

Periodico informativo della Cooperativa Edilizia Unioncasa

Anno 24 | 1/2026 | contiene I.R.

Unioncasa

informa



Carpi | Le Terrazze in Pesco

CONVOCAZIONE

Assemblea soci

CONVOCAZIONE PER GIOVEDÌ

25 giugno

EDITORIALE

*"Abitare il futuro"
Le proposte Unioncasa:
una nuova regia pubblica*

LE PRINCIPALI NOVITÀ DA UNIONCASA

IN COSTRUZIONE

*Modena ex Mercato Bestiame
Carpi le Terrrazze in Pesco
Pavullo via Mazzini*

TUTTE LE INFORMAZIONI DA PAG. 8

| | | | | | |
|---|--------|--|---------|---|---------|
| Convocazione Assemblea di Bilancio | pag. 3 | Carpi Comparto Canalvecchio via Pasolini | pag. 12 | Modena via Annovi villetta bifamiliare - area libera | pag. 25 |
| Editoriale | pag. 4 | Lotto 2 - area convenzionata | | Il prestito sociale | pag. 28 |
| Unioncasa è green | pag. 5 | Modena comparto "Ex mercato Bestiame" - via Rubes Triva | pag. 13 | Premi di studio 2024 | pag. 29 |
| La tua casa con Unioncasa | pag. 6 | Carpi Cibeno le Terrazze inn Pesco via De Sica | pag. 16 | Misaotra, grazie | pag. 29 |
| Iniziative ed interventi futuri | pag. 7 | Pavullo Via Mazzini | pag. 18 | Novità ABITARE IL FUTURO | pag. 30 |
| Saliceta Stradello Chiesa Saliceta S. Giuliano | pag. 8 | Vaciglio Strada Nuova Estense Modena | pag. 22 | Il Nuovo Piano Casa | pag. 31 |



**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 24 GIUGNO 2026 alle ore 8,00 presso la sede sociale, e in seconda convocazione per il giorno

**giovedì 25 giugno 2026
alle ore 17,00**

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

per discutere e deliberare sul seguente

Ordine del giorno

parte ordinaria ore 17,00

- 1) Informativa del Presidente del Consiglio di Amministrazione sull'esercizio 2025;
- 2) Esame ed approvazione del bilancio al 31/12/2025 e proposta di destinazione del risultato di esercizio; relazione del Collegio sindacale, dell'organo di revisione legale e certificazione del bilancio;
- 3) Consegna borse di studio per Diplomi e Lauree conseguite con il massimo punteggio, previa intitolazione delle stesse alla memoria del compianto ex Presidente Vincenzo Baschieri;
- 4) Varie ed eventuali.

parte straordinaria ore 18,00

- 1) Progetto di fusione per incorporazione, in Unioncasa, della società interamente posseduta, Union-Habitat Rigenerazione & Servizi S.R.L..

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 allegato al presente giornalino (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 Meschiarì

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

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

LA CASA SOSPESA: OLTRE I FALLIMENTI DEL MERCATO

La carenza strutturale di alloggi a costi accessibili in Emilia-Romagna (e a Modena) non è più un'allerta temporanea, bensì una crisi d'offerta conclamata che colpisce duramente il ceto medio.

Garantire il diritto alla casa è indispensabile per la tenuta del sistema economico e produttivo locale: la

"povertà abitativa"

frena la mobilità lavorativa, riduce l'attrattiva e alimenta la "fuga dei cervelli", impedendo l'insediamento stabile dei lavoratori dei servizi pubblici essenziali (sanità, scuola, forze di polizia, trasporto pubblico, ecc.ecc.).

A partire dalla metà degli anni Ottanta, con tappe storiche come l'abolizione del contributo Gescal e gli espropri a valore di mercato, le istituzioni hanno

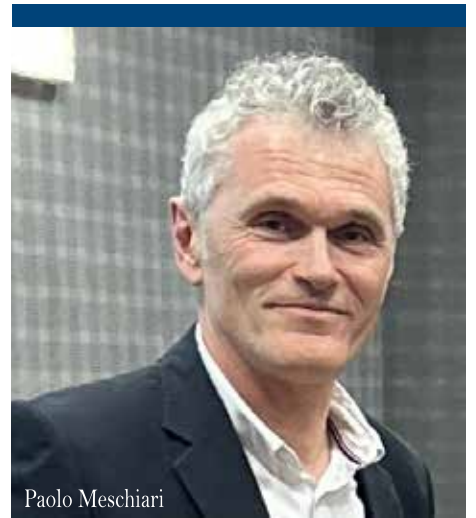
delegato la componente sociale dell'abitare al mercato privato. L'assenza di grandi piani pubblici strutturali dal dopoguerra (P.E.E.P, Piano Fanfani, L. 457/1978), la crescita del "lavoro povero" e l'aumento eccezionale dei costi di costruzione (+35% nell'ultimo triennio) hanno evidenziato tre fallimenti del mercato immobiliare:

1. **Accessibilità: Canoni e prezzi slegati dai redditi reali.**
2. **Stabilità: Iper-finanziarizzazione e forte volatilità del comparto.**
3. **Orizzonte temporale: Speculazione a breve termine a discapito dell'investimento sociale a lungo termine.**

Ciò ha causato gentrificazione ed espulsione dei ceti meno abbienti verso l'hinterland.

In linea con quanto emerso nel convegno regionale **"Alleanza per la Casa"**, tenutosi del dicembre 2025, è necessaria una nuova regia pubblica fondata su un approccio integrato, capace di connettere le politiche abitative all'urbanistica di area vasta e al welfare di prossimità.

La vera sfida risiede nell'ampliamento dell'offerta attraverso la rigenerazione urbana e il coinvolgimento della cosiddetta "finanza paziente".



Paolo Meschiari

L'obiettivo è recuperare il patrimonio esistente con consumo di suolo a saldo zero, attivando partner finanziari a lungo termine come Cassa Depositi e Prestiti (CDP), fondi pensione e BEI. Per tradurre questa visione in pratica, si propongono quattro azioni chiave:

- **Incentivi all'ERS (Edilizia Residenziale Sociale):** Istituire fondi di garanzia per le giovani famiglie e abbattere gli oneri di urbanizzazione per l'ERS, portando la riduzione dall'attuale 20% ad almeno il 50%.
- **Riequilibrio dei Centri Storici:** Sottrarre i centri urbani alla monocultura commerciale e alle dinamiche della "città dello svago", integrandovi alloggi sociali, studentati e servizi di prossimità.
- **Regia Comunale:** I Comuni devono mettere a disposizione aree e/o immobili a costi calmierati o azzerati e accelerare il trasferimento degli immobili demaniali dismessi.
- **Supporto Nazionale:** Sostenere l'azione dei Comuni attraverso un Fondo nazionale specificamente dedicato al recupero del patrimonio esistente di edilizia pubblica e sociale, oltre a specifiche misure per l'edilizia residenziale sociale.

Le cooperative di abitanti dimostrano nei fatti che efficienza gestionale e solidarietà mutualistica possono convivere. Unioncasa, forte di 45 anni di storia, garantisce totale continuità aziendale e sostenibilità futura, nonostante un contesto macroeconomico complesso e lo slittamento contabile al 2026 dei rogiti di un importante cantiere a Modena



(dovuto a ritardi della ditta costruttrice). I pilastri dell'ultimo esercizio evidenziano indicatori sociali reali:

- ✓ 96% dell'attività caratteristica svolta direttamente a favore dei soci.
- ✓ Oltre 11,3 milioni di euro complessivi di prestito sociale a tutela del risparmio.
- ✓ 153.216 euro di costi IMU assorbiti direttamente dalla cooperativa a favore dei soci in godimento.
- ✓ Erogazione di borse di studio e sostegno a realtà solidali.

La Cooperativa prosegue la propria attività quotidiana nel solco dell'eredità valoriale del suo storico ex Presidente Vincenzo Baschieri, recentemente scomparso. La sua guida illuminata, la sua competenza, la dedizione instancabile ai valori del mutualismo e la profonda umanità nel rispondere ai

bisogni abitativi della nostra comunità rimangono l'eredità più preziosa lasciata in dote a Unioncasa.

Il suo esempio continua a essere la traccia su cui fondare il nostro impegno quotidiano e, proprio per queste motivazioni, **le borse di studio saranno intitolate a Vincenzo Baschieri, per premiare il merito e coltivare i valori cooperativi.**

Il recente Piano Casa nazionale (DL 66/2026) mette in campo 10 miliardi di euro per recuperare 50.000 alloggi ERP inutilizzati. Affinché diventi concreto sul territorio, è necessario un forte coordinamento locale e una revisione della legislazione regionale (es. L.R. n. 24/2001) per aggiornare la nozione di alloggio sociale parametrando i canoni ai redditi effettivi.

La partnership pubblico-privata e la sussidiarietà rimangono le uniche bussole per proteggere le fasce vulnerabili del ceto medio.

SI RICORDA a tutti i soci di Unioncasa che sono invitati **giovedì 25 giugno 2026 alle ore 17:00 a partecipare all'Assemblea Generale.**

Quest'anno l'incontro prevederà una prima parte in sede ordinaria, dove si terrà, tra l'altro, la consueta discussione e l'approvazione del bilancio d'esercizio e una seconda parte, in sede straordinaria, riguardante il progetto di fusione per incorporazione, in Unioncasa, della società interamente posseduta, Union-Habitat.



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 azzerando 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 servizi offerti, 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.

I soci prenotari partecipano alla realizzazione del proprio alloggio.

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.



Modena | Vaciglio Morane



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, sicure sismicamente, 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 | PEEP La Sbrugna lotti 18-23 | 8+8 alloggi in edilizia convenzionata |
| SASSO MARCONI | Via San Lorenzo/Via Maranina | 22 alloggi in edilizia convenzionata ERS |
| | | |

Saliceta

stradello Chiesa Saliceta
San Giuliano



Edificio certificato

**CLASSE A4
NZEB**



Nearly Zero Energy Building



Nel Dicembre 2023 ha 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 abbinate.

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 3 lotto A

appartamento con garage e posto auto
sup. comm tot 174,9 mq

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 predisposizione per Wallbox di ricarica per auto elettrica.

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 ALPAC 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.



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 2 - area convenzionata



Edificio certificato
CLASSE A



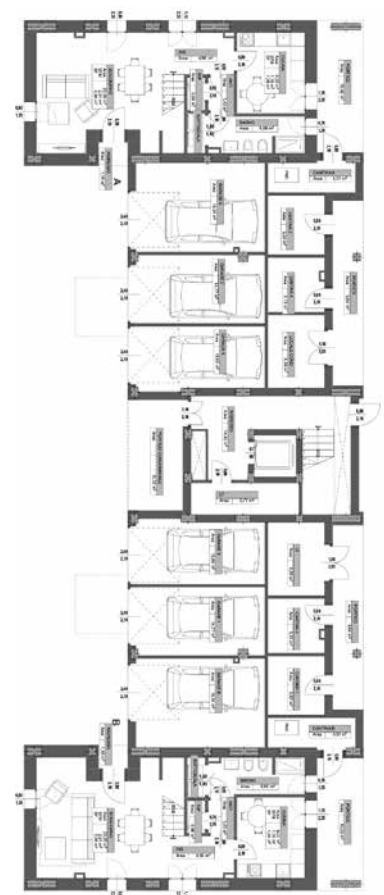
A Carpi tra le vie Tre Ponti, Canalvecchio e Ramazzini sorge il comparto residenziale denominato **"C4 VIA CANALVECCHIO"** caratterizzato da una limitata densità abitativa, con ampie zone verdi attraversate da piste ciclabili e pedonali che collegano le nuove abitazioni, l'asilo la scuola e la relativa palestra alle aree già insediate.

Sono ormai ultimati i lavori per la costruzione di una 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.

L'edificio sarà costruito con criteri antisismici, involucri fortemente isolati (sistema a "cappotto"), impianti autonomi 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".



piano primo



piano terra

Modena

Comparto Ex Mercato Bestiame
via Rubes Triva
edilizia convenzionata / agevolata



Edificio certificato

**CLASSE A4
NZEB**

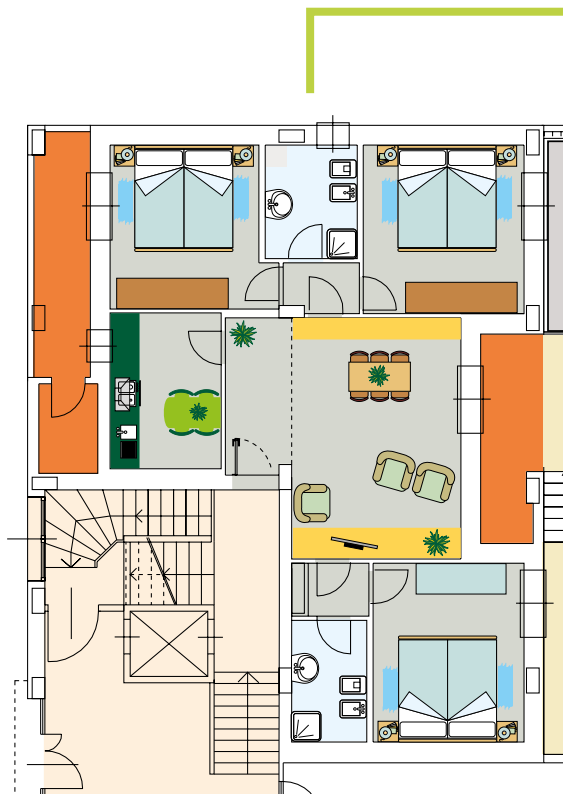


Nearly Zero Energy Building

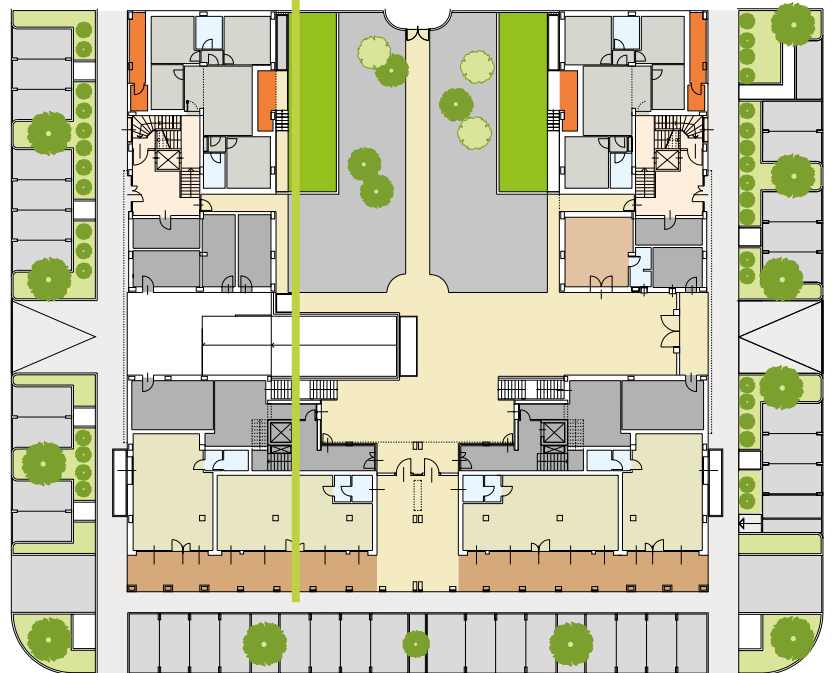


Programma residenziale denominato "Ex Mercato Bestiame Campo Lungo" in particolare sul **lotto 1D**, si prevede di realizzare tre edifici, di cui uno prospiciente al Campo Lungo e gli altri due che si affacciano sulle vie laterali.

L'edificio che si affaccia sul Campo Lungo è caratterizzato da 4 locali commerciali al piano terra, e 22



piano terra



planimetria piano terra

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

Che beneficiano di circa 25.000 € di contributi a fondo 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,

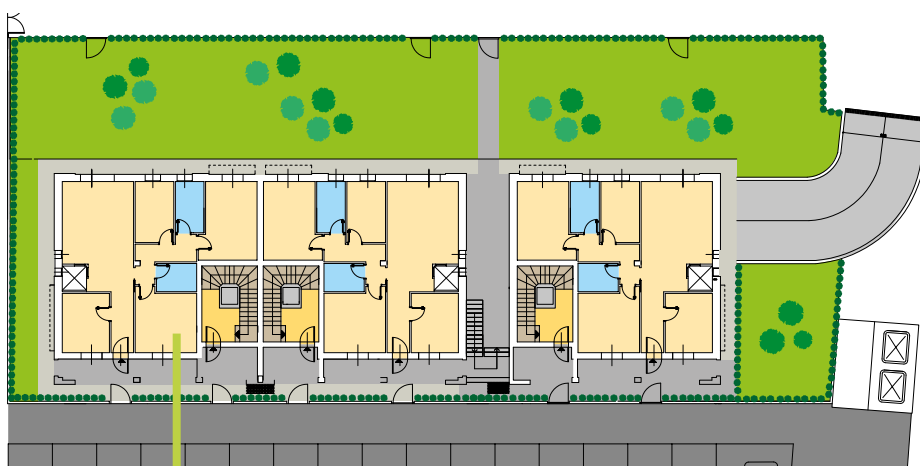
disposti su 4 piani abitabili, piano terra compreso, di edilizia libera e destinati all'assegnazione in proprietà e saranno oggetto di successivi stralci attuativi.



Modena | Comparto Ex Mercato Bestiame



villette prospetto sud



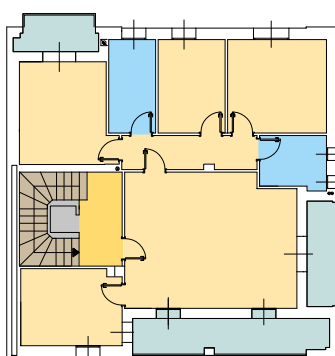
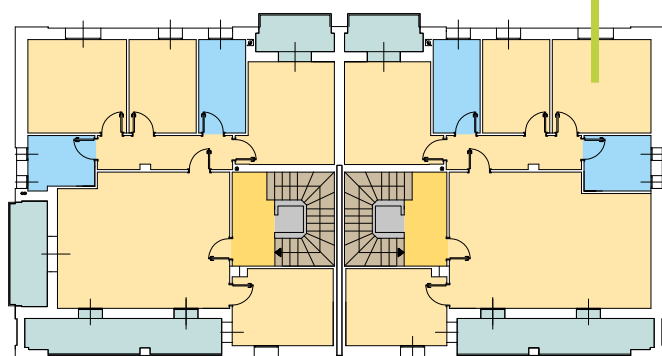
piano terra

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



Carpi

Cibeno le Terrazze in Pesco
via De Sica
Lotto 12 - area libera



Edificio certificato

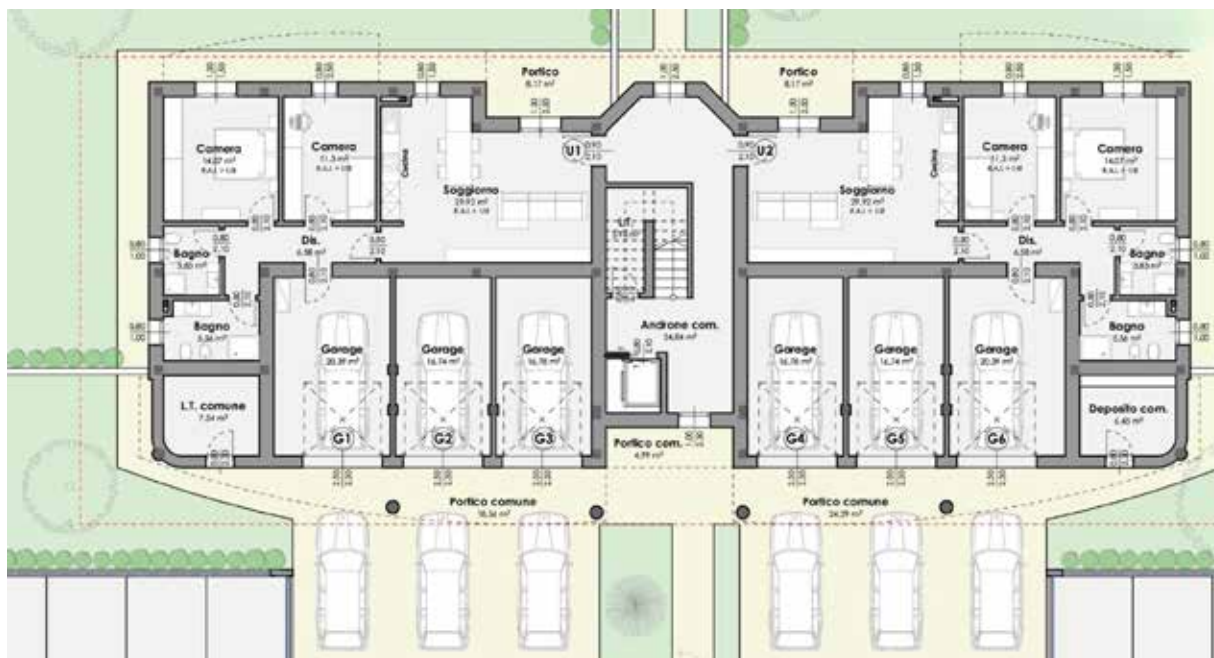
**CLASSE A4
NZEB**



Ultimi alloggi disponibili

A Carpi, in **località Cibeno**, ultimi appartamenti disponibili di un esclusivo intervento di sole 6 unità di prossima realizzazione!

Una soluzione perfetta per chi sogna comfort, tranquillità e un salotto all'aperto in un contesto caratterizzato da ampi spazi verdi... senza rinunciare alla comodità dei servizi, tutti a pochi passi.



planimetria



Composizione:

- living con cucina a vista
- 3 camere da letto
- 2 bagni
- ampio terrazzo
- Locale accessorio con molteplici utilizzi
- Garage privato
- Posto auto scoperto

Superficie commerciale complessiva: 169 mq

Classe Energetica A4: massimo risparmio, massimo comfort, zero compromessi.

Una casa nuova, immersa nel verde, progettata per il benessere della tua famiglia.



pianta piano primo e secondo unità 3 e 5



pianta piano primo e secondo unità 4 e 6



pianta piano terra unità 1



Pavullo

via Mazzini
14 alloggi - area libera



Edificio certificato

**CLASSE A4
NZEB**



Nel Comune di **PAVULLO NEL FRIGNANO**, località San Pellegrino, Via Verga angolo Via Mazzini.

Nelle immediate vicinanze del centro urbano, Unioncasa si appresta a realizzare una palazzina di 14 alloggi, ripartiti su tre corpi scala, di varie tipologie comprendenti: maisonette con ampi giardini, soluzioni con ingresso indipendente e attici panoramici.

La palazzina sarà costruita con criteri antisismici, involucri fortemente isolati e impianti ad alto rendimento alimentati da fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico autonomo).
Classe A4 NZEB.



planimetria



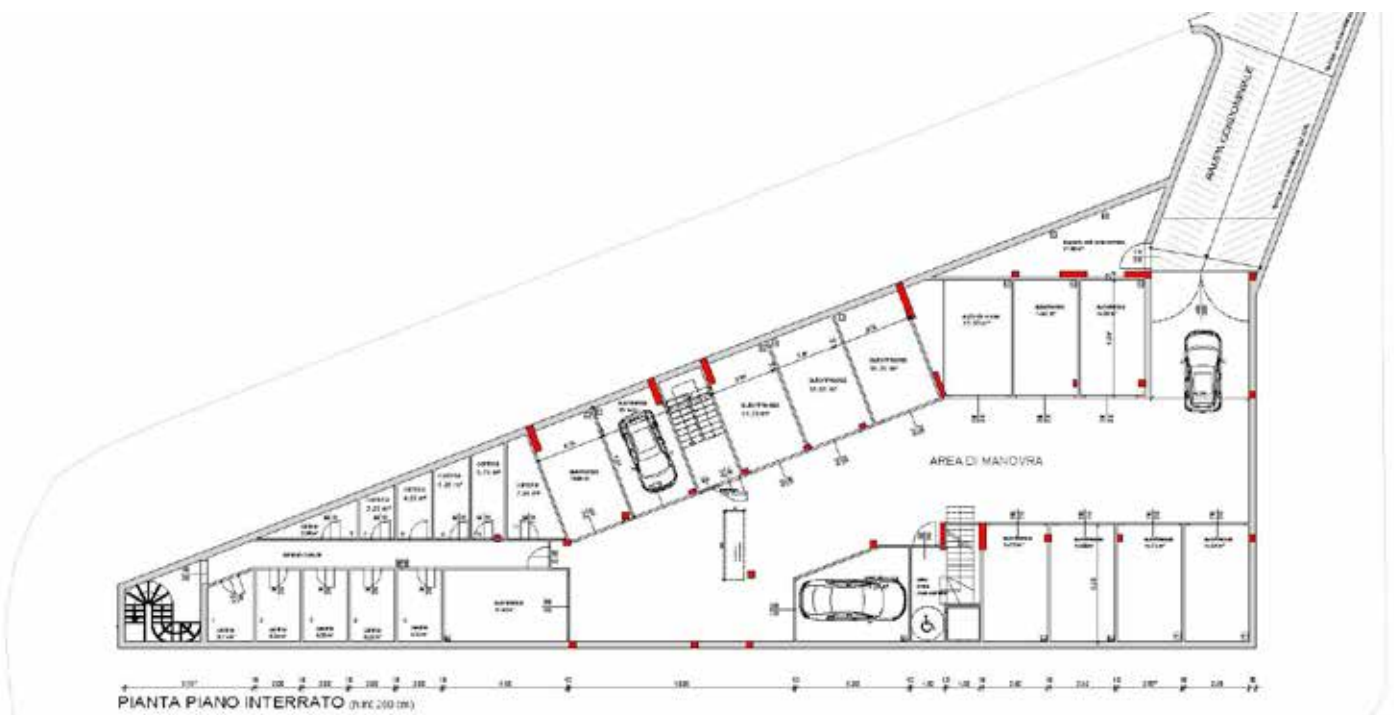
prospetto est



Ogni alloggio avrà impianto autonomo costituito da pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento con distribuzione a pannelli radianti a pavimento.

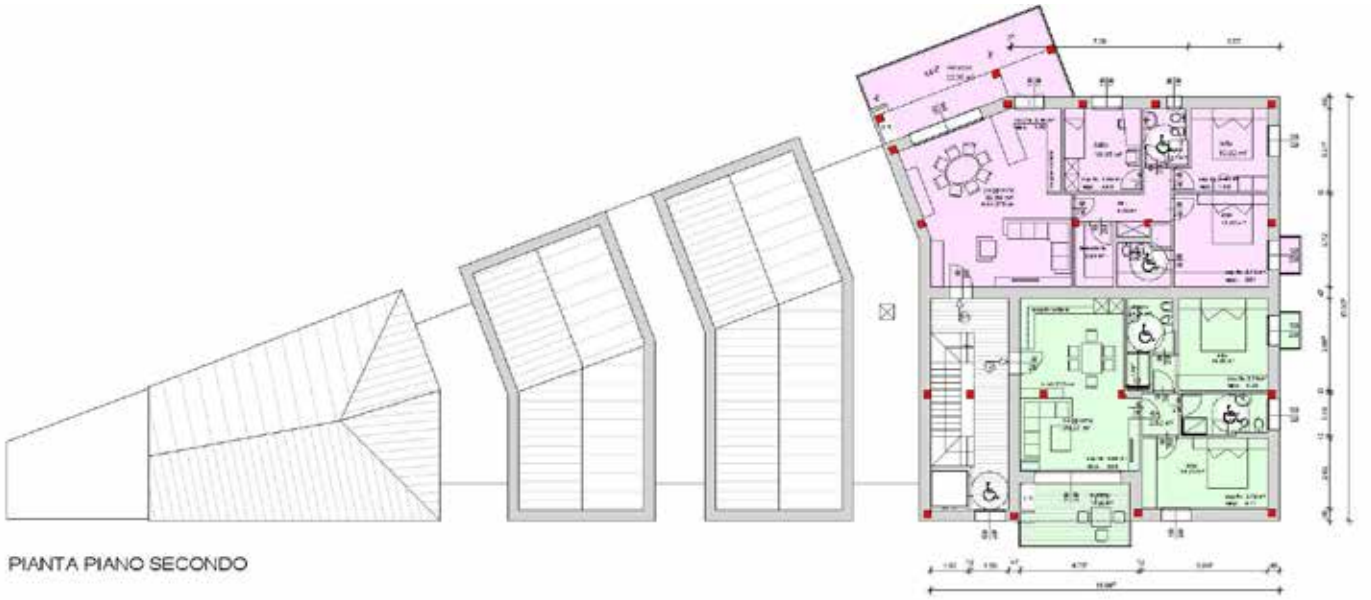


prospetto nord





PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO

Il mutuo ideale per te?



È qui casa!

È **Equicasa Cap&Floor!** Il mutuo che unisce sicurezza e opportunità: la flessibilità del variabile, con un minimo garantito e un massimo protetto. Scopriilo in filiale.

 **BCC EMILBANCA**

IL CUORE NEL TERRITORIO



Messaggio pubblicitario con finalità promozionale. Il mutuo "EQUICASA CAP&FLOOR" è un prodotto rivolto ai clienti consumatori. Per maggiori delucidazioni sulle principali condizioni economiche e contrattuali è necessario fare riferimento alla documentazione informativa e precontrattuale di Trasparenza, tra cui le "Informazioni Generali sul Credito Immobiliare offerto ai Consumatori" - Mutuo Fond. 1 Casa Equicasa TV Eur 3m CAP&FLDOR, unitamente alla Guida Banca d'Italia "COMPRARE UNA CASA IL MUTUO IPOTECARIO in parole semplici" disponibili presso le Filiali e nella sezione "Trasparenza" del sito internet www.emilbanca.it di Emil Banca Credito Cooperativo Soc. Coop. Banca aderente al Gruppo Bancario Cooperativo Iccrea.

Vaciglio/Morane

area Nuova Estense



Edificio certificato

**CLASSE A4
NZEB**



vista fronte strada

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.

Vaciglio

area Nuova Estense



pianta piano seminterrato



pianta piano terra



pianta piano rialzato



pianta piano dal 1° al 3°



pianta piano 4°



Modena

via Annovi
VILLETTA BIFAMILIARE



Edificio certificato

**CLASSE A4
NZEB**



Unioncasa presenterà a Modena, in via Annovi (zona Saliceta San Giuliano), una prestigiosa soluzione bifamiliare. Il progetto sorgerà su un'area libera, immersa in un angolo di verde adiacente alla città e ottimamente servita dai mezzi pubblici.

La villa bifamiliare sarà composta da due appartamenti completamente autonomi, entrambi dotati di ingresso indipendente e area cortiliva privata.

Appartamento Piano Terra: composto da un luminoso soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, due bagni e un pratico ripostiglio/lavanderia.

Appartamento Primo Piano: composto da un ampio soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto e due bagni. Completa la soluzione una splendida mansarda al piano sottotetto con accesso a un grande terrazzo panoramico.

L'edificio sarà realizzato con tecnologie costruttive di ultima generazione per garantire la certificazione in **Classe A4 NZEB (Nearly Zero Energy Building)**, assicurando il massimo risparmio energetico e un elevato comfort abitativo.





VAF-IMPIANTI

**RISCALDAMENTO
CONDIZIONAMENTO
GAS
IDRICO-SANITARIO**

via Imola 30
Modena
tel. e fax 059 303115

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 RAPPORTATO 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 € importo massimo | 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 € importo massimo | 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 Assiconf 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.

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



Premi di studio.

Unioncasa, 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

Congratulazioni!



DIPLOMA DI LAUREA

ANDREA ARIGLIANO

nata a Brindisi (BR) in data 03/10/2000

Diploma di Laurea Magistrale in "Ingegneria informatica"

Voto – 110/110 e lode

Dipartimento di Ingegneria "Enzo Ferrari" – UNIMORE Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia

VERONICA GRISENDI

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

Diploma di Laurea Magistrale in "Letterature moderne, comparate e postcoloniali"

Voto – 110/110 e lode

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

GIULIA QUATTROCCHI

nata a Modena (MO) in data 05/10/1999

Diploma di Laurea Magistrale in "Letterature moderne, comparate e postcoloniali"

Voto - 110/110 e lode

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



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!



ABITARE IL FUTURO: COME LE NUOVE TECNOLOGIE STANNO RIVOLUZIONANDO LA COSTRUZIONE RESIDENZIALE

Il settore dell'edilizia residenziale sta vivendo una delle trasformazioni più radicali della sua storia. Spinto dalla necessità di ridurre l'impatto ambientale, tagliare i costi energetici e accelerare i tempi di cantiere, il modo in cui progettiamo e costruiamo le nostre case sta cambiando per sempre.

Oggi costruire un'abitazione non significa più solo posare mattoni l'uno sull'altro, ma integrare scienza dei materiali, digitalizzazione e automazione.

Scopriamo le tecnologie chiave che stanno ridefinendo il concetto di "casa".

1. La Rivoluzione della Stampa 3D Edile

La stampa 3D non è più una tecnologia confinata ai piccoli prototipi in plastica. Grandi stampanti a portale o bracci robotici meccanizzati sono oggi in grado di "estrudere" miscele cementizie o malte a base di materiali locali (come terra cruda e scarti agricoli) per sollevare i muri perimetrali di un'abitazione in pochissimi giorni.

- Il vantaggio concreto: Riduzione drastica degli scarti di cantiere (fino al 60%), azzeramento dei costi di cassaforma e massima libertà architettonica per creare forme curve e organiche, prima troppo costose da realizzare.

2. Prefabbricazione Modulare Off-Site

Costruire una casa... in fabbrica. La costruzione off-site prevede la realizzazione di interi moduli abitativi (comprensivi di impianti, infissi e talvolta persino di finiture interne) all'interno di stabilimenti industriali controllati. Questi moduli vengono poi trasportati in cantiere e assemblati come blocchi di un Lego.

- Velocità: I tempi di costruzione si riducono del 30-50%, poiché i lavori di fondazione in cantiere avvengono in contemporanea alla fabbricazione dei moduli.
- Qualità millimetrica: L'ambiente protetto della fabbrica elimina le variabili meteorologiche e garantisce tolleranze d'errore vicine allo zero.

3. I Materiali Bio-Edili ad Alte Prestazioni

Il futuro del cemento tradizionale è fortemente messo in discussione dal suo enorme impatto in termini di emissioni di CO₂. Al suo posto stanno emergendo alternative ecologiche e ultra-performanti vedi tabella allegata).

4. Digital Twin e BIM (Building Information Modeling)

Prima ancora che la prima pietra venga posata, la casa del futuro esiste già nel mondo virtuale. Il BIM permette di creare un "Gemello Digitale" (Digital Twin) dell'edificio: un modello 3D

intelligente che racchiude ogni singolo dato tecnico, dal diametro delle tubazioni alle specifiche termiche dei vetri. Attraverso visori di Realtà Virtuale (VR) e Aumentata (AR), i progettisti possono camminare dentro la casa per scovare in anticipo eventuali errori, mentre i futuri proprietari possono personalizzare finiture e layout prima dell'inizio dei lavori, azzerando le varianti in corso d'opera.

5. Involucri Attivi e Case "Zero Energy"

Le pareti e le finestre non servono più solo a proteggere dagli elementi, ma diventano sistemi attivi di generazione energetica e comfort:

- BIPV (Building Integrated Photovoltaics): Tegole e vetrate fotovoltaiche che sostituiscono i materiali di rivestimento tradizionali, producendo elettricità senza l'impatto visivo dei classici pannelli.
- Vernici termocromiche e riflettenti: Pitture capaci di cambiare comportamento in base alla temperatura esterna, respingendo il calore d'estate e trattenendolo d'inverno.

Verso un Nuovo Modo di Abitare

Le nuove tecnologie costruttive residenziali non rispondono solo a una transizione ecologica obbligata, ma offrono un valore reale a chi le vive: case più sane, bollette azzerate e una longevità strutturale superiore. L'edilizia sta finalmente uscendo dal secolo scorso per entrare nell'era della precisione e della sostenibilità.

Per generazioni, soprattutto in Italia, la casa è stata vissuta come un monumento statico: mattoni, cemento, l'idea di qualcosa di immutabile destinato a durare nei secoli. Le nuove tecnologie (stampa 3D, moduli prefabbricati, materiali bio-edili) spostano radicalmente questo paradigma: **la casa diventa un dispositivo dinamico ed ecologico**. Non è più un guscio passivo che consuma risorse, ma una struttura attiva che interagisce con l'ambiente, produce energia e si adatta. Il "nuovo abitare" richiede quindi un cambio culturale: dobbiamo accettare l'idea di una casa ingegnerizzata come un oggetto di alta tecnologia.

Il connubio tra la modellazione digitale (BIM) e la manifattura avanzata risolve inoltre un



antico paradosso dell'edilizia. Un tempo, per avere una casa dalla forma unica, organica e personalizzata, servivano budget astronomici. Oggi la tecnologia democratizza il design: una stampante 3D esegue una linea curva o una retta con lo stesso identico costo e sforzo. Di conseguenza, il futuro non sarà più standardizzato in grigi condomini-fotocopia, ma potrà restituire un'identità sartoriale e su misura anche all'edilizia accessibile e sociale. Tuttavia, come emerge dai dati sui costi reali e sui limiti normativi (come la recente prassi UNI del 2026), l'ostacolo più grande non è tecnico, ma culturale e burocratico. In un Paese caratterizzato da un immenso patrimonio storico e da una radicata tradizione di edilizia "pesante", c'è una naturale diffidenza verso il prefabbricato o il sintetico. Inoltre, la sicurezza sismica ci impone — giustamente — una prudenza che rallenta l'adozione di soluzioni "pure" come la stampa 3D.

Il vero "nuovo abitare" in Italia, nel breve periodo, non sarà una tabula rasa del passato, ma un'ibridazione: la capacità di far dialogare la domotica avanzata e i materiali bio-edili con il nostro immenso e fragile patrimonio esistente, attraverso il restauro e la rigenerazione. In definitiva, questa evoluzione significa smettere di considerare la sostenibilità come un costo aggiuntivo o un "optional" ecologico, e iniziare a vederla come l'unica metrica di qualità possibile. *La tecnologia ci sta dando gli strumenti per farlo; la vera sfida sarà aggiornare le nostre leggi e, soprattutto, la nostra mentalità per accogliere queste nuove forme di comfort.*

| Materiale | Descrizione | Principale Beneficio |
|-------------------------------------|---|--|
| Mass Timber (CLT) | Pannelli di legno massiccio a strati incrociati. | Resistenza strutturale pari all'acciaio, ma con un'impronta di carbonio negativa (stocca la CO ₂). |
| Biocemento e Fungo-Materiali | Mattoni biologicamente "coltivati" usando il micelio dei funghi o batteri speciali. | Capacità di assorbire CO ₂ e proprietà autoriparanti che sigillano le fessure nel tempo. |
| Canapa e Calce | Composti naturali usati per blocchi o <u>termointonaci</u> . | Isolamento termo-acustico eccezionale e regolazione naturale dell'umidità interna. |



Marco Galante

Il Nuovo Piano Casa del Governo Meloni: tra ambizione sociale e scontro politico

Il tema dell'abitare torna al centro dell'agenda politica italiana.

Il nuovo "Piano Casa" promosso dal Governo Meloni delinea una strategia a lungo termine che punta a rispondere all'emergenza abitativa incrementando l'offerta di alloggi a prezzi e canoni calmierati, nonché a ridisegnare le regole del mercato immobiliare. L'obiettivo dichiarato è ambizioso: rendere disponibili oltre 100.000 alloggi nell'arco di dieci anni, mobilitando ingenti risorse – si prevede un investimento complessivo di 10 miliardi di euro – sbloccando il patrimonio immobiliare sia pubblico che privato.

Tuttavia, il provvedimento ha spaccato l'opinione pubblica, muovendosi tra il plauso delle associazioni di categoria e le dure critiche di opposizioni ed enti locali.

I pilastri del provvedimento

Il Piano punta a scardinare il vecchio approccio assistenziale attraverso una stretta sinergia tra pubblico e privato, articolandosi su tre linee principali:

• **Recupero del patrimonio pubblico:** Riqualificazione in tempi brevi (circa 1 anno) di 60.000 alloggi di edilizia pubblica (ERP) e sociale (ERS) attualmente inutilizzabili. Stanziati 970 milioni di euro per il quinquennio 2026-2030.

• **Misure per l'edilizia residenziale sociale:** Il patrimonio immobiliare pubblico recuperato sarà destinato anche all'edilizia sociale, in particolare per giovani, giovani coppie e genitori separati, tramite locazioni a lungo termine con opzione di riscatto. Per sostenere il progetto verrà istituito un fondo gestito da Invimit, con un finanziamento iniziale dello Stato di 100 milioni di euro, aperto alla partecipazione delle Regioni tramite i fondi di coesione europei.

Per la realizzazione degli interventi di cui

sopra sono previste diverse semplificazioni relative ai connessi procedimenti edilizi e urbanistici, tra cui:

✓ Gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione possono essere avviati tramite una semplice SCIA (in sostituzione del permesso di costruire), prevedendo anche un premio volumetrico fino al 20%.

✓ È possibile convocare una conferenza dei servizi semplificata che approva i progetti in tempi brevi basandosi sul principio del silenzio-assenso, permettendo l'avvio immediato dei lavori.

✓ Per i progetti di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) o Sociale (ERS) inclusi nei piani di rigenerazione urbana, scatta automaticamente la dichiarazione di pubblica utilità con le relative procedure di esproprio.

✓ Viene dato forte impulso al coinvolgimento di investitori privati (anche esteri) e all'uso di incentivi, con l'obiettivo di incrementare rapidamente l'offerta di alloggi senza gravare interamente sulle risorse pubbliche.

• Edilizia integrata per la "fascia grigia": Sono previsti programmi infrastrutturali basati sulla sinergia tra investimenti pubblici e privati, rivolti alla "fascia grigia" ovvero cittadini esclusi dall'edilizia pubblica (ERP) ma privi dei mezzi per il libero mercato. In particolare, questi programmi prevedono:

• Mix abitativo: Compresenza di edilizia convenzionata e libera, calibrata sui bisogni del territorio.

• Quote d'investimento: Il 70% delle risorse investite va destinato all'edilizia convenzionata.

• Prezzi calmierati: Regolati da convenzioni trentennali con i Comuni, con prezzi/canoni ridotti di almeno il 33% rispetto al mercato.

Destinatari e Requisiti

Gli alloggi (destinati ad abitazione principale, studenti fuorisede o lavoratori privati) richiedono il rispetto dei seguenti requisiti da parte dei beneficiari:

- ISEE superiore alla soglia ERP.
- Canone d'affitto o rata del mutuo superiori al 30% del reddito netto familiare.
- Reddito netto familiare non superiore a 5 volte il costo annuo del canone o del mutuo.

Semplificazioni e Agevolazioni

Per accelerare la realizzazione degli interventi sono previste:

- Procedure urbanistiche ed edilizie accelerate, incluse le norme speciali per le residenze studentesche.
- Scomputo dalla superficie lorda della quota destinata all'edilizia convenzionata.
- Lavori in parallelo alle bonifiche (in

sicurezza), con costi scomputabili dagli oneri di urbanizzazione previo accordo con il Comune.

• Riduzione del 50% degli onorari notarili per gli atti legati all'edilizia convenzionata.

• Grandi Investimenti: Per i progetti di preminente interesse strategico nazionale che attraggono investimenti diretti esteri pari o superiori a 1 miliardo di euro, è possibile nominare un Commissario straordinario per garantirne la tempestiva esecuzione.

Le reazioni: un Paese spaccato

Il favore di Governo e Proprietari

La Premier Giorgia Meloni ha rivendicato la natura strutturale della manovra, nata per tutelare i proprietari immobiliari (spesso penalizzati dalla burocrazia) e sostenere al contempo chi non ha una casa. Associazioni come Confedilizia accolgono con favore le misure, specialmente quelle volte a garantire la certezza dei tempi di sfratto, fattore che potrebbe sbloccare l'offerta degli affitti a lungo termine.

Le critiche di Opposizioni e Tecnici

Partito Democratico, Movimento 5

Stelle e l'Ance accusano il governo di fare propaganda. Il nodo principale sono le coperture: i 10 miliardi promessi sono stime potenziali, mentre i fondi stanziati per l'anno in corso sono ridotti (poco più di 110 milioni). Viene inoltre contestato il mancato rifinanziamento del Fondo per il sostegno all'affitto e il rischio di una deregulation urbanistica a favore degli speculatori.

La nota dolente della cooperazione: Nel testo manca un riconoscimento formale per le cooperative di abitanti, realtà storiche non speculative che dal dopoguerra hanno dato casa a 980 mila famiglie. Il settore auspica l'apertura di un tavolo di confronto e l'inserimento nella cabina di monitoraggio del Piano.

La sfida del futuro

Al di là dello scontro politico, gli esperti ricordano che l'abitare moderno va inteso "As a Service". Il successo del Piano si misurerà sulla capacità reale di creare quartieri vivi, efficienti energeticamente e integrati con i servizi. La bontà del progetto dipenderà interamente dalla capacità del Governo di trasformare gli annunci in cantieri reali e di attrarre efficacemente i capitali privati.



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



L'unione fa la casa.

Unioncasa
Cooperativa Edilizia



Cooperativa Edilizia Unioncasa

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

tel. 059 384 663 | fax 059 384 653

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

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