi 11 appartamenti con annesso garage e posti auto. Tale fabbricato, risalente ai primi del '900, fu acquisito dal Comune di Modena nel 1989 e successivamente ristrutturato, per poi essere messo a disposizione del Comune

stesso, in locazione a canone sociale, per famiglie bisognose e lavoratori extracomunitari. Detta cessione, ovviamente, è avvenuta garantendo la prosecuzione, fino a scadenza del contratto, della locazione in essere con il Comune.

Il 2023, per la precisione il 2 agosto, verrà ricordato anche per l'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), previsto dalla Legge regionale n.24 del 2017, approvato con delibera di Consiglio Comunale n°46 del 22 giugno 2023. Si tratta di uno strumento urbanistico innovativo e rivoluzionario di disciplina e tutela dell'uso del territorio che si propone l'obiettivo di:

✔ contenere il consumo del suolo, inteso quale bene comune e risorsa non rinnovabile;

✔ favorire la rigenerazione urbana dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia  
✔ tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Infine, auspichiamo che la nuova giunta comunale, chiamata ad amministrare la città di Modena nei prossimi cinque anni, non si esima dall'affrontare i temi di attualità più spinosi, quali la sicurezza, la tenuta sociale, l'ambiente e la qualità dell'aria nonché, in particolare, l'emergenza abitativa, riappropriandosi del ruolo di indirizzo, iniziativa e governo delle politiche abitative da troppi anni disatteso.

Pur in presenza di un contesto che presenta elementi di criticità, i risultati economici positivi conseguiti dalla Cooperativa ci consentono di guardare con ragionevole fiducia allo sviluppo delle attività per i prossimi anni.

Nell'attesa di vedervi in occasione dell'assemblea generale, già fissata per il 29 aprile c.a. alle ore 18,00, indetta per l'approvazione del bilancio di esercizio 2023 e per nominare i componenti del Collegio Sindacale, oltre alle consueta consegna 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**.



## 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.



# 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
CAMPOGALLIANO	PEEP Panzano	8 alloggi
CAMPOSANTO	PEEP Lotto 11B	13 alloggi
PAVULLO	via Mazzini	18 alloggi in area libera
PAVULLO   Coscogno	via Provinciale Coscogno	10 appartamenti in area libera

# Saliceta

stradello Chiesa Saliceta  
San Giuliano



Edificio certificato

**CLASSE A4  
NZEB**



Nearly Zero Energy Building



Nel Dicembre 2023 ha finalmente avuto l'avvio l'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.

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**.

Gli edifici sono progettati con lo scopo di ridurre il più possibile l'impatto ambientale con un approccio strettamente bioecologico, per esempio cercando di seguire un'ideale esposizione delle facciate, sviluppando tipologie abitative dove il verde viene amplificato e adottando soluzioni che aumentano la capacità idrica del terreno mirate al recupero delle acque meteoriche. Dal punto di vista energetico gli edifici sono caratterizzati da involucri fortemente isolati, impianti ad alto rendimento che sfruttano le fonti rinnovabili (Fotovoltaico) per la produzione di energia contribuendo all'abbattimento della produzione di CO2 emessa in atmosfera.

Si utilizzeranno materiali adeguati con particolare attenzione verso i tamponamenti esterni, su cui è previsto un "cappotto". L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sarà autonomo per ogni appartamento, costituito da un sistema "NO GAS" a pompa di calore oltre ad un accumulo per l'acqua calda sanitaria. La distribuzione a pavimento del fluido caldo avverrà tramite "pannelli radianti", mentre il raffrescamento sarà costituito da unità a parete tipo SAMSUNG mod. WindFree o similare che garantiscono il massimo comfort non avendo getti d'aria diretti e una silenziosità senza precedenti. Sarà previsto, inoltre, un impianto di estrazione e rinnovo dell'aria filtrata con sistema di ventilazione meccanica controllata (VMC) a scomparsa nel contro telaio delle finestre di ciascun alloggio.



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. 127,90mq



L'impianto elettrico sarà del tipo sottotraccia in tutte le abitazioni, rispondente alla norma CEI 64-8. Le apparecchiature saranno della B-Ticino serie LIVING NOW con funzioni smart, connesse alla rete wi-fi di casa tramite specifico gateway. Questa linea rende gli alloggi interamente in DOMOTICA SMART avendo il controllo su: - Luci e avvolgibili (scenari) - Forza motrice e servizi; - Visualizzazione del consumo energetico, gestione carichi energetici con ricevimento di notifiche in caso di superamento di potenza o malfunzionamenti vari; - Termoregolazione; - Videocitofono e Controllo Locale; - Sistema antifurto con messaggistica allarme agli smartphone via SMS. Tutte le funzioni suddette saranno gestibili attraverso la tastiera "soft touch" o lo smartphone.

Tutte le autorimesse saranno dotate di Wallbox per ricaricare l'eventuale auto elettrica a casa. Le finestre e porte finestre saranno opportunamente dimensionate per telaio, guarnizioni e vetro camera per garantire il conseguimento della classe A4 NZEB, del tipo monoblocco in PVC sistema Top 72 o similare con doppia/tripla guarnizione e con vetratura del tipo basso emissivo con intercapedine a vuoto riempita di gas argon. I vetri saranno del tipo temprato di sicurezza caratterizzati dalla massima resistenza ai colpi. tapparelle avvolgibili motorizzate della NEW SOLAR che garantiscono, grazie alla particolare conformazione strutturale, molteplici soluzioni per difendersi dal calore e godere della luce naturale, con in più il grande vantaggio di mantenere la privacy senza rinunciare alla visibilità verso l'esterno.

Il portoncino di ingresso all'alloggio sarà del tipo blindato di classe 3. I pavimenti degli alloggi saranno in gres porcellanato di grandi dimensioni nelle zone giorno e servizi igienici ed in legno prefinito a 2 strati essenza a scelta tra Rovere o Iroko nelle stanze da letto.



**Unità 6 lotto A**

appartamento  
con garage e posto auto  
sup. comm tot 174,9 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 152,90 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 209,9 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 230 mq

# Carpi

Comparto Canalvecchio  
via Pasolini  
Lotto 1 - area convenzionata



Edificio certificato  
**CLASSE A**



A Carpi tra le vie Tre Ponti, Canalvecchio e Ramazzini sorge il comparto residenziale denominato **"C4 VIA 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 e la relativa palestra alle aree già insediate.

Sono in corso i lavori per la costruzione di un a palazzina di sole n° 6 unità abitative suddivise in 2 piani abitabili con rispettive autorimesse e cantine al piano terra, tutti i piani serviti da ascensore.

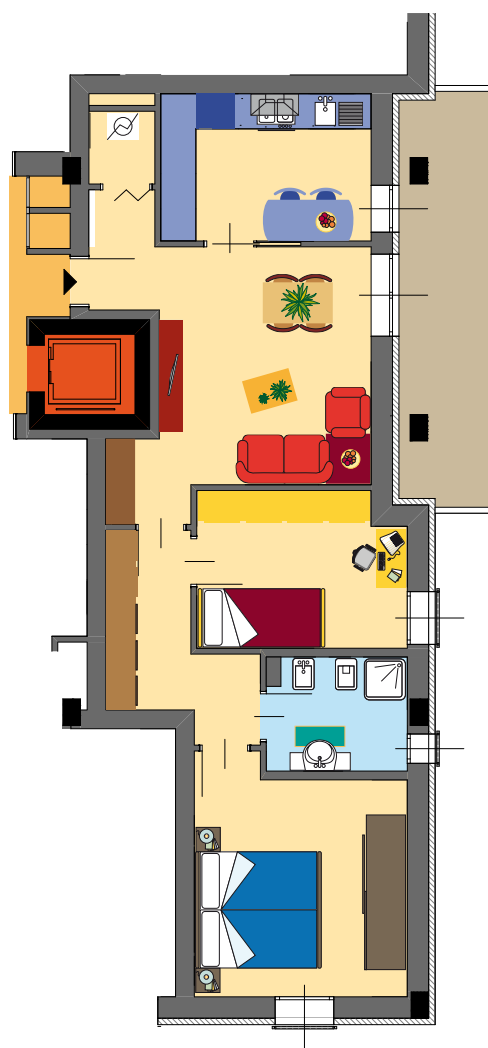


piante piani primo e secondo



**alloggio 6**  
 2° piano + garage+cantina  
 sup. comm. totale 127 mq  
 prezzo IVA esclusa 291.500€

**Tutti gli alloggi hanno  
 garage e cantina**



**alloggio 2**  
 2° piano + garage + cantina  
 sup. comm. totale 101,18 mq  
 prezzo IVA esclusa 230.500 €



L'edificio sarà costruito con criteri antisismici, involucri fortemente isolati (sistema a "cappotto"), impianti ad alto rendimento che sfruttano le fonti rinnovabili (Fotovoltaico) per la produzione di energia contribuendo all'abbattimento della produzione di CO2 emessa in atmosfera e in grado di garantire la certificazione in Classe "A". L'impianto di riscaldamento sarà autonomo per ogni appartamento, costituito da un sistema "NO GAS" a pompa di calore oltre ad un accumulo per l'acqua calda sanitaria. La distribuzione a pavimento del fluido caldo avverrà tramite "pannelli radianti".

# Vaciglio/Morane

area Nuova Estense



Edificio certificato

**CLASSE A4  
NZEB**



## vista 3D assonometria 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.

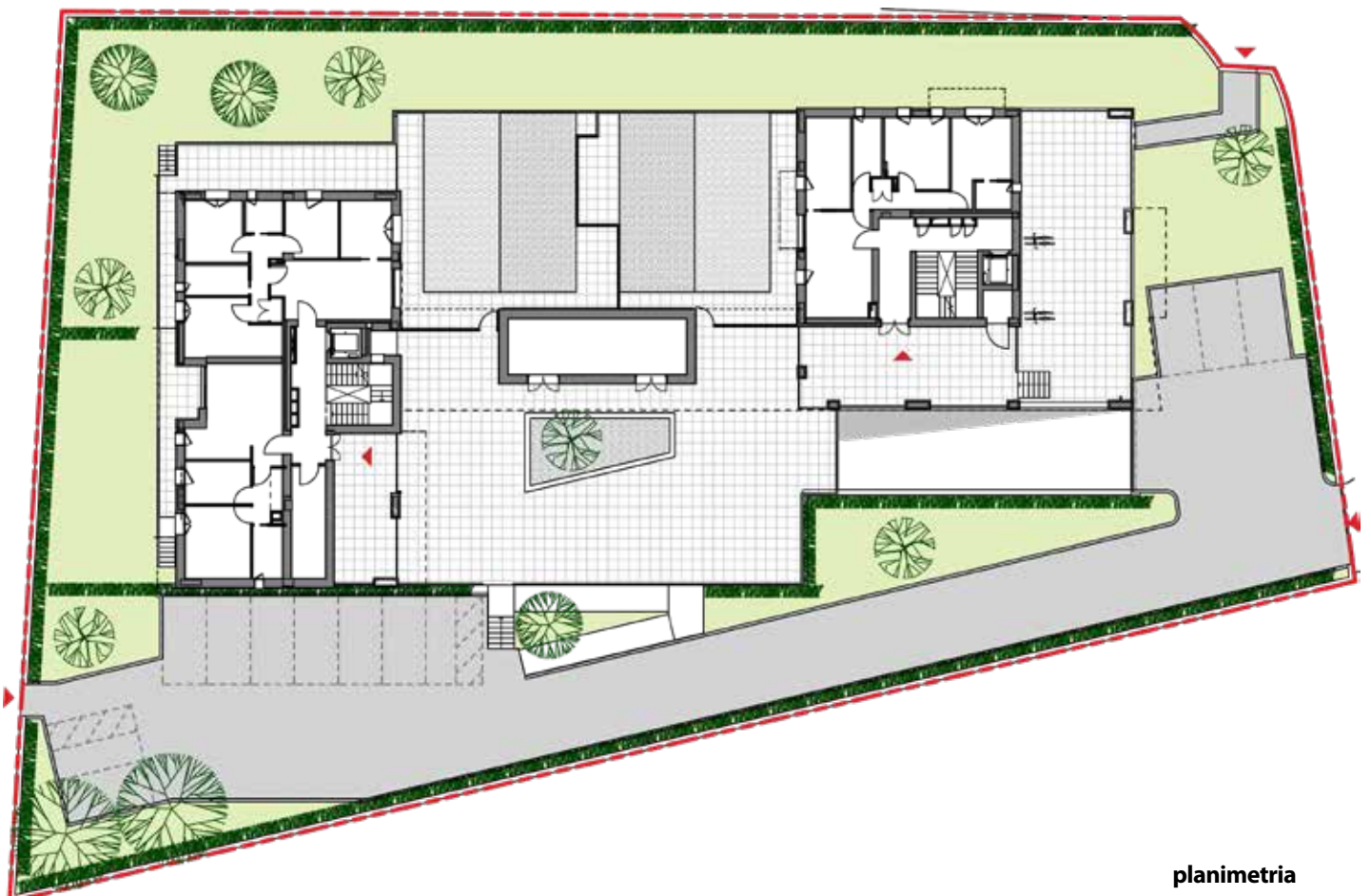
La viabilità interna al comparto sarà integrata con quella già esistente in modo agile e funzionale.



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.



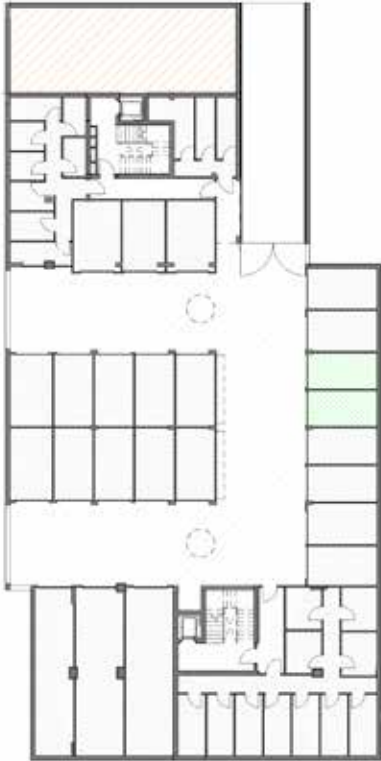
vista parco nord



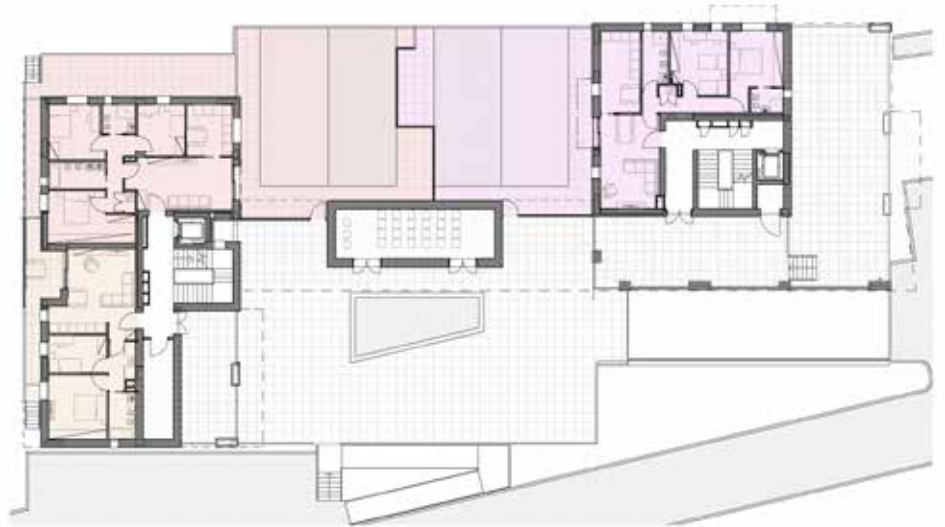
planimetria

# Vaciglio

area Nuova Estense



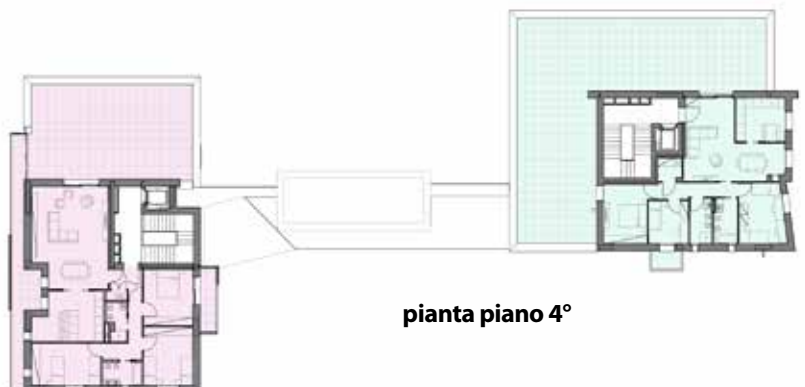
pianta piano seminterrato



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**



# Modena

via Annovi  
2 VILLETTE



Edificio certificato

**CLASSE A4  
NZEB**



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 composte 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 A4 NZEB con conseguenti risparmi energetici ed elevato confort abitativo.



**PROGETTO PRELIMINARE**





**VAF-IMPIANTI**

**RISCALDAMENTO  
CONDIZIONAMENTO  
GAS  
IDRICO-SANITARIO**

via Imola 30  
Modena  
tel. e fax 059 303115

## Modena

Comparto Ex Mercato Bestiame  
via Rubes Triva

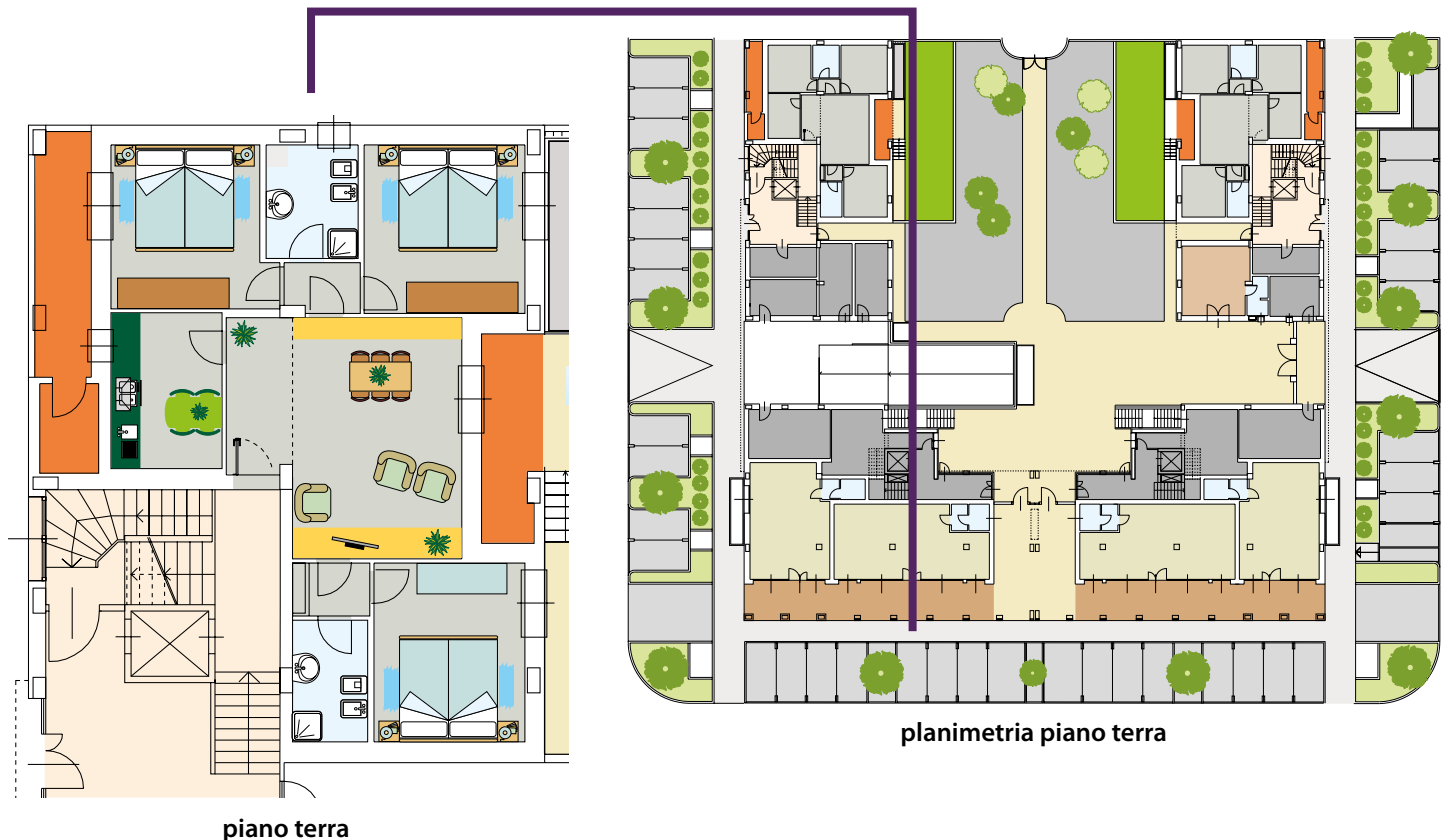


Edificio certificato  
**CLASSE B**



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

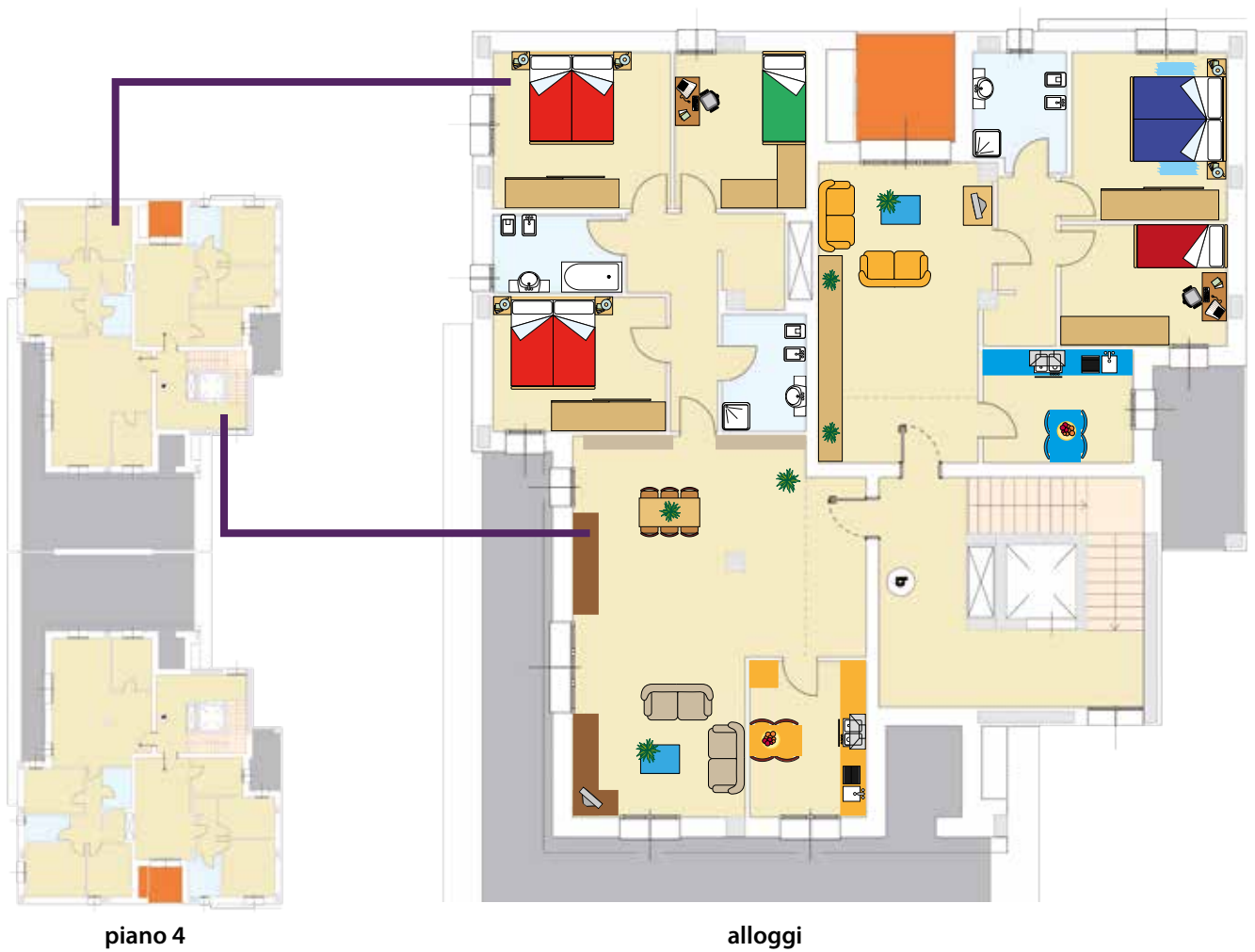
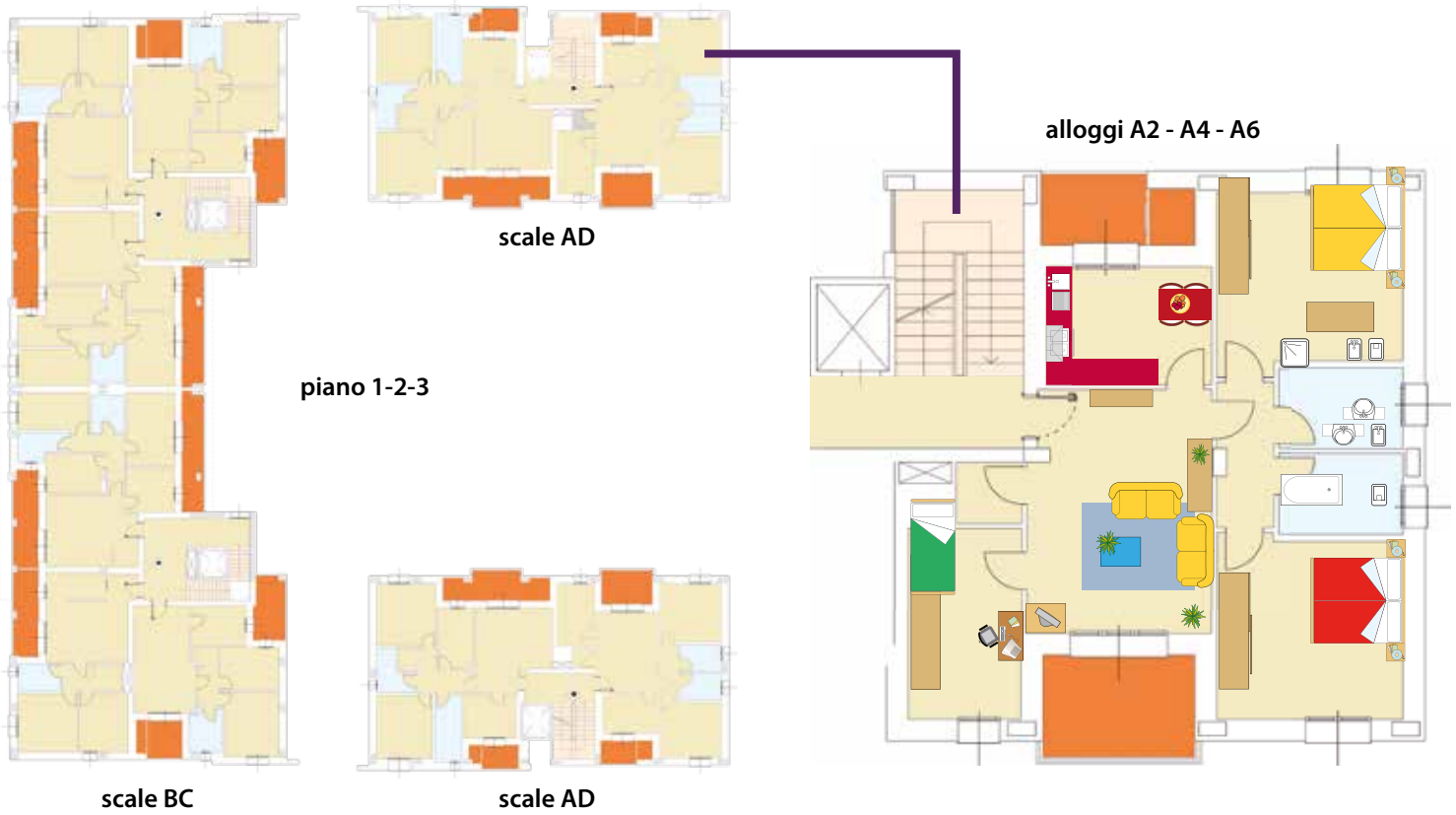


appartamenti disposti su 4 piani abitabili, 17 alloggi dei quali di edilizia agevolata destinati alla proprietà.

**Che beneficiano di contributi a fodo perduto.**

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

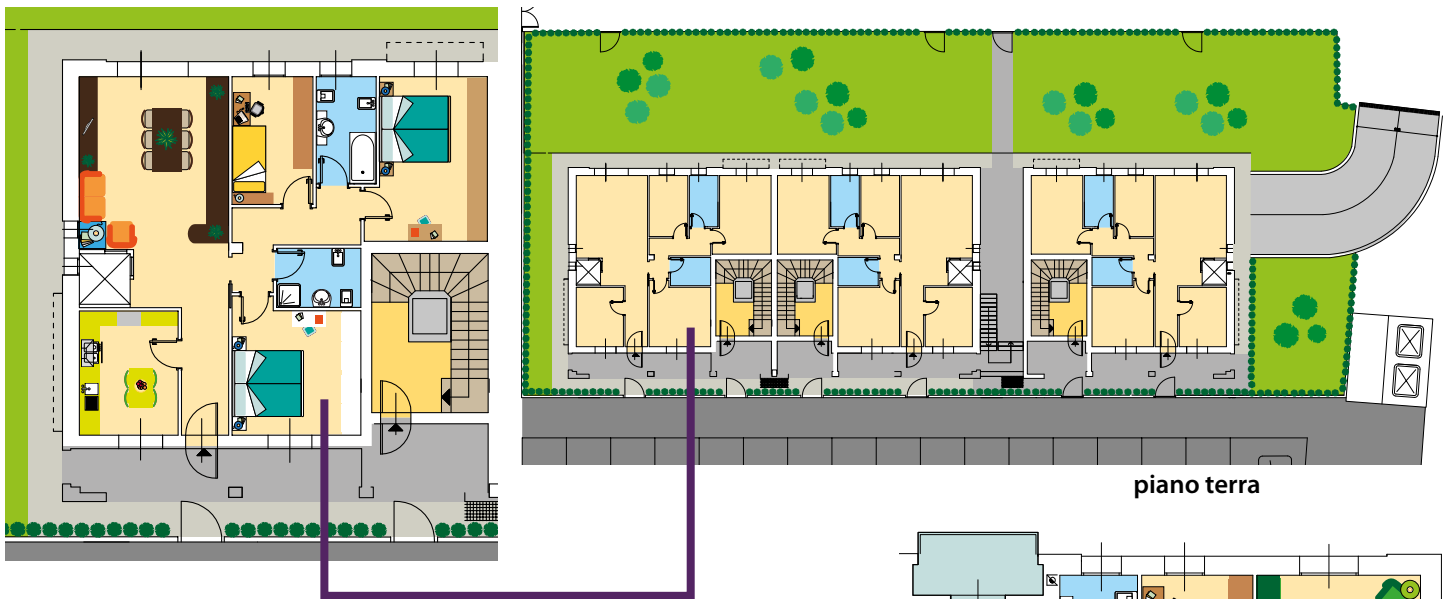
Ogni edificio che si affaccia sulle vie laterali è composto da 7 appartamenti, disposti su 4 piani abitabili, piano terra compreso, di edilizia libera e destinati all'assegnazione in proprietà.



Modena | Comparto Ex Mercato Bestiame



villette prospetto sud



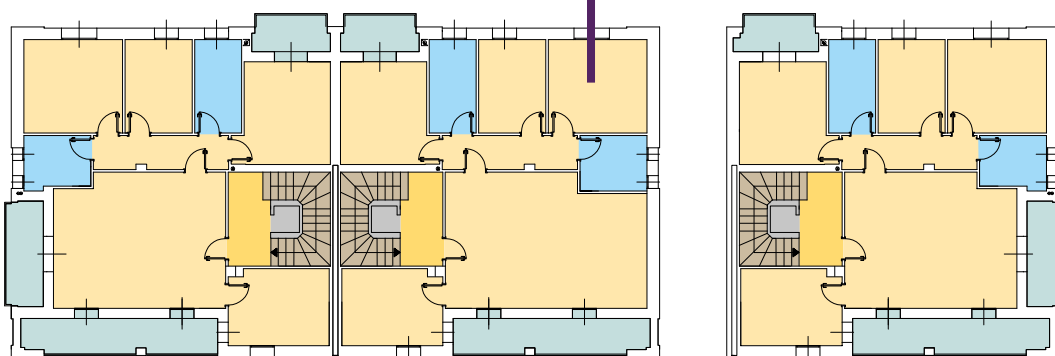
piano terra

**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 in linea con i principali strumenti finanziari reperibili nell'ordinario mercato, 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 rimborsabile con un preavviso di almeno 24 ore.

Unioncasa, perseguendo i principi di una sana e

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 RAPPORATATO AD UN ANNO SOLARE	TASSI DI REMUNERAZIONE	
		LORDO	NETTO
importo minimo da 10.000,00 € fino a 35.000,00 €	intero parziale	2,00%	1,48%
	intero parziale	1,50%	1,11%
da 35.001,00 € a 73.054,21 € <i>importo massimo</i>	intero	3,00%	2,22%
	parziale	2,00%	1,48%
PRESTITO GIOVANI (18-30 ANNI)			
importo minimo da 3.000,00 € a 35.000,00 € <i>importo massimo</i>	intero	2,75%	2,04%
	parziale	1,75%	1,30%

\* vedi foglio informativo presso la sede della Cooperativa.

prudente gestione che da sempre li 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 2023.

Unioncasa, in occasione dell'assemblea del **29 aprile 2023**, 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

#### LAURA BERTARINI

nata a Carpi (MO) in data 03/05/1997

Diploma di Laurea Magistrale in "Chimica e tecnologia farmaceutiche"

Voto - 110/110 e lode

Dipartimento di Scienze della Vita - Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

#### ALESSANDRO FERRARI

nato a Modena (MO) in data 14/10/1995

Diploma di Laurea Magistrale in "Direzione e consulenza d'impresa"

Voto - 110/110

Dipartimento di Economia Marco Biagi - Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

#### VERONICA GRISENDI

nata a Carpi (MO) in data 14/10/2000

Diploma di Laurea in "Lingue e Letterature Straniere"

Voto - 110/110 e lode

Dipartimento di Lingue, Letterature e Culture Moderne - Alma Mater Studiorum - Università di Bologna

# Congratulazioni!



#### ELEONORA MAIO

nata a Pavullo n/F (MO) in data 25/03/1998

Diploma di Laurea Magistrale in "Giurisprudenza"

Voto - 110/110 e lode

Dipartimento di Giurisprudenza - Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia



## 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!*





## CHIUSA LA STAGIONE DEL SUPERBONUS 110%, UNIONHABITAT TIRA LE SOMME!!!

Con il 31/12/2023 è finita la stagione dei bonus 110% per tutti e di sconti o cessioni per un numero molto ampio di interventi, quindi, il Governo ha bloccato la cessione del credito e lo sconto in fattura per tutti i bonus edilizi e ha ridotto il Superbonus al 70% per l'anno 2024 e al 65% per l'anno 2025.

Sono invece confermati per il 2024 i seguenti bonus edilizi:

✔ **Ecobonus:** Prevede detrazioni fiscali per interventi di miglioramento dell'efficienza energetica su tutti i tipi di immobili, con particolare attenzione all'adozione di tecnologie basate sulle fonti rinnovabili di energia.

Il bonus fa parte della famiglia ordinaria disciplinata anche dall'art. 16-bis del Testo Unico Imposte sui Redditi (TUIR) e consente, in via transitoria per il 2024, un'agevolazione del 50%/65% per un importo massimo agevolabile di 96mila euro, da ripartire anch'esso in 10 quote annuali di pari importo.

La "versione SuperEcobonus" (detrazione del 70% nel 2024 e del 65% nel 2025) è riservata a condomini ed edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari.

✔ **Sismabonus 2024:** Prevede agevolazioni per interventi antisismici, con particolare attenzione alla sicurezza statica degli edifici, inclusi quelli situati nei centri storici. La detrazione è valida fino al 31 dicembre 2024 e varia a seconda della classe sismica migliorata.

Nel 2024, è previsto un massimo di spesa di 96mila euro per unità immobiliare.

Se gli interventi non comportano alcun miglioramento di classe sismica, la detrazione è del 50%; con abbassamento di una classe di rischio, la detrazione è del 70%; se il passaggio è di due classi di rischio inferiori, la detrazione sale all'80%. Mentre, per gli interventi sulle parti comuni di condomini nelle zone sismiche 1-2-3, avviati dopo il 1° gennaio 2017, che comportano una riduzione del rischio sismico, la detrazione è del 75% per un passaggio ad una classe di rischio inferiore e dell'85% per un passaggio a due classi di rischio inferiori.

La detrazione Supersismabonus (anche in questo caso riservata a condomini ed edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari) copre le spese sostenute fino al 2025 nella misura del 70% nel 2024 e del 65% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2025 al 31 dicembre 2025.

✔ **Bonus Casa:** La detrazione per la ristrutturazione edilizia, nel 2024 è pari al 50% con tetto di spesa di 96mila euro. Per gli interventi di eliminazione delle barriere

architettoniche si può arrivare fino al 75% delle spese sostenute.

✔ **Bonus Mobili 2024:** Prevede una detrazione fiscale per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica elevata, collegati a interventi di recupero edilizio, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, ripartita in 10 rate annuali di pari importo, è del 50% delle spese sostenute e calcolata su un totale non superiore a 5.000 € per l'anno 2024.

✔ **Bonus verde 2024:** Consiste in una detrazione del 36% ed è limitata a un massimo di € 5.000,00 per unità immobiliare ad uso abitativo delle spese documentate sostenute negli anni 2021, 2022, 2023 e 2024. Possono beneficiare del Bonus Verde i contribuenti che possiedono o detengono l'immobile oggetto degli interventi, non necessariamente il proprietario, ma anche il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento, il comodatario, il locatario, i soci di cooperative e gli imprenditori individuali.

"La conferma anche per l'anno 2024 di una ampia gamma di bonus edilizi, spiega l'ingegner Laura Goldoni, Amministratore Unico di Union-Habitat, 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, prosegue l'ingegner Goldoni, "si ritiene che anche per il prossimo futuro esistano spazi concreti per un proficuo proseguimento dell'attività."

"Union-Habitat Rigenerazione e Servizi Srl" prosegue l'ingegner Goldoni "con il 31/12/2023 ha ultimato 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 Condominio UCCELLIERA, sito a Modena in via Uccelliera 91 e composto da n° 7 alloggi e pertinenze;

✔ il Condominio minimo ARTIOLI, sito a Modena in via Baden Powell 4, e composto da n° 3 alloggi e pertinenze ;

✔ il Condominio BASAGLIA, sito a Modena in via Basaglia 79 e composto da n° 6 alloggi e pertinenze;

✔ il Condominio VILLA MODERNA, sito a



Modena in via Ventimiglia 97 e composto da n° 9 alloggi e pertinenze.

Gli interventi eseguiti 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 infissi più performanti e, in alcuni casi l'installazione in copertura di pannelli fotovoltaici con relative batterie di accumulo, e colonnine di ricarica per auto elettriche oltre a schermature solari.

I minori consumi energetici consentiranno alle famiglie di conseguire consistenti risparmi economici immediatamente visibili sulle bollette, oltre ai vantaggi ambientali, in quanto una maggiore efficienza energetica consente di utilizzare meno combustibili fossili e, quindi, di ridurre il livello delle emissioni di gas ad effetto serra, che contribuiscono al surriscaldamento globale. Inoltre, il nuovo aspetto architettonico conferito alle palazzine, molto più attuale, unitamente agli interventi di efficientamento energetico, hanno valorizzato in modo significativo il patrimonio immobiliare dei condomini, con incrementi stimati nell'ordine del 30%, oltre a consentire una miglior vivibilità degli alloggi, grazie all'elevato confort termico invernale ed estivo."

Il valore della produzione registrato da Union-Habitat s.r.l., di oltre 2.500.000 euro", conclude l'ingegner Laura Goldoni, "nonché il positivo risultato economico originato da queste importanti attività, ha avuto riflessi positivi anche sul bilancio d'esercizio di Unioncasa, sia attraverso la fornitura di servizi ad hoc a favore di Union-Habitat, sia in funzione dell'acquisizione e utilizzo dei crediti fiscali, in particolare nella misura maggiorata del 110% per quanto concerne l'eco-bonus."





Marco Galante

## NOVITA' DALLA LEGGE DI BILANCIO 2024 (l. n. 213/2023)

### *Modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e sociale*

Come primo passo del Piano Casa Nazionale avviato alla fine del 2023 dal Governo, è stato istituito un Fondo per il contrasto al disagio abitativo, con una dotazione pari a 50 milioni di euro per il 2027 e 50 milioni di euro per il 2028, al fine di sperimentare modelli innovativi di edilizia residenziale pubblica e sociale coerenti con una serie di attività, tra le quali il contrasto al disagio abitativo, attraverso azioni di recupero del patrimonio immobiliare esistente e di riconversione di edifici aventi destinazione pubblica.

Si prevede, al riguardo, che con un apposito decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, saranno adottate le linee guida e definite le modalità attuative degli interventi, comprese quelle relative alla assegnazione, erogazione e revoca dei finanziamenti, nonché al monitoraggio dei corrispondenti interventi di edilizia residenziale. Tali linee guida, inoltre, riguarderanno la realizzazione di progetti di edilizia residenziale pubblica tramite operazioni di partenariato pubblico-privato, nonché la destinazione ad obiettivi di edilizia residenziale pubblica o sociale delle unità immobiliari di edilizia privata rimaste invendute, in accordo con i proprietari.

In tale ambito, è auspicabile il coinvolgimento di una pluralità di attori, creando una complementarità tra il sistema pubblico e il sistema dell'edilizia residenziale sociale, in cui le Cooperative di abitanti possono essere a pieno titolo uno degli operatori in campo anche per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico, interfacciandosi rispetto al lavoro prezioso svolto sui territori comunali anche dalle Agenzie per la Casa. Esistono infatti alcune esperienze di successo in alcuni territori, che meriterebbero di essere replicate, con gli opportuni adeguamenti, anche in altre aree urbane.

La scelta di finanziare modelli innovativi di edilizia residenziale sociale e pubblica è senz'altro condivisibile, ma si intende

comunque sottolineare le criticità derivanti dall'esiguità delle risorse impegnate, peraltro da utilizzare in tempi futuri.

### *Proroga ed estensione della operatività del Fondo nazionale di garanzia dei mutui 1<sup>a</sup> casa*

Si ricorda che il Fondo di garanzia per l'accensione di mutui prima casa è stato istituito, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, dall'articolo 1, comma 48, lettera c), della legge di stabilità per il 2014 (legge n.147/2013). Il regime ordinario del Fondo prevede la concessione di garanzie di ultima istanza da parte dello Stato, a prima richiesta, su mutui dell'importo massimo di 250 mila euro, per l'acquisto - ovvero per l'effettuazione di interventi di ristrutturazione ed accrescimento dell'efficienza energetica - di abitazioni da adibire ad abitazione principale del mutuatario, nella misura massima del 50 per cento della quota capitale, tempo per tempo in essere sui finanziamenti

Con il Decreto Legge n.73 del 2021, è stato introdotto un regime speciale di accesso al Fondo di garanzia per la prima casa, aumentando la misura massima della garanzia rilasciabile dal 50% all'80% della quota capitale, per mutui di importo superiore all'80 per cento del prezzo dell'immobile, compreso di oneri accessori, a favore delle seguenti categorie prioritarie di mutuatari, qualora in possesso di un valore ISEE non superiore a 40 mila euro annui: giovani coppie, nuclei familiari monogenitoriale con figli minori, conduttori di alloggi IACP e giovani di età inferiore a 36 anni. Il suddetto regime speciale, scaduto alla fine del 2023, è stato prorogato dalla Legge di bilancio al 31/12/2024, destinando altresì ulteriori risorse al Fondo per 282 milioni di euro, al fine di continuare a tutelare le categorie sociali più fragili e supportarle nell'acquisto di un bene primario quale la casa di abitazione, anche alla luce dell'attuale contesto macro-economico, che, seppur migliorato negli ultimi mesi, non si può ancora dire del tutto immune da spinte inflazionistiche, nonché dalle decisioni di politica monetaria che saranno adottate dalla Banca centrale europea. È in quest'ottica che, per l'anno 2024, sono state incluse, tra le categorie aventi priorità per l'accesso alla garanzia del Fondo, anche le famiglie numerose.

### *Precisazioni normative in merito alle agevolazioni fiscali per l'acquisto della 1<sup>a</sup> casa di abitazione da parte dei giovani under 36*

Il Decreto Legge n.73 del 2021 ha introdotto anche alcune importanti agevolazioni fiscali a favore dei giovani under 36 con valore ISEE non superiore a 40.000 € annui, in relazione agli atti di acquisto di prime case di abitazione non di lusso, stipulati entro il 31/12/2023. Ci riferiamo, in particolare, alla esenzione dal pagamento dell'imposta di registro e delle imposte ipotecaria e catastale, nel caso di atti stipulati tra privati, nonché all'attribuzione di un credito d'imposta pari all'Iva pagata in relazione

all'acquisto, da utilizzare in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione dei redditi, ovvero in compensazione di altri tributi fiscali e oneri; oltre all'esenzione dall'imposta sostitutiva sui finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione delle predette abitazioni.

Le suddette agevolazioni, purtroppo, non sono state prorogate dalla Legge di bilancio 2024, generando una situazione di incertezza rispetto alla possibilità di fruire dell'agevolazione da parte dei giovani che, pur risultando prenotatari di alloggi, non erano comunque in grado di stipulare il rogito di acquisto entro il termine del 31/12/2023. Il legislatore ha quindi posto rimedio a tale situazione, stabilendo (con il D.L. n.215/2023, c.d. "Milleproroghe") che le agevolazioni fiscali sopra descritte si applicano anche ai contratti preliminari di acquisto della 1<sup>a</sup> casa di abitazione stipulati entro lo scorso anno, a condizione che il rogito definitivo sia stipulato entro il 31/12/2024.

### *Modifiche alla disciplina fiscale sulle locazioni brevi di immobili*

Al fine di contrastare l'abnorme crescita del fenomeno degli affitti brevi, a scapito dell'offerta di abitazioni in affitto alle famiglie, la Legge di bilancio 2024 ha stabilito che ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve, cioè di durata non superiore a 30 giorni, è applicabile il regime alternativo di tassazione mediante imposta operata nella forma della cedolare secca, con aliquota aumentata dal 21% al 26%, nel caso di opzione per tale tipo di regime. L'aliquota, in particolare, è stata ridotta al 21 per cento solo per i redditi da locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

### *Plusvalenze derivanti dalla vendita di immobili ristrutturati con il Superbonus 110%*

La Legge di bilancio 2024 ha inserito tra i redditi diversi (a norma del Testo unico delle imposte sui redditi - TUIR) le plusvalenze realizzate mediante la cessione, a titolo oneroso, di immobili sui quali siano stati realizzati interventi agevolati dal Superbonus 110%; a tali plusvalenze si può applicare l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito del 26 per cento. Le nuove norme si applicano alle cessioni realizzate a decorrere dal 1° gennaio 2024 e le eventuali maggiori entrate affluiranno ad un apposito capitolo dell'entrata del bilancio dello Stato, per essere destinate al "Fondo per la riduzione della pressione fiscale".



# 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 **2,75% 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](http://www.unioncasa.it) | [www.facebook.com/unioncasa](http://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