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

ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

MODENA 30 APRILE 2025

INFORMATIVA DEL PRESIDENTE
PAOLO MESCHIARI

Carissimi soci,

è trascorso un altro anno e come sempre, in questa occasione, è tempo di bilanci e di nuove valutazioni delle nostre attività sociali.

Abbiamo assistito, a fine giugno, all'insediamento della nuova Giunta Comunale e, a febbraio '25, del nuovo Consiglio Regionale. Di vecchio, e **purtroppo irrisolto**, è rimasto **il tema della casa** o, meglio, dell'**emergenza abitativa.**

Alloggi in affitto che non ci sono, compravendite alla portata di pochi, anche nel 2024 la metafora della ***"casa-impossibile"*** sembra calzante per descrivere la situazione in cui si trovano, da troppo tempo, tantissimi italiani e modenesi.

Centri storici presi d'assalto dai turisti, canoni di locazione proibitivi; da nord a sud del Paese, le principali città sono tutte interessate da una delle più forti crisi abitative degli ultimi decenni. La mancanza di una normativa chiara e la latitanza della politica hanno fatto sì che l'overtourism e gli affitti brevi accelerassero il processo di trasformazione di quartieri popolari in zone abitative di pregio. Questo stato di cose ha finito per coinvolgere anche gli alloggi PEEP esistenti ed è di questi giorni la notizia che il Comune sta apprestando le necessarie contromisure. Così i centri storici assomigliano sempre più a parchi giochi e zone di svago per turisti o enclavi dorate con fossati difficili da attraversare che separano le classi sociali, mentre i residenti sono spinti in una periferia sempre più lontana e impoverita.

Il progressivo svuotamento, nei centri storici, della quota residenziale di abitanti appartenenti ai ceti medi/popolari, associato all'inarrestabile riduzione delle attività economiche che trattengano le persone, fa si che gli immobili continuino a guadagnare di valore, **convertendo di fatto queste porzioni pregiate di città in luoghi di svago, divertimento e di affari per imprese o cittadini ricchi.**

Il turismo è cresciuto e continuerà a farlo nei prossimi decenni, alimentato dall'aumento della popolazione benestante del pianeta. Sono numeri impressionanti, ma lo spazio della città rimane quello. Si tratta di dinamiche che hanno ingolosito non solo il singolo proprietario di casa, ma anche grossi investitori internazionali.

Insomma, quest'aumento ha allargato la platea di quelli che hanno investito, anche in termini industriali, in città e questo ha ulteriormente velocizzato la trasformazione dei centri

storici in enormi distese di B&B, pizzerie al taglio e affitta camere.

I proprietari prediligono gli affitti brevi a discapito dei contratti tradizionali 4+4 per molti motivi, in primis il tasso di insolvenza che è pari a circa il 24%. Questo vuol dire che 1 persona su 4 non paga regolarmente il canone. Senza dimenticare che quando si è in presenza di un insolvente si pagano comunque le imposte sui canoni non percepiti, tutte le utenze e, dulcis in fundo, ci si scontra con i 18/20 mesi che, in media, occorrono per a liberare la casa, peraltro senza neanche recuperare gli arretrati.

Le locazioni brevi vanno a pesare su un mercato già problematico come quello degli affitti. Va peraltro considerato che, in un paese in cui circa il 77% (dato Confedilizia) delle famiglie è proprietario della casa in cui risiede, il numero delle abitazioni destinate all'affitto è molto limitato. A questo numero vanno quindi detratti gli immobili destinati a locazioni brevi (da 1 a 30 giorni) e di medio periodo (da 1 a 18 mesi) che, di fatto, escludono i residenti, mentre sono più convenienti per i proprietari grazie a regimi fiscali agevolati. A impoverire il parco degli immobili destinati agli affitti sono anche le abitazioni sfitte o vuote che coprono circa il 30% (7 milioni, dati Istat) delle case censite nel Paese. Nella città di Modena, secondo i dati forniti sempre dall'Istat, queste abitazioni sarebbero circa 12.000. Tenendo conto di tutti questi fattori, non sorprende come, in alcune città, al di là dei prezzi in crescita, **il problema risieda nella mancanza stessa di immobili destinati alla locazione**. Ad aggravare il quadro contribuisce anche la **cronica scarsità di alloggi di edilizia residenziale pubblica**, con numeri che si attestano su valori oscillanti tra il 3 e il 4%, mentre in Europa si va dal 10 al 50%; quote, quelle italiane, che rispecchiano scelte politiche presenti e passate e che incidono sulla capacità di accedere ad un'abitazione anche per le fasce più deboli della società.

In riferimento alle 12.000 abitazioni vuote risultanti a Modena, **è doveroso però specificare che i dati Istat considerano le abitazioni semplicemente non occupate da famiglie residenti**, così come, molte di esse, risultano disabitate e inagibili, interessate da lavori di manutenzione, occupate per affitti brevissimi o soggette a occupazioni temporanee non tracciate, ovvero, tenute a disposizione come seconde case o in attesa di vendita. **Dalla analisi più realistica basata sulle utenze attive in citta**, il numero delle abitazioni in disuso

o non occupate si riduce di fatto a 5.000, il che **fa presumere che l'offerta effettiva possa arrivare alle 2.000/3.000 unità**, confermandosi un **dato al di sotto della soglia fisiologica** del 10% del totale degli immobili.

Di certo, **non contribuiscono ad allentare la pressione sul mercato dell'affitto, le richieste "forzate" provenienti da nuclei famigliari orientati all'acquisto che non riescono a trovare, sul mercato libero, alloggi a prezzi sostenibili e qualitativamente adeguati.**

A fronte di 3 milioni di famiglie che si dichiarano interessate all'acquisto nei prossimi 12 mesi, le condizioni per concretizzare la compravendita, però, non sempre si verificano; in particolare, secondo le rilevazioni Nomisma riferite al 2024, a fronte di una elevata domanda potenziale, che vede coinvolte 980.000 famiglie, si registrano 700.000 compravendite effettive di abitazioni.

È sotto gli occhi di tutti come **i prezzi delle case** siano alle stelle; in particolare, dal gennaio 2019 al novembre 2024, **a Modena** (Comune) i prezzi di vendita **sono cresciuti del 20,4% e i canoni di locazione del 31,5%.** Questi dati, presenti sul portale "immobiliare.it", sono riferiti ad abitazioni nuove e usate, senza distinzioni. A Modena il mercato immobiliare di pregio è in crescita, con una domanda orientata verso i palazzi storici nel centro città e le ville in collina, con prezzi che arrivano anche a 5000 euro al mq.

Ora aspettiamo di conoscere in concreto cosa prevederà il "Piano Casa Italia", il piano nazionale per l'edilizia residenziale e sociale pubblica che il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti metterà a punto entro giugno 2025 per rispondere al disagio abitativo, soddisfare il diritto alla casa e per definire, nella dimensione urbana su cui interviene, i livelli istituzionali e i soggetti coinvolti.

Cosi come, con altrettanto interesse, siamo in attesa, a livello locale, del **Nuovo Piano Casa comunale che dovrebbe venir presentato a primavera**. Al riguardo, il 17 aprile si è tenuto un convegno organizzato dal Comune di Modena che ha visto la presenza, oltre del Sindaco e dei dirigenti comunali e regionali, dei rappresentanti del mondo dell'edilizia, delle cooperative e dei sindacati. E' stata una importante occasione di confronto con l'Amministrazione Comunale, durante il quale si è parlato delle strategie per fronteggiare

l'emergenza abitativa e che ha visto l'Assessora alle Politiche Abitative, Francesca Maletti, indicare le idee della Giunta che si sostanziano in tre principali direttrici:

1. **"***Prevenire***"** che le persone perdano la casa attraverso: il Rilancio dell'Agenzia Casa, anche grazie all'apertura di un nuovo sportello "Abitare Modena"; finanziando il contributo per l'affitto e il fondo delle morosità incolpevoli; fornendo maggiori garanzie pubbliche per consentire, alle famiglie che riescono a pagare il canone, il mantenimento di una abitazione, ma che difficilmente sono accolte dalle agenzie o dai privati.
2. **"***Gestire***"***:* valorizzando il patrimonio pubblico esistente e dismesso, al fine di mettere a disposizione nuovi alloggi, nel rispetto del principio del saldo zero del consumo di suolo; apprestando un Piano straordinario di manutenzioni degli alloggi ERP insieme ad ACER; promuovendo un'azione di convincimento dei proprietari di appartamenti sfitti, ma anche di locali o edifici a destinazione uffici-direzionale-commercio-servizi, per la conversione di tali immobili ad utilizzo temporaneo ad abitazioni da affittare a canone agevolato, tramite l'Agenzia Casa.
3. **"***Costruire***"***:* avviando procedure per immettere sul mercato edilizia sociale vera; promuovendo un fondo di investimento immobiliare da hoc, attraverso il coinvolgimento dei soggetti che hanno interesse ad una presenza di abitazione per studenti (Università), lavoratori (Imprese), autisti (Aziende trasporti), lavoratori del pubblico (Comune, Sanità Ministeri, Agenzie) ecc. ecc..

Se è diffusamente acclarato l'attuale stato di emergenza abitativa, ben venga tutto ciò che va nella direzione di dare risposta al manifestarsi di tanti bisogni differenti, dall'estrema indigenza al ceto medio, legati al tema del diritto all'abitazione. **Sono, infatti 1.200 le famiglie in lista di attesa per una casa popolare ERP, 1.500 le richieste di alloggi in affitto all'Agenzia Casa e oltre 500 le domande giacenti presso le Cooperative di Abitanti**.

Pur apprezzando l'impegno dell'Amministrazione, riteniamo, però, che la soluzione del problema non può essere soltanto il pur doveroso contenimento e regolarizzazione degli affitti brevi/turistici, la creazione di maggiori spazi per gli studenti fuori sede, la

messa in circolo di appartamenti vuoti, l'utilizzo temporaneo di uffici trasformati in abitazione e il riuso di aree già urbanizzate; anche **a Modena,** occorre dirlo senza essere "demonizzati", ***c'è bisogno di una significativa quantità di case nuove*****.** Ci troviamo, infatti, in un contesto in cui, **in tutta Italia**, **la quota di nuove abitazioni vendute ogni anno**, sul totale delle abitazioni vendute, **è in calo tendenziale**, da circa il 20% di dieci anni fa a livelli attualmente ben inferiori al 10% (dati tratti dal portale "m.dellevittorie.it"). **L'Italia**, in particolare, **nel 2023 era all'ultimo posto nella produzione di nuove abitazioni tra i paesi europei**; cioè, 1,5 abitazioni ogni 1.000 abitanti, contro una media UE di 3,5 abitazioni e valori di 5,7, 3,2 e 2,5, rispettivamente, per Francia, Germania e Regno Unito (dati su elaborazioni Cresme); Parigi, sulla base di apposita legge, si è addirittura posta l'obiettivo di rendere disponibili 10 nuove abitazioni ogni 1.000 abitanti, all'anno, per il trentennio 2010-2040. (www.lepari-sien.fr).

Preoccupa molto, sotto questo aspetto, **il forte arretramento dei Comuni nel farsi parte attiva e di indirizzo delle politiche abitative,** dimostrata dalla ormai **cronica carenza**, **nei bilanci**, **di risorse dedicate all'ERS**, da un'**insufficiente riduzione del contributo di costruzione** per il sostegno di questi interventi, e dal **fortissimo ridimensionamento delle politiche di messa a disposizione di aree e/o immobili**, per consentire l'offerta di alloggi a prezzi di vendita e canoni di affitto sostenibili. In particolare, si riscontra uno **scarso utilizzo**, **da parte dei Comuni**, anche **degli importanti strumenti messi a disposizione dalla Legge urbanistica n. 24/2017 per l'attivazione dei programmi ERS**.

La cooperazione di abitanti è stata ed è protagonista delle politiche abitative che, a partire dalla stagione dei P.E.E.P., hanno contribuito alla crescita sostenibile e inclusiva dei nostri territori. È per questo motivo, nell'ottica di una rinnovata collaborazione che si faccia carico della risoluzione dei problemi sopra evidenziati, che ci sentiamo in dovere di rivolgere un ***appello alle istituzioni***, con particolare riguardo alla dimensione regionale e comunale, **affinché si *riapproprino pienamente del ruolo di indirizzo, iniziativa e governo delle politiche abitative***, ridando centralità all'offerta di edilizia residenziale sociale e destinando a tale scopo, in via prioritaria, risorse finanziarie importanti, adeguate alle criticità da affrontare, nonché rendendo disponibili, allo scopo, anche aree e "contenitori" pubblici a

costo "zero" o a costi calmierati, come sollecitato anche dalla Regione, in modo da abbattere in modo significativo i costi di realizzazione degli interventi ERS e gli oneri finanziari derivanti dai vincoli della locazione a canoni agevolati e dall'applicazione di prezzi di vendita calmierati.

Si condivide pienamente il principio e l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero al 2050 indicati dalla Legge Urbanistica regionale ma tale principio ***non deve essere ideologico, bensì saldamente ancorato alla realtà***, **alle necessità e ai bisogni che emergono dai territori**. **Occorre avere il coraggio di sfidare l'impopolarità**, non affidandosi esclusivamente alla riqualificazione edilizia e ***prevedendo la crescita edilizia nelle città a scapito dell'hinterland e delle frazioni***, ***attraverso un consumo di suolo a saldo zero "di area vasta"*** (ambito almeno Provinciale) che tenga conto dei bisogni delle diverse realtà, al fine di garantire uno **sviluppo equilibrato del territorio**.

A conferma di ciò, vale la pena riflettere sull'indagine effettuata da Federconsumatori Modena nel settembre 2024, in cui si analizzano le dinamiche della crescita della popolazione della provincia di Modena, avvenuta tra il 1991 e il 2021, pari a 97.000 abitanti. In particolare, si evidenzia come, nel periodo considerato**,** mentre ***la città di Modena è cresciuta di meno di 8.000 abitanti in 30 anni***, il resto si è concentrato nei Comuni a 20 km dal capoluogo, cresciuti a dismisura (Castelfranco Emilia 12.000 abitanti +55,,6%; Carpi 10.687, +17,6; Formigine 7.827, +29,4%; Castelnuovo Rangone 5.000 + 55,3%; Bomporto 4.343, +74,9%), **anche per effetto** di scelte pianificatorie del territorio basate sul policentrismo, dispiegatesi nell'arco di vari decenni. Le ragioni vanno anche e soprattutto ricercate nella **prolungata mancanza, nella città di Modena, di alloggi a prezzi/canoni calmierati**; una situazione che incide in modo particolarmente grave sui ceti meno abbienti – sui **giovani** e, in particolare, sulle **giovani coppie** – che spesso si sono trovate **costrette ad acquistare alloggi vetusti** o, per l'appunto, a lasciare il capoluogo per **andare a vivere nei Comuni contermini alla città. Si tratta**, pertanto **di una scelta subita**, dettata **dalla necessità di trovare residenze più alla portata "di portafoglio"**, che ha determinato un processo di **pendolarismo forzato** che si sta ora ripercuotendo negativamente sulla qualità della vita, sulla mobilità e sulla sostenibilità ambientale della provincia. **Si è quindi costruito,**

e si rischia di continuare a costruire, in luoghi in cui non è necessario e in Comuni che fanno fatica o sono impreparati a garantire i servizi pubblici indotti da questi incrementi di popolazione residente, trovandosi ad affrontare gravi problemi di tenuta del tessuto sociale.

Nonostante tutti concordino sulla **necessità di contenere il consumo di suolo** in quanto bene collettivo "finito", e sul fatto che il futuro sia la riqualificazione urbana, il riuso e il recupero del patrimonio edilizio esistente, **occorre tuttavia constatare che, dal 1 gennaio 2018, data di entrate in vigore della nuova Legge Urbanistica Regionale 24/2017, ad oggi**, con esclusione del periodo in cui era in vigore il Superbonus 110%, abbiamo assistito solamente a interventi puntuali su singoli edifici, mentre **i grandi programmi di riqualificazione** tanto decantati**, di fatto non hanno trovato attuazione.** Dobbiamo essere consapevoli dei fattori che limitano l'avvio di tali processi:

- l'estrema frammentazione dell'assetto proprietario del patrimonio edilizio esistente;
- la mancanza dei presupposti legislativi, a cominciare da quelli urbanistici, ma anche civilistici (per es., una adeguata legge sugli espropri e l'introduzione della valutazione d'interesse pubblico);
- la mancanza di un'adeguata regia Pubblica, in chiave anticiclica, che consenta di non essere sempre legati all'iniziativa volontaria del mercato, non sempre orientata al perseguimento dell'interesse generale;
- i costi elevati e la disponibilità di ingenti risorse finanziarie, da impiegare su tempi necessariamente lunghi e sensibilmente maggiori rispetto agli interventi di nuova costruzione e che richiedono la partecipazione di investitori"pazienti";
- procedure urbanistiche ed edilizie troppo spesso complesse e farraginose, che precludono l'attuazione in tempi ragionevoli dei programmi edilizi;
- la questione del rischio urbanistico e ambientale legato alle bonifiche delle aree e dei contenitori dismessi, i cui elevati costi sono di ostacolo alla sostenibilità economico-finanziaria dei programmi di rigenerazione urbana orientati anche alla realizzazione di edilizia residenziale sociale.

In attesa e con la speranza che si possa finalmente avviare una nuova stagione delle politiche per la casa, vi comunico che Unioncasa ha chiuso l'esercizio 2024 con un totale di **13 appartamenti e relative pertinenze, assegnati definitivamente in proprietà per atto pubblico a soci**, qui di seguito elencati:

- Modena, PEEP GEMELLI, v. dei Gemelli 82: n.11 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- Modena, v. Mons. Luigi Boni 15: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;
- Soliera, PEEP LIMIDI, v. Italia 41 – Lotto 7: n.1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà;

oltre alla cessione a terzi di un locale ad uso commerciale in Modena, v.le C.A. Dalla Chiesa 54.

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. 2 alloggi**, così localizzati:

- Modena, PEEP BELLARIA, via Frosinone n. 62: n.1 alloggio;
- San Prospero (MO), via Volta n. 7/1: n.1 alloggio;

L'anno 2024 è stato soprattutto caratterizzato **dall'ultimazione dei lavori** di **una palazzina di n°14 alloggi e relative pertinenze a Modena**, in via Dei Gemelli n. 82, **"PEEP GEMELLI",** di cui n.11 destinati all'assegnazione in proprietà superficiaria, consegnati ai soci nel novembre scorso e assegnati per atto pubblico a fine 2024 e n.3 destinati al godimento a termine per 10 anni, assegnati anch'essi nel mese di novembre 2024, con decorrenza gennaio 2025.

Il 2024 ha visto anche **l'avanzamento dei lavori** delle seguenti iniziative edilizie**:** a **Carpi, in via Pasolini nn. 1-3-5, nel Comparto "Canalvecchio"**, per complessivi **n.6 alloggi di edilizia convenzionata,** i quali risultano **tutti prenotati** e che saranno consegnati ai soci nel mese di settembre; a **Modena, in Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano,** per complessive **n. 20 abitazioni** (alloggi e ville a schiera) in edilizia libera, **n.11 della quali risultano ad oggi prenotate**.

È motivo di grande soddisfazione constatare il **forte interesse mostrato dai soci per**

entrambi i programmi edilizi, che si è tradotto nell'elevato numero di prenotazioni, confermando, ancora una volta, il gradimento dei soci, sia per quanto riguarda le localizzazioni, sia per le scelte costruttive adottate dalla dirigenza Unioncasa, sempre mirate al contenimento dei consumi energetici, alla riduzione dell'inquinamento e delle emissioni, all'elevato confort abitativo.

Con l'inizio anno, abbiamo altresì **avviato i lavori per la realizzazione di n.4 villette a schiera su area libera a Carpi**, sempre nel **comparto "Canalvecchio",** in via De Sica nn.16-18-20-22, per un investimento previsto di 1.560.000 euro, **raccogliendo la totalità delle prenotazioni.** Inoltre, entro l'estate, daremo inizio ai lavori **di una palazzina di n. 22 alloggi destinati all'assegnazione in proprietà, oltre a 4 locali commerciali/uffici,** facenti parte del 1° stralcio di un complesso residenziale di complessivi 36 alloggi **a Modena, nel comparto "Ex Mercato Bestiame"** per un investimento previsto di 6.900.000 euro. Quest'ultimo intervento, pur realizzandosi su area di proprietà della Cooperativa, sarà convenzionato con il Comune di Modena e beneficia di un finanziamento della Regione E.R. su n.17 alloggi, sotto forma di contributi a fondo perduto di circa 25.000 euro ad alloggio per l'abbattimento dei prezzi di assegnazione.

Infine, sono stati **approvati** dalle rispettive Amministrazioni Comunali, **i progetti** relativi alla realizzazione, su area libera, di **n. 2 villette abbinate a Modena in Stradello Chiesa Saliceta San Giuliano**, angolo via Nereo Annovi, e di n. **14 alloggi a Pavullo n./F. in via Mazzini.** Sono, inoltre, **in fase di progettazione** un intervento di **n. 22 alloggi nel Comparto "Area Nuova Estense – Vaciglio",** nonché la costruzione, a **Carpi nel Comparto "Canalvecchio",** di un'ulteriore palazzina da **n. 6 alloggi (Lotto n. 2) in via Pasolini,** oltre a **n° 3 ville a schiera (Lotto 13) in Via De Sica,** il tutto da edificarsi su area libera.

Ricordo ai nostri soci che sul periodico "UNIONCASA INFORMA", e sul sito internet, www.UNIONCASA.IT, sono illustrate le iniziative in programma, le eventuali disponibilità di alloggi e il susseguirsi delle attività della Cooperativa.

La Cooperativa ha svolto la propria attività caratteristica per il 97,97% in favore dei soci, applicando ai propri scambi mutualistici condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, a parità di qualità abitativa, di servizi, 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**, a costi comunque inferiori rispetto al credito ordinario, 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**. La remunerazione del prestito sociale è risultata**, nel medio periodo, più performante dei più diffusi strumenti finanziari analoghi presenti sul mercato, determinando, a fine esercizio '24, **un onere a carico della Cooperativa pari a 306.722 euro**.

L'ammontare del prestito sociale, comprensivo degli interessi maturati era, **a fine esercizio, di 11.748.143 euro**, in flessione rispetto allo scorso anno, in parte per effetto delle prenotazioni effettuate nei programmi edilizi. Unioncasa, perseguendo i principi di una sana e prudente gestione, che da sempre la contraddistinguono, si attiene scupolosamente ai sistemi di controllo, garanzia e tutela del risparmio del socio, stabiliti dalle normative vigenti. In particolare **l'ammontare totale del prestito sociale, al 31/12/2024, 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 2024, degli oneri sostenuti per le **imposte gravanti sugli immobili (I.M.U.), pari a 165.483 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.

Il progetto di bilancio 2024, che a seguire verrà sottoposto al Vostro esame ed alla Vostra approvazione, rileva una perdita d'esercizio, prima delle imposte, pari a 281.110 euro, derivante per due terzi da ricavi dall'attività finanziaria che hanno fatto registrare un segno

meno dovuto sostanzialmente agli interessi passivi sul prestito sociale e per un terzo, dalla contrazione della produzione di nuovi alloggi, conseguente agli strascichi post pandemia, al periodo di vigore del Superbonus e all'eccessivo dilungarsi dei tempi di rilascio dei permessi di costruire.

Come sopra evidenziato, l'esercizio 2024 ha visto il compimento di una sola nuova iniziativa, **il PEEP di via dei Gemelli, le cui marginalità sono state molto limitate** per effetto del forte aumento dei costi di costruzione, solo parzialmente compensato dalla revisione del prezzo convenzionato di cessione degli alloggi riconosciuta dal Comune, al punto da poter affermare che i ricavi complessivi hanno solamente coperto i costi. **Mi preme però evidenziare che il Consiglio di Amministrazione, pur consapevole di tali risultanze, deliberò comunque l'attuazione dell'intervento, ritenendo primario l'obiettivo di dare risposta alla fortissima richiesta della propria base sociale,** e consentire cosi a 14 famiglie di accedere a un alloggio adeguato e a un prezzo/canone sostenibile. **Questo approccio è ciò che ci distingue rispetto ad altre forme di impresa che, al conseguimento delle finalità sociali, antepongono, legittimamente, valutazioni di mero profitto e rendimento economico.** Questo è lo spirito che da sempre ci caratterizza quale "***cooperativa autentica***", con carattere e **finalità intergenerazionali**, **che pone al centro del suo concreto operare il socio ed i suoi bisogni primari**, **capace di dare risposte concrete anche quando condizioni e valutazioni squisitamente economiche lo sconsiglierebbero.**

È grazie alla **considerevole patrimonializzazione accumulata da Unioncasa nei 44 anni di attività**, che è stato ampiamente assorbito l'impatto della perdita di esercizio registrata, la cui influenza, peraltro preventivata, è del tutto marginale e che già a partire dal prossimo anno si ritiene di colmare. La significativa dotazione finanziaria, unitamente agli apporti finanziari dei soci prenotatari, ha comunque reso possibile l'avvio di importanti programmi edilizi che contribuiranno alla crescita della nostra attività caratteristica, consentendo, per gli anni a venire, di continuare a destinare importanti risorse sul territorio, pianificando altresì l'attuazione delle numerose iniziative edilizie da edificarsi sulle aree di proprietà della Cooperativa.

Anche quest'anno, Unioncasa, **indipendentemente dalle risultanze annuali di bilancio, 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.

Ricordo che 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, nata nel febbraio 2023 dall'integrazione delle tre grandi storie delle Confcooperative di Bologna, Modena e Reggio Emilia, e che dal 2005 ha ottenuto la Certificazione del sistema di gestione per la Qualità ISO 9001:2015, rilasciato dalla "Società D.N.V. Business Assurance Italy s.r.l.", oltre ad aver conseguito, già dal 2016, il Rating di Legalità rilasciato dall'Autorità Garante delle Concorrenza e del Mercato (AGCM).

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.

Permettetemi di rivolgere un ringraziamento speciale anche tutti i membri del Consiglio di Amministrazione uscente per l'impegno e per il prezioso, costante e proficuo lavoro di scambio e confronto, di proposte condivise che hanno ancor di più arricchito il sempre più difficile lavoro di questo ultimo triennio. **Lavoro che si è sempre svolto** con la massima trasparenza, determinazione e correttezza, nel rispetto della nostra identità e dei valori cooperativi che da sempre ci distinguono, in coerenza con i principi mutualistici, **cercando di favorire con ogni mezzo il soddisfacimento dei bisogni abitativi dei nostri soci** e, più in generale, delle comunità locali nei cui ambiti si opera.

Siamo consapevoli del fatto che **operare nell'attuale contesto, in cui da oltre un ventennio manca un piano casa di edilizia popolare, diventa difficile per qualsiasi operatore del settore, compreso le cooperative di abitanti**, soprattutto nel mettere in campo risposte adeguate che traducano in azioni concrete le tante parole e slogan spesi in questi tempi.

Chiudo la mia relazione con un doppio auspicio:

- che si proceda al rinnovo delle cariche sociali, sulla base delle candidature pervenute che

prevedono la riconferma del Consiglio di Amministrazione uscente, a garanzia della continuità delle strategie avviate da Unioncasa nel corso degli ultimi anni;

- che, finalmente, si possa davvero avviare una nuova stagione delle politiche per la casa, in cui le cooperative di abitanti sarebbero senz'altro disponibili a dare, come sempre, il loro fattivo contributo, per essere di nuovo protagoniste delle politiche di edilizia sociale, e per tornare ad essere un punto di riferimento per il ceto medio che, storicamente, ne costituisce il nucleo sociale di riferimento.

Infine, auguro a tutti i soci di poter realizzare i propri obiettivi e aspirazioni in un rinnovato clima di fiducia e serenità.

Il Presidente
Geom. Paolo Meschiari