



# UNICAPI NOTIZIE

Direttore Responsabile Antonio Finelli

Notizie - Periodo Trimestrale - Autorizzazione Tribunale di Modena n. 1214 del 20/09/94 - Notiziario della Soc. Coop. UNICAPI  
Sede Legale Via Emilia Ovest, 101 (Modena) - Tel. 059.333.330 - E.mail: info@unicapi.com - Stampa Eliocopy's 2 (Mo)

## ASSEMBLEA DI BILANCIO 2018

SINTESI RELAZIONE DEL PRESIDENTE LORIS BERTACCHINI



*Care socie e cari soci, il 2018 non è stato certamente un anno tranquillo sia da un punto di vista economico che politico. Molte aspettative sono state deluse. Non voglio dare in questa sede un giudizio politico, però penso che chi come noi ha bisogno di scelte orientate a migliorare la qualità della vita dei propri soci spetti anche la responsabilità di richiamare*

*ai propri doveri coloro che si sono candidati al governo del paese. Il movimento cooperativo, nonostante questa situazione difficile, ha visto un sostanziale tenuta dei livelli di occupazione, ha salvato migliaia di posti di lavoro, ha sostenuto diverse cooperative che rischiavano la chiusura e attraverso il workers buyout (lavoratori che acquistano la propria azienda in crisi) ha dato vita a nuove cooperative. Il movimento cooperativo ha comunque avviato un profondo processo di riflessione e riorganizzazione e, in occasione del recente Congresso Nazionale di Legacoop che ha riconfermato alla Presidenza il modenese Mauro Lusetti, cooperative come la nostra sono state riconosciute per la loro importanza e rilevanza imprenditoriale e sociale. Uno dei punti fondamentali di questa fase congressuale è stata l'evidenza data alla centralità della persona. Un concetto a cui Unicapi è fortemente legata e a cui si legano i principi fondanti della cooperazione: partecipazione, lavoro, diritti, doveri, bisogni. Unicapi fa parte oggi della Presidenza regionale di Confcooperative Habitat e della direzione nazionale di Legacoop abitanti. Venendo a Unicapi e al bilancio 2018. Un bilancio con buoni risultati. Il 2018 ci ha visti impegnati su alcuni interventi significativi. Ne cito due forse i più rilevanti: i due fabbricati di Sassuolo e l'inizio dei lavori di Via Tignale del Garda 60 a Modena. Lavori complessi che però ci hanno consentito di recuperare una consistente parte dei costi attraverso sia le agevolazioni fiscali previste dalla legge, sia attraverso la cessione del credito fiscale che come nel caso di via Tignale del Garda, abbiamo ottenuto attraverso una proficua collaborazione con il gruppo Hera. Sempre in via Tignale del Garda, un altro intervento, in fase di progettazione avanzata, lo prevediamo anche per Modena 81. Tra gli altri vorrei citare anche altri due interventi significativi fatti negli anni scorsi come il miglioramento strutturale ed energetico di Novi e la messa in sicurezza e il miglioramento strutturale dei fabbricati di Finale Emilia. Unicapi ha dimostrato però di essere attenta non solo al miglioramento energetico e strutturale del proprio patrimonio ma di saper valorizzare il ruolo della persona, del socio e dell'attività dei Comitati di gestione.*

Segue pag 4

## BILANCIO CONSUNTIVO AL 31/12/2018

DI MIRIA BERTONI

*Il Bilancio Consuntivo relativo all'esercizio 2018 ha chiuso con un Utile di Euro 810.694, risultato questo, che esprime senza alcun dubbio il buon stato di salute in cui si trova oggi la cooperativa. Il Bilancio è stato redatto con l'osservanza delle disposizioni di legge, nel*



*rispetto dei principi della chiarezza, correttezza e veridicità e solo applicando correttamente questi principi, il Bilancio diventa uno strumento di comunicazione. Il Bilancio 2018 è stato certificato dalla Società Analisi Spa di Reggio Emilia ed è stato sottoposto al controllo contabile da parte della stessa Società. Sempre nell'anno 2018 il Bilancio della Cooperativa è stato sottoposto all'ispezione ordinaria annuale da parte di un Revisore nominato da Lega Coop Nazionale; infine il Bilancio 2018 è stato sottoposto al controllo di legittimità e non di merito da parte del Collegio Sindacale, chiamato a verificare il rispetto della legge e dello statuto. Le certificazioni/relazioni emesse dagli organismi sopra richiamati non hanno evidenziato alcuna eccezione, bensì hanno attestato la correttezza e la chiarezza del Bilancio Unicapi. Tutti questi controlli, sottolinea la dott.ssa Bertoni, potrebbero risultare ridondanti invece sono forme di garanzia e di tutela per il soci e gli altri destinatari del Bilancio. Il Bilancio al 31/12/2018 evidenzia un valore delle immobilizzazioni, ovvero il valore di tutti i fabbricati di cui la cooperativa è proprietaria, pari ad Euro 32.914.019; fabbricati sui quali nel corso dell'anno sono state eseguite manutenzioni di valorizzazione che hanno di fatto aumentato il valore dei fabbricati, per complessivi Euro 935.083 e su detto importo la cooperativa ha visto riconosciuto un contributo in conto capitale di circa 257.000; questo contributo è stato riconosciuto in quanto sono stati eseguiti interventi manutentivi di miglioramento strutturale ed antisismico e di efficientamento energetico. Sempre al 31/12/2018 la Cooperativa aveva un Patrimonio netto di Euro 23.196.821 che di fatto costituisce l'insieme delle risorse di cui la cooperativa dispone come forma di finanziamento interno.*

Segue pag 4

## LO SAPEVI CHE ...A CURA DI RITA MELOTTI



### **Bonus idrico cos'è ? Il bonus idrico è un aiuto per le famiglie..**

Hanno diritto al bonus idrico tutti i cittadini italiani che presentano situazioni di disagio economico o fisico: è necessario essere fruitore di una fornitura idrica che sia intestata ad un membro della famiglia oppure risiedere in un condominio a cui è intestato un contratto per la fornitura d'acqua. Ogni famiglia può chiedere il bonus idrico per disagio fisico e/o economico per una sola fornitura d'acqua, ad uso abitativo residenziale. Il principale requisito per richiedere il bonus acqua è essere in possesso di una dichiarazione ISEE, valida per l'anno in corso, in cui si attesta il disagio economico della famiglia. Per risultare in disagio economico, i requisiti chiesti dall'Autorità sono i seguenti: reddito inferiore o uguale a 8.107,5€, reddito pari a 20.000€ se si hanno almeno quattro figli a carico. Per presentare la domanda occorre avere un documento di riconoscimento e una precedente bolletta, completa, per rilevare i dati necessari da registrare nella domanda del bonus acqua.

### **A chi fare richiesta per usufruire del bonus idrico?**

Per richiedere il bonus idrico, è necessario mettersi in contatto con il proprio Comune, recandosi direttamente negli uffici oppure scaricando il modulo che si può trovare direttamente online sul sito del Comune o degli altri uffici abilitati. Una volta compilata la richiesta, questa può essere inoltrata per posta, email oppure per fax agli uffici della Regione. La scadenza per la richiesta di bonus idrico per l'anno 2019 è valido per 12 mesi a partire dalla data d'inizio della agevolazione. E' bene verificare la data di scadenza direttamente agli uffici del proprio Comune di residenza o ad un CAF quando si presenta la domanda. La tariffa agevolata può variare da gestore a gestore. Attenzione, il bonus idrico può essere richiesto solamente nel caso in cui ci sia un contratto attivo per la fornitura d'acqua e non ci siano pagamenti in sospeso o delle rateizzazioni in corso.

**Importo del bonus:** il Bonus nazionale copre il consumo di 50 litri quotidiani (18,25 metri cubi l'anno), il quantitativo minimo stabilito per legge come soglia per soddisfare i bisogni personali. Il Bonus aggiuntivo ATERSIR riconoscerà, per ogni componente del nucleo familiare, il 50% della tariffa di fognatura e il 50% della depurazione proporzionati ad un consumo minimo teorico sempre pari a 18,25 mc.

**Erogazione delle agevolazioni:** per gli utenti diretti l'agevolazione sarà riconosciuta in bolletta attraverso l'applicazione di uno sconto. Per gli utenti indiretti, mediante l'erogazione di un contributo una tantum.

**Scadenza:** Nel caso l'utente sia già titolare di un bonus gas e/o luce in corso di validità, il sistema SGATE riallinea l'inizio del periodo di agevolazione (e di conseguenza anche la scadenza) per il bonus sociale idrico nazionale a quello previsto per la decorrenza del bonus elettrico e/o gas. In caso contrario la domanda avrà la durata di un anno dal momento della presentazione.

## IDENTITA' E PARTECIPAZIONE DI MICHELE GRELLA, VICEPRESIDENTE



Il mondo in cui viviamo oggi tende a rendere tutte le persone e le cose omologate ad un cliché standardizzato. Questo avviene essenzialmente per ragioni economiche. In altre parole, standardizzando le differenze si produce più in fretta e con meno complicazioni. E' l'esatto contrario di tutta la storia Italiana, basti pensare alle differenze regionali presenti nel nostro paese. Bisogna stare attenti a non smarrire l'identità acquisita nel corso del tempo e che fa di Modena una realtà unica, uguale solo a se stessa. Credo nella valorizzazione delle differenze, comprenderle è decisivo per determinare un futuro positivo per tutti noi. Una cooperativa come la nostra ci offre uno spaccato della società odierna. Allenarci a capire come ci stiamo evolvendo permette di accettare chi porta valori e comportamenti diversi. L'integrazione rappresenta la meta che dobbiamo avere come punto di riferimento. Solo una comunità consapevole e forte della propria appartenenza può condividere altre culture. Partecipare dà modo a ogni persona di realizzare nel concreto le proprie idee integrandole, appunto, con quelle degli altri. L'idea dell'abitare in "cooperazione" è un concetto che si basa sulla nostra scelta di vivere in un contesto di condivisione e di partecipazione. Forse, in modo semplice,

recuperare alcuni momenti, creando delle occasioni di convivialità e condivisione tra noi soci, aiuterebbe a mettere da parte alcune barriere di incomunicabilità. Si potrebbe organizzare qualche evento di questo tipo anche in zone omogenee, penso a via Fleming. Oppure potremmo, in occasione di qualche assemblea di bilancio, andare tutti a sederci a tavola finita la riunione. I Modenesi sono sempre stati bravi ad organizzare questo tipo di eventi. Riprendiamo le tradizioni migliori della nostra terra. **La commissione sociale**, anche lo scorso anno, si è adoperata per svolgere un'azione di mediazione partecipando, insieme al Coordinamento dei Comitati di Gestione, alle riunioni condominiali ove richiesto. La commissione sociale non basta a determinare un'inversione di tendenza. Credo e spero che tutti i soci aiutino a recuperare valori e comportamenti che creino un ambiente più sereno e favorevole al ricambio generazionale di cui Unicapi ha necessità. Non basta neanche rigenerare i fabbricati manutentivamente, come stiamo facendo, bisogna rigenerare negli ideali anche le persone che ci abitano.

*Michele Grella*



### **Società edilizia s.a.s. di Del Giglio Michele & C.**

Via Mario Bruzzi, 24 - 41013 Castelfranco Emilia (MO) - Italia

Tel. 3335313462

Pec: delgigliosocietaediliziasnc@legalmail.it

C.F./P.Iva 01963710361

**Caro Avvocato,**

in questi ultimi tempi sono avvenuti diversi tragici episodi di violenze e omicidi in ambito familiare, soprattutto contro donne e bambini anche molto piccoli. Sono casi che colpiscono molto. Sembra che la legge sia impotente nel prevenire questi fatti, e che si debba sempre attendere che "ci scappi il morto. Ma è mai possibile che lo Stato non possa fare nulla? Grazie, Un socio



Avv. M. Meschiari

**Caro socio**

preliminarmente è bene riflettere sul fatto che i tanti casi che assurgono alle cronache per la loro gravità sono soltanto la punta di un iceberg che è costituito anche di molti altri in cui l'intervento dei Servizi sociali, degli Organi di Giustizia e delle Forze dell'ordine è riuscito a sanare situazioni che potevano degenerare in tragedia o che comunque generavano sofferenze fisiche e morali in soggetti deboli. Se è vero infatti che per lungo tempo l'ordinamento ha aderito al comune sentire che in questi casi voleva che "i panni sporchi si lavassero in casa" (basti pensare che sino al 1996 la violenza sessuale era per il codice penale un reato contro la morale e non contro la persona), negli ultimi anni sono stati approntati diversi rimedi giuridici contro gli abusi in famiglia e il legislatore è alla costante ricerca di strumenti che possano unire la necessità di intervenire in fretta e bene con il rispetto dei diritti di difesa di chi si veda fatto carico di accuse pesanti. Con la legge 154 del 2001, ad esempio, sono stati introdotti nel nostro ordinamento due istituti molto importanti, uno di natura penalistica e uno di natura civilistica: l'art. 282 bis del codice di procedura penale "Allontanamento dalla casa familiare" e gli artt. 342 bis e ter del codice civile "Ordini di protezione contro gli abusi familiari". Nel primo caso il Procuratore che indaga sui fatti di violenza può chiedere al Giudice penale di disporre l'allontanamento dell'indagato dalla casa familiare, così come può ingiungergli di non avvicinarsi ai luoghi frequentati dalla persona oggetto di violenze (che possono essere sia fisiche che morali) e di versare un assegno periodico in favore dei conviventi che a causa del suo allontanamento si trovassero in difficoltà economiche. Meno conosciuto è il secondo strumento, di natura civilistica, e che prescinde quindi dalla presenza di notizie di reato e di indagini di natura penale. Quando la condotta di un coniuge o di altro convivente è causa di grave pregiudizio all'integrità fisica e morale ovvero alla libertà dell'altro coniuge o convivente il Giudice Civile, su richiesta di parte, può emettere un ordine di protezione. Requisito è quindi la convivenza (anche in assenza di matrimonio e/o coppie di fatto) tra il soggetto agente e quello che subisce le conseguenze, mentre il grave pregiudizio può essere anche frutto indiretto e "non voluto" della condotta del convivente. Il contenuto dell'ordine di protezione può essere vario: dall'ordine di sospendere la condotta pregiudizievole all'attivazione dei Servizi sociali sino all'obbligo di allontanarsi dalla casa familiare (anche in questo caso prestando eventualmente un assegno di mantenimento ai conviventi in difficoltà).

Cara Unicapi  
permettimi di sottolineare un fatto che io considero molto importante e che sotto certi aspetti dimostra l'impegno che la cooperativa insieme ai suoi tecnici e consiglieri riesce ad esprimere. So di parlare di lavori che Unicapi ha già fatto in altre occasioni e stavolta è toccato a me. Tempo fa chiesi alla cooperativa per ristrutturare il bagno di casa mia e per ricavare una comoda doccia per me e mia moglie e non trascorrere i prossimi anni a faticare per entrare all'interno della vasca. La cooperativa insieme all'autorizzazione ad eseguire l'intervento mi ha fatto pervenire un preventivo con la divisione delle spese: dove si precisava che la cooperativa si faceva carico dei costi degli impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento e in parte delle opere murarie. Io, come socio, ho sostenuto il costo il costo relativo alle rimanenti opere murarie e la ceramica per pavimento e rivestimento. I lavori oggi sono ultimati, e devo dire che sono proprio soddisfatto di avere un bagno nuovo e di godermi la mia nuova doccia.

So di raccontare un fatto che per la cooperativa può essere di ordinaria amministrazione o meglio di ordinaria manutenzione, però lo voglio segnalare perché l'attenzione anche per i piccoli lavori sono importanti per una comunità come la nostra che anche con le piccole cose riesce ad essere grande.

**Righi Silvano**  
Socio assegnatario di Sassuolo



chiama 338 88 23 679



imbianchino/decoratore  
Via Morselli 93 Modena  
E-MAIL  
marckevan@libero.it

casa pulita e subito EVANGELISTI MARCO

velature, effetti, finestre, porte,  
piccoli lavori edili, servizi vari,  
smalti su ferro/legno, antimuffa,  
tinte personalizzate sul posto  
pulizia finale e post assistenza



Dobbiamo raccontare e spiegare ai nostri figli e ai nostri nipoti, ai figli degli amici, ai conoscenti, l'importanza che ha avuto e avrà Unicapi per la tranquillità economica e sociale di molte famiglie. Dobbiamo affinare meglio gli stessi strumenti di comunicazione in questo senso.

Nelle prossime graduatorie degli alloggi di risulta dobbiamo prestare maggior attenzione sulle opportunità da offrire ai giovani e sulle ristrutturazioni degli alloggi, pensare a soluzioni che li possano attrarre maggiormente, come è, sicuramente, il tema ambientale. Unicapi sta dimostrando che l'esperienza della cooperazione di abitanti a proprietà indivisa è attuale e avrà un futuro. Negli ultimi dieci anni sono stati riassegnati 333 alloggi, 93 sono stati gli alloggi di nuova costruzione, 31 alloggi sono stati ricostruiti dopo il terremoto del 2012.

Nel 2021 Unicapi compirà 50 anni e possiamo dire con orgoglio che rappresentiamo una bella e consolidata esperienza di Cohousing o Social housing.

Una battuta finale: in un recente convegno dove ho raccontato l'esperienza di Cà-Nostra mi sono permesso di tradurre il termine inglese di "Co-housing": "In italiano" - ho detto - "si può chiamare cooperazione di abitanti a proprietà indivisa, in modenese si chiama Unicapi.

**Loris Bertacchini**



Nel corso del 2018 il prestito da soci è aumentato di circa 222.000 Euro in valore assoluto, con l'apertura di n. 5 libretti in più rispetto al 2017 e con l'incremento della giacenza media dei soci già prestatori; incremento questo che manifesta una fiducia ed una tranquillità nei confronti della Cooperativa da parte del socio prestatore.

I ricavi 2018 legati ai canoni di godimento sono leggermente diminuiti rispetto all'anno precedente di Euro 48.913 in quanto quasi tutti i soci assegnatari della 8<sup>a</sup> iniziativa hanno esaurito la quota finanziaria legata al mutuo ed i soci di altre due iniziative hanno terminato la restituzione del contributo di solidarietà che aveva permesso loro, negli anni passati, di riconoscere alla cooperativa un canone di godimento più sostenibile rispetto a quanto avrebbero dovuto versare.

Il requisito della prevalenza, che consente di beneficiare delle agevolazioni fiscali previste, è stato rispettato ed infatti il Monte Ricavi dei Canoni di godimento è pari al 92 per cento ca del TOTALE RICAVI 2018.

Gli indicatori finanziari specificati nella Relazione degli Amministratori evidenziano tutti una buona struttura patrimoniale della Cooperativa, una buona capacità di solvibilità ed esprimono anche una buona redditività complessiva del capitale proprio, quindi trattasi di indici TUTTI positivi. Il Bilancio 2018 è stato approvato all'unanimità dei soci presenti che direttamente o per delega erano in 160, destinando l'utile conseguito come proposto dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, ovvero alle riserve tutte indivisibili previa devoluzione del 3% ai Fondi Mutualistici.

**Miria Bertoni**

## UNICAPI DISPONIBILITA' ALLOGGI

Di seguito potete trovare l'elenco dei nostri alloggi disponibili da subito:  
(NC significa Alloggio di Nuova Costruzione)

INDIRIZZO	PIANO	SUPERFICIE UTILE / NUMERO CAMERE DA LETTO
Castelfranco Fraz. Cavazzona - Via Cantastorie 10	3°	67 / 1
Concordia s/S Fraz. Fossa - Via Valdisole 2	NC 1°	93 / 2
Concordia s/S Fraz. Fossa - Via Valdisole 2	NC 1°	91 / 2
Concordia s/S Fraz. Fossa - Via Valdisole 2	NC 1°	93 / 2
Concordia s/S Fraz. Fossa - Via Valdisole 2	NC 2°	97 / 2
Concordia s/S Fraz. Fossa - Via Valdisole 2	NC 2°	105 / 3
Finale Emilia - Via Stefano da Carpi 20	3°	93 / 3
Finale Emilia - Via Cassetti 34	3°	118 / 3

Qualora foste interessati, Vi invitiamo a contattare l'Ufficio Soci della Cooperativa per le necessarie informazioni, al seguente numero:

**059 33 33 30** **tasto 1**

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO · CONDIZIONAMENTO · IDRO SANITARI · GAS

**Termoidraulica**

**Belloni Willy** s.r.l.

Cell. 335.7114034

TERMOIDRAULICA BELLONI WILLY S.R.L. a socio unico  
Via Dell'Artigianato, 12 - 41039 SAN POSSIDONIO (MO)  
COD. FISC. E P. IVA: 03753600364

Tel. e Fax 0535 36002 mail: willy.belloni@libero.it

**BUONE  
VACANZE**

**LA COOPERATIVA SARA' CHIUSA DAL  
5 AL 25 AGOSTO**