



# **PARTE ORDINARIA**

## **Comunicazione del Presidente sull'esercizio 2016**

**Ordine del giorno punto 2**

Egregi Soci,

la relazione che mi accingo a leggere riassume le principali attività poste in essere dalla Cooperativa nel corso dell'esercizio appena trascorso e la programmazione e gli obiettivi da perseguire negli esercizi futuri.

Si ritiene opportuno esporre in premessa, un'analisi dello scenario economico generale e del settore di riferimento, in modo da evidenziare i principali fattori esterni che hanno influenzato la gestione aziendale.

### ***Lo scenario generale***

Nel 2016 il PIL italiano è aumentato dello 0,9%, il rapporto deficit/PIL ha segnato un -2,4%, in calo rispetto al -2,7% del 2015, mentre il rapporto debito/PIL è in crescita al 132,6%, rispetto al 132% dell'anno precedente. Lo rende noto l'Istat, comunicando che la crescita tendenziale del PIL prosegue da inizio 2014 e si è rafforzata anche nell'ultimo trimestre del 2016. Questo dato fa ben sperare perché conferma una solidità della ripresa e una riduzione del divario rispetto alle principali economie di riferimento. Dal lato della domanda interna, nel 2016 si registra, in termini di volume, una crescita dell'1,2% dei consumi finali nazionali e del 2,9% negli investimenti fissi lordi. Le esportazioni di beni e servizi sono aumentate del 2,4%, così come le importazioni del 2,9%. A livello settoriale, hanno registrato aumenti l'industria e l'attività dei servizi, mentre hanno segnato cali l'agricoltura, la silvicoltura, la pesca e le costruzioni. In calo dello 0,4% anche la pressione fiscale, che nel 2016 è scesa al 42,9% del PIL. La stima di crescita del PIL dell'Italia, nel 2017 e 2018, sarà comunque la più lenta di tutta la zona euro e di tutta l'Unione Europea, che presenta dati più solidi, circondati tuttavia da forti incertezze legate alle politiche di Donald Trump, alla Brexit e alle prossime elezioni in diversi stati chiave dell'Unione Europea. Con una crescita del PIL dell'1,4%, ben oltre il dato nazionale, a livello di Francia e Germania, la Regione Emilia-Romagna è prima in Italia davanti a Lombardia e Veneto, confermandosi locomotiva del Paese e protagonista della ripresa economica.

La crescita del P.I.L. regionale si deve però a fattori diversi rispetto al passato, quando la tenuta del sistema regionale era da attribuire quasi esclusivamente al commercio con l'estero. Nel 2016, infatti, si segnalano una **ripresa dei consumi** (+1,7%) e una **crescita** più marcata degli **investimenti** (+2,7%), mentre la frenata del commercio mondiale ha ridotto la dinamica delle esportazioni, che tuttavia risultano ancora in aumento (+1,9%). Il dato positivo del 2016 è in larga parte attribuibile al **comparto industriale**, in particolare il manifatturiero, che ha registrato una crescita del 2,1%. Le costruzioni mostrano invece un incremento dello 0,8% e il terziario dell'1%. Anche

nel 2017 dovrebbe essere l'industria a trainare la crescita, con un aumento previsto dell'1,8%. Per quanto riguarda, infine, il mercato del lavoro, il dato maggiormente positivo riguarda il **tasso di disoccupazione**, che nel 2015 si attestava al 7,7%, nel 2016 è **sceso al 6,9%**, e nel 2017 dovrebbe avere un'ulteriore flessione, scendendo al 6,5%. Un dato che fa dell'Emilia-Romagna la seconda regione italiana per tasso di disoccupazione più basso, preceduta solamente dal Trentino Alto-Adige.

### ***Il settore immobiliare e delle costruzioni***

Continua la "faticosa risalita" del **mercato immobiliare** in Italia, ma non si arresta la **caduta dei prezzi**, anche se a ritmo più moderato. L'analisi dell'Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma, non toglie incertezze in un settore che ha pagato uno dei prezzi più alti della crisi. Ma in un contesto "nuovamente incerto", non manca l'ambizione del rilancio, alimentata, in particolare, dal ritorno di interesse della **domanda per l'investimento nel "mattone"** che, nonostante la precarietà delle prospettive e le fragilità reddituali, nel nostro Paese rimane un pilastro dell'allocazione del reddito familiare. Il 2016, infatti, si è chiuso con un **incremento delle compravendite del 12,3%**. A guidare il cambiamento è, in particolare, il **settore residenziale**, il quale, in tre anni, **è cresciuto del 23,3%**, mentre, per l'insieme degli immobili di impresa, l'aumento è stato più contenuto e nell'ordine del 13%. A livello territoriale, sono i mercati metropolitani del Centro-Nord (Bologna, Firenze, Milano e a seguire Venezia) ad avere una posizione di vantaggio sulla via del rilancio, mentre, tra quelli che manifestano tuttora un ritardo, si segnalano i mercati del Sud, Roma, Padova e soprattutto Genova. Al rilancio delle transazioni non ha tuttavia fatto eco un'inversione di tendenza dei prezzi, che hanno proseguito la loro dinamica recessiva, seppure facendo registrare, per la prima volta dopo tanti mesi, una progressiva riduzione del trend al ribasso. Il trend proseguirà anche il prossimo anno, mentre una debole ripresa potrebbe arrivare solo nel 2018. Un altro indicatore di mercato degno di attenzione è rappresentato dal rendimento lordo annuo da locazione. In media, negli ultimi tre anni, i ritorni di un investimento nel settore immobiliare si sono attestati nell'ordine del 5% per le abitazioni e gli uffici e del 7% per i negozi. Il legame che si è stabilito nell'ultimo decennio tra **scelte bancarie e mercato immobiliare**, si legge nel rapporto di Nomisma, appare di gran lunga più stretto di quanto si sarebbe portati a pensare. Tale relazione, che nell'ultimo biennio è stata fattore propulsivo della ripresa, espone inevitabilmente il settore alle fluttuazioni tipiche dei contesti a più alta connotazione finanziaria, riducendone di fatto il potenziale anticiclico. Si tratta di un fenomeno che nel nostro

Paese rischia di essere ancora più marcato che altrove, in ragione della precarietà della prospettiva economica generale, oltre che dell'esposizione del sistema bancario in fatto di crediti deteriorati. L'incidenza delle compravendite finanziate sul totale, passa dal 44% del 2014, al 59,8% attuale. Se la domanda cresce, anche il mutuo si fa più importante: l'importo medio delle richieste di nuovi mutui conferma il trend di crescita iniziato nel 2015, con un confortante +0,9%. E' il mutuo compreso tra i 100.000 e 150.000 euro quello più richiesto dagli italiani (29,5% del totale), mentre solo il 22,4% delle domande punta a una cifra superiore ai 150mila euro. La durata più comune del finanziamento è compresa tra i 16 e i 20 anni (24,3% del totale), seguita dalla fascia tra i 21 e i 25 (20,9%).

Il 2016 **non è stato l'anno di svolta per il comparto delle costruzioni** che in molti si attendevano: gli ultimi dati Istat, parlano di **un calo dello 0,2% della produzione**, rispetto ad un anno fa. Come se non bastasse, le costruzioni restano l'unico settore di attività economica a chiudere l'anno con un segno negativo; mentre gli addetti, sul totale dei settori di attività economica, sono cresciuti dell'1,4%, nei primi nove mesi del 2016 quelli relativi alle costruzioni si sono ridotti del 4,9%. A.N.C.E. stima un calo annuale degli investimenti nella nuova edilizia residenziale pari al 3,4%: numero, questo, che fa il paio con il calo, ormai decennale, dei permessi di costruire e con i flussi di finanziamento delle banche, che continuano a calare registrando un -4,3% nel comparto abitativo e -14,1% in quello non residenziale. Sempre secondo le previsioni dell'A.N.C.E., l'anno appena iniziato potrebbe essere più roseo dei precedenti; merito di questa inversione di tendenza va attribuito anche alla Legge di Bilancio 2017, il cui impatto potrebbe portare a rilanciare gli investimenti infrastrutturali, oltre che stimolare interventi di messa in sicurezza sismica e per l'efficientamento energetico degli immobili, residenziali e non.

### ***Il 2016 di Unioncasa***

Anche per la nostra Cooperativa, l'anno trascorso ha visto il consolidarsi dei segnali di timida ripresa del mercato immobiliare residenziale riscontrati a livello nazionale, regionale e locale. Il 2016 ha visto proseguire il trend di **crescita delle manifestazioni di interesse**, così come **delle domande di nuovi soci**.

Al 31 dicembre infatti, al netto dei recessi, la base sociale contava ben **7.204 unità**. Uno dei fattori determinati del rilancio del mercato, come già accennato in precedenza, è stato sicuramente l'allentamento della stretta creditizia che nel nostro territorio ha visto le stipule di mutui per l'acquisto di abitazioni raggiungere quota 5.152, con una crescita dell'80,14% rispetto al 2013. Altri fattori di spinta provengono

dai provvedimenti di agevolazione fiscale previsti dal "Bonus Casa" per l'efficientamento energetico e l'adeguamento antisismico, per la ristrutturazioni, per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, per l'acquisto della prima casa in leasing con agevolazioni fiscali per i giovani, per l'acquisto dal costruttore di abitazioni in classe energetica A e B dal taglio di Imu e Tasi sull'abitazione principale, e infine, dall'ampliamento dell'agevolazione prima casa, che consente di alienare l'immobile agevolato entro un anno dalla nuova acquisizione. Accogliamo con favore che, anche per l'anno 2017, la legge di Stabilità abbia confermato buona parte del pacchetto dei Bonus Edilizi, potenziando le detrazioni per recupero delle abitazioni e per la riqualificazione degli edifici e rimodulando le detrazioni Irpef e Ires per la messa in sicurezza statica delle abitazioni. Molto apprezzabile è, altresì, la proroga, a tutto il 2017, della detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva dovuta sull'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, contenuta nel Decreto Legge cosiddetto "mille-proroghe", quale valido provvedimento volto a indirizzare la domanda abitativa verso l'acquisto di abitazioni di qualità e, nello stesso tempo, a colmare la disparità di trattamento fiscale che esiste tra chi compra casa con imposta di registro al 2% o al 9% del valore catastale dell'abitazione e chi acquista dall'impresa pagando l'Iva al 4% o al 10% sull'intero e reale corrispettivo. Elogiamo, per il conseguimento di quest'ultimo importante risultato, l'impegno profuso dalla nostra organizzazione di rappresentanza, e in particolare il vedersi riconosciuto dal Senato un ordine del giorno che ha impegnato l'attuale Governo a prorogare l'efficacia della suddetta detrazione.

Il 2016 per Unioncasa ha rappresentato un anno di intenso lavoro.

La nostra azione si è indirizzata principalmente su due fronti:

- 1) **Avvio di nuove iniziative** dopo una fase di inattività;
- 2) **Intensificazione delle relazioni con la Regione E.R.** (messa a disposizione di finanziamenti pubblici, riproposizione del Bando Giovani Coppie, Nuova Legge Urbanistica) **e con l'Amministrazione comunale di Modena** (Attribuzione diritti edificatori; Politiche abitative).

In merito all'avvio di nuove iniziative, riteniamo opportuno fare una doverosa premessa, indispensabile per comprendere la strategia aziendale, gli strumenti e gli obiettivi messi in atto dalla direzione Unioncasa, in coincidenza con la fase più acuta delle crisi economica, per far fronte ad una fase di mercato immobiliare altamente recessiva. Nell'ultimo triennio, in particolare, Unioncasa ha scelto, saggiamente, di concentrare l'attività sull'ultimazione di importanti iniziative; di seguito ne citiamo solo alcune: Comparti "Gino Pini", e "San Damaso" a Modena, collocazione degli alloggi inassegnati, incentivazione dell'acquisto anticipato da parte dei soci assegnatari degli

alloggi destinati al godimento a termine; riducendo al massimo, se non azzerando, l'attività produttiva legata a nuovi interventi edilizi. Tutto ciò ha permesso alla Cooperativa di trarre gli anni più duri della crisi immobiliare, limitando i rischi di una forte esposizione finanziaria dovuta alla difficoltà di collocazione degli alloggi, ben consapevole che negli anni successivi, tale scelta, avrebbe comportato una contrazione degli utili d'esercizio a vantaggio, però, di un consistente incremento di liquidità. Tale scelta, unitamente alla forte patrimonializzazione creata col consenso dei soci in questi anni, si è rivelata strategicamente decisiva per dare garanzia di continuità e tranquillità ai futuri soci, confermando la nostra realtà quale solido punto di riferimento per le politiche abitative territoriali. L'anno trascorso ha visto la Cooperativa fortemente impegnata nella progettazione e nell'adempimento di tutte le formalità tecnico-burocratiche necessarie all'ottenimento dei permessi di costruire di importanti iniziative, previste a **Modena nel "Villaggio Zeta", in via dei Gemelli**, per complessivi **22 alloggi**, di cui 11 alloggi di edilizia convenzionata, a **Carpi, nel Comparto PEEP Canalvecchio**, per **6 alloggi** di edilizia convenzionata ed a **Pavullo n./F, nel PEEP "La Sbrugna"**, per **8 alloggi** sempre di edilizia convenzionata; cantieri tutti, questi, che si avvieranno nel 2017, dando nuovo slancio alla nostra attività caratteristica, volta a destinare importanti risorse sul territorio. Il 2016 si è contraddistinto anche per l'intensificazione delle relazioni con gli Enti pubblici.

In particolare, con la Regione Emilia Romagna si è dato vita ad una serie di confronti e discussioni, aventi ad oggetto la riproposizione del programma "Una casa per le giovani coppie ed altri nuclei familiari" ed i relativi bandi. In riferimento a questi ultimi, recentemente abbiamo purtroppo riscontrato carenze procedurali e vuoti normativi, che hanno generato interpretazioni ambigue e inaspettate da parte della Regione E.R.. Unioncasa, per ovviare a spiacevoli situazioni, ha dovuto far fronte a incomprensioni e difficoltà nei rapporti con gli Uffici regionali, con notevole dispendio di tempo e risorse. A prescindere da tutto ciò, auspichiamo comunque che la Regione riproponga in futuro questa meritoria iniziativa, che in passato ha riscosso un grande successo, consentendo a categorie deboli e svantaggiate di veder realizzato il sogno di una casa in proprietà. Il mese di novembre 2016, inoltre, ha visto la Regione E.R. iniziare l'iter formale di elaborazione del progetto della nuova Legge Urbanistica regionale, conclusosi con la sua recente approvazione da parte della Giunta Regionale, sulla base di un **confronto** sui contenuti che ha coinvolto i territori, gli amministratori locali, le associazioni di categoria e ambientaliste e i professionisti. La proposta di legge punta a **ridurre** fortemente le **previsioni di nuove costruzioni** al di fuori dei territori già urbanizzati, limitando di fatto l'espansione urbanistica in funzione

del **consumo di suolo a saldo zero**, e dando priorità e premialità/agevolazioni agli interventi di **rigenerazione urbana** e **riqualificazione degli edifici**. Al contempo, fissa nuove **regole più semplici e veloci** per la pianificazione dei Comuni e per favorire la **qualità dei progetti, la legalità e la trasparenza**. Tale progetto di legge, rappresenta una riforma radicale, in netta discontinuità con il passato, stravolgendo l'azione di governo del territorio e incidendo profondamente sia sul numero che sul contenuto degli strumenti urbanistici. La nostra Cooperativa da tempo è impegnata a fornire il proprio contributo al confronto in atto, in funzione del ruolo di primaria importanza che essa riveste presso la nostra organizzazione regionale e nell'ambito dell'Alleanza Cooperative Italiane, partecipando ai tavoli di dibattito e di confronto organizzati ai vari livelli istituzionali. Si condivide l'approccio generale del progetto di legge che, pur teso al contenimento del consumo di suolo e, quindi, ad una **progressiva** riduzione degli spazi d'intervento in espansione edilizia, a favore della rigenerazione e riqualificazione urbana, **evita tuttavia un blocco generalizzato delle trasformazioni territoriali**. Nello specifico, però, per favorire detti interventi di riuso e rigenerazione urbana, si privilegiano incentivi/premialità edificatorie/volumetriche, oggi molto meno efficaci di un tempo per evidenti ragioni di mercato, mentre sarebbe forse più appropriato **puntare con maggiore decisione sulla riduzione/esenzione del contributo di costruzione** legato ai titoli edilizi abilitativi **e mettere in campo un'adeguata politica di incentivi e agevolazioni fiscali** agendo sulla riduzione dell'IMU, della TASI, ecc..

Il progetto di legge risponde senz'altro all'esigenza di una forte **semplificazione e riduzione dei tempi della pianificazione**, nonché di una **diminuzione dei livelli e degli strumenti** della stessa, esso, tuttavia, appare **eccessivamente sbilanciato verso l'utilizzo da parte dei Comuni di processi negoziali con i privati, senza prevedere un sistema organico di programmazione anche temporale degli interventi**, con il **rischio di non avere una proposta di disegno complessivo della città**, indispensabile in processi di riuso e riqualificazione del costruito.

È necessario, a nostro parere, che nel progetto di legge siano individuati strumenti di pianificazione e processi attuativi **che riconducano di più al pubblico il potere di iniziativa e programmazione degli interventi**. È senz'altro **meritorio aver previsto, tra i casi di deroga al consumo di suolo**, seppur entro il limite del 3% della superficie del territorio urbanizzato, **la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)**. Desta quindi meraviglia che, tra i principi e gli obiettivi generali della legge, non sia stato inserito anche quello preminente della **tutela e disciplina del sistema di E.R.S.**, stante la sua natura di servizio di

interesse economico generale costituente standard urbanistico aggiuntivo, da assicurare mediante **cessione gratuita ai Comuni di aree o di alloggi**.

A nostro giudizio, occorrerebbe, invece, **favorire i metodi e i sistemi della perequazione e compensazione urbanistica**, diversi da quelli dell'urbanistica negoziata presenti nella proposta della nuova legge, quali strumenti di acquisizione di aree e immobili da parte dei Comuni, **da riassegnare prioritariamente attraverso procedure concorsuali di evidenza pubblica, in luogo di quelle negoziali**, a favore di soggetti attuatori qualificati ai sensi della Legge Regionale n.24/2001 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo), per la realizzazione di programmi organici di Edilizia Residenziale Sociale. Bisognerebbe anche tener presente che, al fine del reperimento di aree e immobili da destinare all'E.R.S., i Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o capoluoghi di provincia **devono approvare il Piano delle zone da destinare a tali alloggi (P.E.E.P.)**, come stabilito dal **vigente** art.1, comma 1., della legge n.167/1962 e sue mm. e ii; oltre al fatto che, per i Comuni sprovvisti del P.E.E.P. o con P.E.E.P. scaduto, i relativi programmi costruttivi di E.R.S. possono essere localizzati su aree/zone indicate con semplice deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi del vigente art.51 della Legge n.865/1971 e sue successive mm. e ii..

Il ricorso allo strumento del P.E.E.P. **non è affatto contrario alle finalità della nuova legge urbanistica regionale, anzi, la integra**, in quanto possono essere incluse nei suddetti Piani **anche aree sulle quali insistono immobili, la cui demolizione e/o trasformazione sia richiesta in funzione degli obiettivi di natura pubblica**. L'approvazione di detti Piani equivale a dichiarazione di urgenza e indifferibilità degli interventi in essi previsti, **con conseguente assoggettamento a esproprio, ex lege, delle aree e immobili in essi compresi, mentre è fortemente** dubbio, invece, come previsto nel progetto di legge regionale, che il nuovo P.U.G. (Piano Urbanistico Generale che ha preso il posto dei vecchi piani regolatori comunali) e gli accordi operativi (che hanno soppiantato i piani particolareggiati) possano apporre vincoli urbanistici preordinati all'esproprio.

Con l'assoggettamento a esproprio, il potere di iniziativa e proposta potrebbe essere ricondotto al Comune, il quale, in presenza di un valido vincolo espropriativo, **avrebbe la possibilità di concertare da una posizione di maggior forza**, con i privati proprietari, la cessione gratuita, o a prezzi inferiori a quelli di mercato, di aree e immobili da destinare all'E.R.S., **per rilevanti e innegabili ragioni di interesse pubblico insite all'attuazione dei piani P.E.E.P.** Infine, si ritiene che nella nuova legge urbanistica debba essere esplicitato che, durante la fase transitoria di



adeguamento della strumentazione urbanistica ora vigente, **anche gli interventi attuati sulla base delle previsioni dei vecchi P.S.C. e dei vecchi P.O.C., debbano concorrere al soddisfacimento del fabbisogno di E.R.S.** attraverso la cessione gratuita al Comune di aree (20%) o quale contributo riconosciuto al Comune nella realizzazione di alloggi di E.R.S., come stabilito dall'attuale legge urbanistica. Sono proseguiti, inoltre, i contatti con l'Amministrazione Comunale di Modena finalizzati al riconoscimento e all'attuazione dei diritti edificatori per n.36 unità abitative che Unioncasa vanta ancora dal lontano 2004, a seguito della chiusura dell'ormai famoso "Bandone P.E.E.P." e inizialmente localizzati nel comparto P.E.E.P. di VIA DELLA PIETRA; diritti edificatori che, per le ormai note problematiche, probabilmente troveranno localizzazione altrove. In merito, non nascondiamo di aver incontrato inaspettate difficoltà nel rapportarci con l'Amministrazione e nell'ottenimento di risposte rapide e certe, al punto che ci siamo visti costretti a ricorrere alla stampa locale per dar voce alle esigenze della nostra base sociale, che da anni non trovano risposta a causa della mancata attuazione di politiche abitative rivolte al soddisfacimento dei bisogni di alloggi a basso costo e ad affitti calmierati. A seguito dell'uscita del nostro primo articolo, del 5 maggio 2016, si è sviluppato un vivace "botta e risposta", sempre a mezzo stampa, che fra l'altro ha visto altri operatori e illustri esponenti del mondo politico ed imprenditoriale intervenire, condividendo e appoggiando le nostre considerazioni e proposte; ciò ha portato, finalmente, ad un incontro tenutosi presso la residenza municipale, alla presenza del Sindaco e dell'Assessora alle Politiche abitative. Il confronto, a tratti serrato, ha visto inizialmente posizioni divergenti sui molti dei temi discussi, a volte anche con toni accesi, ma comunque si è concluso con la parziale soddisfazione nel vederci riconosciuto l'impegno dell'Amministrazione alla rilocalizzazione dei diritti edificatori Peep nel comparto residenziale denominato "Iniziativa Morane", localizzazione che, ne siamo certi, incontrerà il gradimento dei soci. Infine, dobbiamo evidenziare come, nonostante gli sforzi fatti per la semplificazione e la sburocratizzazione delle procedure tecnico-amministrative necessarie all'ottenimento dei titoli abilitativi (vedi anche il recente D.Lgs.n.222/2016 che ha modificato il Testo Unico dell'edilizia di cui al D.P.R.n.380/2001, riducendo da sette a cinque le procedure edilizie principali), **la pratica edilizia per il rilascio del permesso di costruire relativo ai n.11 alloggi su area libera di via Dei Gemelli**, ha visto la notificazione della conclusione del procedimento in data 23/01/2017, ossia **a distanza di quasi 180 giorni dalla data di presentazione della domanda** (29/07/2016). Stessa cosa, purtroppo, si sta profilando per la richiesta presentata per l'altro lotto di edilizia convenzionata, per il

quale, anche in questo caso, il Comune ha provveduto a raddoppiare d'ufficio i termini dell'istruttoria, adducendo, quale giustificazione, la particolare complessità del progetto, con un'applicazione meccanica dell'art.20, comma 7, del citato D.P.R. n.380/2001. Questa, purtroppo, è diventata ormai una prassi consolidata per qualsiasi domanda di permesso di costruire, anche se, a nostro avviso, ciò non trovi giustificazione né nella complessità dei progetti, né nell'aumento del numero delle pratiche edilizie, in calo da parecchi anni. Auspichiamo, pertanto, che a seguito del recepimento del suddetto D.Lgs.n.222/2016, si possa pervenire a una **significativa e concreta riduzione dei tempi** necessari per l'avvio dei cantieri, consentendo agli operatori di effettuare una adeguata pianificazione economico/finanziaria degli interventi e, nel contempo, dare certezza di risposta alla propria utenza.

Nel corso del 2017 sono in programma iniziative per 36 alloggi nelle seguenti realtà:

<i>Località</i>	<i>Intervento</i>	<i>Alloggi in proprietà</i>	<i>Alloggi in godimento</i>	<i>Legge Finanziamento</i>
Modena	VIA DEI GEMELLI (area libera)	11	/	Autofinanziamento
Modena	VIA DEI GEMELLI (area convenzionata)	6	5	Autofinanziamento
Carpi	COMPARTO CANALVECCHIO	5	1	Autofinanziamento
Pavullo n./F.	PEEP LA SBRUGNA LOTTO 23	8	/	Autofinanziamento
	<b>Totale alloggi</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	

Le iniziative in corso di ultimazione nel 2016 riguardano **6** alloggi e sono le seguenti:

<i>Località</i>	<i>Intervento</i>	<i>Alloggi in proprietà</i>	<i>Legge Finanziamento</i>	<i>Impresa Appaltatrice</i>
Modena	Res. De André	2	Autofinanziamento	C.M.B.
Modena	PEEP San Damaso	2	Autofinanziamento	Coop.Fontanaluccia
Modena	Via Riccione n. 20	2	Autofinanziamento	Coop.Fontanaluccia
	<b>Totale alloggi</b>	<b>6</b>		

La Cooperativa inoltre ha la disponibilità delle seguenti aree edificabili, ad eccezione del Peep Via Della Pietra sul quale si vantano diritti edificatori di intesa con l'Amministrazione Comunale, che saranno avviate compatibilmente con l'evoluzione

della domanda abitativa:

<i>Località</i>	<i>Intervento</i>	<i>N° alloggi</i>	<i>Area Peep/ Convenzionata o Area libera</i>
Modena	EX MERCATO BESTIAME	36	Area Convenzionata
Modena	EX MERCATO BESTIAME	13	Area Libera
Modena	PEEP "VIA DELLA PIETRA"	36	Area PEEP
Modena	VIA FALCONE/ MATTARELLA	16	Area Libera
Modena	COMPARTO "CHIESA SALICETA"	2	Area Libera
Modena	GANACETO	10	Area Libera
Carpi	CANALVECCHIO	42	Area Libera
Campogalliano	PEEP PANZANO	8	Area PEEP
Camposanto	PEEP "VIA BORSELLINO"	13	Area PEEP
Pavullo nel Frignano	VIA MAZZINI	18	Area Libera
	<b><i>Totale alloggi</i></b>	<b><i>194</i></b>	

La gestione caratteristica dell'esercizio 2016 ha visto la Cooperativa ***assegnare per atto pubblico ai soci***

***n. 25 alloggi con relative pertinenze*** di seguito elencate:

- *Soliera*, PEEP LIMIDI via Italia 41/51 : n.3 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- *Camposanto*, Lotto 1B : n.1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- *Modena*, Comparto EX CORNI via Benassi : n.2 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- *Modena*, Comparto EX CORNI via Mons.L.Boni 15 : n.6 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà convenzionata;
- *Spilamberto*, PEEP SAN VITO via Maria Curie : n.2 alloggi;
- *Magreta*, PEEP NORD Lotto 4 via Bassa 6B : n.1 alloggio;
- *Modena*, Comparto PEEP SAN DAMASO, Lotto B, stradello Scartazzetta : n.1 alloggio assegnato su area in diritto di superficie;
- *Carpi*, via Voltolini : n.1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà convenzionata;
- *Modena*, via Gaspara Stampa : n.2 alloggi assegnati su area in diritto di proprietà;
- *Modena*, PEEP PORTILE Lotto 4 via Chiossi : n.1 alloggio assegnato su area in

diritto di superficie;

- *Modena*, PEEP S.CATERINA Lotto 4-5-6 : n.4 alloggi assegnati su area in diritto di superficie;
- *Modena*, via Riccione : n.1 alloggio assegnato su area in diritto di proprietà.

Nel corso dell'esercizio 2016 sono stati inoltre ultimati i lavori di costruzione in riferimento alle seguenti iniziative:

- *Modena*, via Gaspara Stampa (area libera) : n.2 alloggi;
- *Modena*, via Riccione (area libera) : n.1 alloggio;
- *Modena*, PEEP SAN DAMASO Lotto A, stradello Scartazzetta (edilizia convenzionata) : n.12 alloggi.
- *Modena*, PEEP SAN DAMASO Lotto B, stradello Scartazzetta (edilizia convenzionata) : n.1 alloggio.
- *Medolla*, via Perugia 21(edilizia convenzionata) : n.6 alloggi

Nel corso dell'esercizio si è inoltre proceduto, a seguito di recessi e rinnovi, a riassegnare ai propri soci con atto di assegnazione in godimento a termine n. **13** alloggi così localizzati:

- *Spilamberto*, via Martin Luther King 5 : n.2 alloggi;
- *Medolla*, via Perugia 21 : n.2 alloggi;
- *Modena*, via Mar Ligure 110 : n.1 alloggio;
- *Carpi*, via Anacleto Barbieri 1 : n.1 alloggio;
- *Modena*, via Mar Adriatico 245 : n.1 alloggi;
- *Modena*, via Frosinone 62 : n.1 alloggio;
- *Modena*, via Mons.Luigi Boni 15 : n.3 alloggi di cui due rinnovi;
- *Modena*, via Mar Adriatico 215 : n.2 alloggi.

### **Qualità aziendale**

La nostra Cooperativa ha ottenuto l'estensione fino al 26/04/2017, con visita in data 29/03/2016, della certificazione del sistema di gestione per la qualità, rilasciato dalla Società DET NORSE VERITAS ITALIA s.r.l. La relazione di sintesi ha evidenziato commenti positivi sulla disponibilità del personale che risulta competente e consapevole della rilevanza ed importanza delle proprie attività. Positive anche le valutazioni sul sistema di controllo e sorveglianza delle attività in cantiere da parte dell'assistenza tecnica. Il sistema di qualità, costituisce per Unioncasa un importante strumento per conoscere il grado di soddisfazione dei propri soci nelle loro aspettative

sul "bene casa", consentendo l'attivazione di un processo mirato al continuo miglioramento dei prodotti abitativi e dei servizi offerti.

### ***UNIONCASA per i soci***

La mutualità è un valore imprescindibile della cooperazione a cui si adempie anche, per esempio, nel mantenere un buon livello di remunerazione del prestito sociale, allo scopo di salvaguardare il potere d'acquisto e del risparmio dei soci che scelgono di dotare la loro cooperativa di mezzi finanziari adeguati per effettuare i necessari investimenti a costi inferiori rispetto al credito ordinario. Nel corso dell'esercizio 2016 i prestiti effettuati dai soci hanno goduto di una remunerazione fino al 2,75% lordo, determinando a fine esercizio un onere a carico della Cooperativa di oltre 385.000 euro. L'ammontare del prestito sociale comprensivo degli interessi maturati era, a fine esercizio, di oltre 15.856.000 euro. Con l'occasione ci preme ricordare che il prestito sociale non prevede alcun addebito per la tenuta del conto, per le operazioni di movimentazione e neanche a titolo di spese generali, ed è rimborsabile a decorrere da 24 ore dalla richiesta. La cooperativa edilizia Unioncasa, perseguendo i principi di una sana e prudente gestione che da sempre la distinguono, si attiene scrupolosamente ai sistemi di controllo, garanzia e tutela del risparmio del socio, stabiliti dalle normative vigenti. In particolare l'ammontare totale del prestito al 31/12/2016 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. Un ulteriore provvedimento a favore dei soci, è stata la consegna avvenuta nel corso dell'Assemblea Generale dei soci del 29 aprile 2016, 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.

E' da rimarcare inoltre che anche per l'esercizio 2016, la Cooperativa ha ritenuto di non addebitare ai soci, mantenendoli invece a carico della società, gli oneri sostenuti per le imposte gravanti sulle abitazioni (I.M.U. e T.A.S.I.). Risulta quindi la piena conformità ai principi mutualistici della capitalizzazione delle cooperative di abitazione, attraverso l'incremento delle riserve indivisibili, da realizzarsi mediante il conseguimento di utili di esercizio che siano coerenti con l'obiettivo di applicare ai soci corrispettivi comunque inferiori a quelli di mercato, a parità di condizioni qualitative. Ricordiamo infine ai nostri soci che sul periodico "UNIONCASA INFORMA" sono illustrate le iniziative in programma e i risultati conseguiti. Il susseguirsi delle attività della Cooperativa è comunque sempre verificabile attraverso la consultazione del sito internet alla pagina [www.unioncasa.it](http://www.unioncasa.it).

## ***UNIONCASA per il sociale e la collettività***

La nostra attività è stata sempre caratterizzata da concreti interventi di sostegno economico a istituzioni religiose e di volontariato impegnate nel campo della promozione umana e dell'assistenza. Da ricordare il consueto sostegno economico a favore dell'Ospizio Casa della Carità Santa Lucia di Fontanaluccia.

## ***Conclusioni***

Il Consiglio di Amministrazione rivolge il proprio caloroso ringraziamento a tutti i soci per la fiducia che hanno riposto e che continuano a riporre nella Cooperativa. Infatti, sono 50 i nuovi soci iscritti nel corso del 2016 che incrementano ulteriormente la consistenza della base sociale. La considerevole patrimonializzazione e la consistenza del prestito sociale consentono alla Cooperativa di dar corso a nuovi programmi abitativi a vantaggio della base sociale e di perseguire obiettivi di concreta mutualità e solidarietà. Ringrazia inoltre il Collegio Sindacale per il prezioso operato svolto nelle sue funzioni di controllo ed estende, infine, un sentito riconoscimento ai dipendenti e ai collaboratori, che hanno contribuito al raggiungimento dei risultati economici e di utilità sociale illustrati nel presente bilancio.

Il risultato economico e patrimoniale della Cooperativa, grazie anche all'opera di contenimento dei costi e razionalizzazione delle spese perseguita dalla direzione, si conferma positivo anche per il 2016 nonostante il difficile quadro congiunturale economico e del mercato edilizio. A conclusione della presente relazione, nella speranza che tutti i soci possano realizzare i loro obiettivi sociali, gli amministratori invitano l'assemblea ad approvare il bilancio così com'è stato presentato.

Modena li, 24/03/2017

*Firmato*

*Il Presidente del Consiglio di Amministrazione*

*Meschiari Paolo*