



Fabbricato di Proprietà e amministrato da:

Uni.c.a.p.i. Soc. Coop.

Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa

Via Emilia Ovest, 101 41124 Modena T. 059 333 330

info@unicapi.com www.unicapi.it

Questa è la nuova targhetta che sarà affissa in ogni fabbricato della cooperativa. Una targhetta che, oltre che ad un atto dovuto per legge, ricorda innanzitutto gli "anni" della cooperativa, ma soprattutto i principi di fondo sui quali è stata costituita nel 1971 e che dovranno aggiornarsi sempre di più:

MUTUALITA', SVILUPPO SOSTENIBILE, CONVIVENZA E RESPONSABILITA' SOCIALE, SOLIDARIETA'

Informiamo tutti i soci che sul sito : WWW. UNICAPI.IT è possibile vedere il video che racconta, con testimonianze e interviste, la storia dei 50 anni della cooperativa. E' un documento molto interessante che vale la pena di vedere per capire l'origine della cooperativa, i passi in avanti fatti in questi anni e soprattutto i momenti difficili passati e superati come quelli del terremoto del 2012.

**Il Consiglio di Amministrazione
augura**

**Buon Natale e Felice 2022
a tutti i soci, ai dipendenti e ai collaboratori
della Cooperativa UNICAPI**

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)

BILANCIO PREVENTIVO 2022



L'Assemblea dei soci Unicapi ha approvato il Bilancio di previsione 2022. Su 142 votanti hanno votato a favore 116 soci, contrari 19 e 7 astenuti. Il Bilancio 2022, come ha sottolineato il Presidente Bertacchini nella sua relazione, è improntato prevalentemente nella prosecuzione delle politiche di valorizzazione dei fabbricati: miglioramento sismico, recupero energetico, abbattimento delle barriere architettoniche sono i principali obiettivi della cooperativa. Anche il tema di una ricostruzione e valorizzazione della comunità sociale quale è la cooperativa Unicapi sarà sempre più un punto fondamentale delle politiche di Unicapi. Al termine dell'Assemblea si è svolto un interessante confronto fra diversi esponenti del mondo cooperativo e della pubblica Amministrazione. Sono intervenuti Loredano Ferrari, Presidente cooperativa Castello di Ferrara, Marco Galante Vice Presidente nazionale Confcooperative Habitat, Anna Maria Vandelli Assessora alle politiche abitative del Comune di Modena, Davide Baruffi sottosegretario alla presidenza della Giunta della Regione Emilia Romagna e Mauro Lusetti Presidente di Legacoop Nazionale, che ha concluso i lavori della tavola rotonda.

Principali dati del Bilancio preventivo 2022

	PREV. 2021	PREV. 2022	Differenza	Diff. %
Totale RICAVI	2.540.211,00	2.566.254,00	26.043,00	1,03%
Canoni complessivi di godimento	2.555.211,00	2.572.629,00	17.418,00	1,00%
Canoni e compensi per prestazioni		8.625,00	8.625,00	
Contributi sostegno famiglie	15.000,00	15.000,00	-	0,00%
Totale COSTI/USCITE	2.535.867,00	2.561.886,00	26.019,25	1,03%
COSTI DI GESTIONE	504.765,00	540.565,00	35.800,00	7,00%
COSTI DI MANUTENZIONE	998.397,00	1.089.535,00	91.138,00	9,00%
COSTI FINANZIARI	423.442,00	398.875,25	-24.566,75	-6,00%
QUOTE SVILUPPO	609.263,00	532.911,00	-76.352,00	-13,00%
RICAVI - COSTI	4.344,00	4.368,00	24,00	0,55%

UN IMPEGNO COMUNE



Assemblea di Carpi

Nel mese di Ottobre si sono svolte a Modena, Sassuolo, Carpi, le Assemblee dei Consigli di gestione della cooperativa e il 23 Novembre una riunione di tutti i responsabili dei Consigli di gestione. Negli incontri il Presidente Loris Bertacchini ha voluto mettere in evidenza il ruolo fondamentale di questi Consigli. I Consigli di gestione, in una cooperativa che gestisce 48 fabbricati e 933 alloggi, sono il cuore della cooperativa. Essi vengono eletti dalle assemblee di fabbricato e rappresentano il legame permanente con la cooperativa e i suoi servizi. Di fatto i Consigli di gestione sostituiscono, gli amministratori di condominio dei fabbricati privati e svolgono funzioni importanti. Tra queste c'è la gestione dell'Assemblea degli assegnatari, la redazione del bilancio di gestione del fabbricato, la promozione e l'organizzazione del lavoro volontario dei soci assegnatari. Le assemblee di zona sono state fatte anche perché negli ultimi tempi erano emerse diverse indisponibilità da parte dei membri dei Consigli a continuare nel loro impegno. Un impegno che però è parte integrante dell'essere soci assegnatari di una cooperativa. Un impegno che, naturalmente, non è un obbligo ma è un valore che aiuta, e non poco, la gestione complessiva della cooperativa. E' stato inoltre sottolineato che per Regolamento, il Consiglio di gestione rappresenta il Presidente della cooperativa nei rapporti con i residenti del fabbricato e che alle legittime decisioni che vengono assunte dovranno attenersi tutti i soci assegnatari, compresi i famigliari e conviventi. Nel caso poi un assegnatario non ottemperi alle disposizioni previste nei regolamenti e nello Statuto della Cooperativa, il Consiglio di gestione deve segnalarlo al CdA della Cooperativa. Con queste assemblee di zona si è cercato di evidenziare anche il valore sociale che possono avere i Consigli di gestione dei fabbricati. Un valore che non si esaurisce nella semplice gestione di un fabbricato ma anche nella possibilità di conoscere anche determinate situazioni di difficoltà di certe famiglie e di fare il possibile, in accordo con la Presidenza e il Consiglio della cooperativa, di andare loro incontro e di aiutarle. Rispetto poi alle eventuali decisioni dei Consigli di gestione di rinunciare alla gestione amministrativa del loro fabbricato, il CdA di Unicapi è disponibile a prendersi carico di questo impegno, valutandone i costi e le modalità di recupero degli stessi.

UNA BELLA STORIA



A volte ci si incontra con storie che rischiano di passare come tante altre e da non prendere troppo in considerazione. Poi ti capita di conoscerne una che viene proposta sul tavolo di un Consiglio di amministrazione, come il nostro della cooperativa, e allora cerchi di capire cosa sia quel caso che ti viene illustrato. Si tratta di una normale assegnazione di un alloggio nel fabbricato di Largo Nobel a Modena. L'assegnazione e il cambio di alloggi, oltre che le ristrutturazioni, sono attività ordinarie per la nostra cooperativa. Questa volta però all'assegnazione di un alloggio si è aggiunto il racconto della storia della famiglia Lisena. Una famiglia composta da padre, madre e una figlia: Daniela. Daniela ha 48 anni e è disabile. Una disabilità molto seria che la costringe, di fatto, a vivere su una carrozzina. La famiglia Lisena vive in affitto in una abitazione privata dove non c'è un ascensore per persone ma soltanto un montacarichi. Da tempo, quasi undici anni, chiedevano, anche attraverso i servizi sociali del Comune, la possibilità di potere avere un appartamento idoneo alla loro situazione di grave difficoltà. Poi finalmente il Comune informa Unicapi. Unicapi attraverso il suo Presidente contatta la famiglia e insieme al responsabile della Commissione assegnazione alloggi riesce a trovare una soluzione nel palazzo di Largo Nobel. Un fabbricato formato da 45 alloggi e dove anche l'ambiente sociale è uno dei più significativi della cooperativa. Quando Daniela, la madre Assunta e il padre Giuseppe hanno saputo dell'assegnazione il loro umore è cambiato. Sono felici, hanno capito che, grazie anche a Unicapi, potranno guardare con più ottimismo al loro futuro.

IL PUNTO SU LAVORI DI MANUTENZIONE



Michele Grella

Il 6 Ottobre scorso si è svolta una riunione molto importante della Commissione manutenzioni della cooperativa. I temi discussi sono stati diversi. In particolare è stata illustrata la situazione manutentiva sino al 30 settembre dell'anno in corso, confrontandola con il programma preventivo 2021 approvato e i lavori in esso contenuti e realizzati. Il geometra Gandolfi ha poi illustrato in particolare le opere in corso ed in fase di ultimazione, come quelle del fabbricato di Sassuolo di via Respighi N.40. Il cantiere procede bene ed è quasi terminato. I lavori hanno ricompreso: l'adeguamento antisismico, il cappotto per il risparmio energetico, il cambio degli infissi, il cambio delle caldaie, l'impianto fotovoltaico e l'installazione del servo-scala che sarà eseguita a fine lavori. E' stata inoltre installata una colonnina elettrica per la ricarica delle auto. Riguardo al servoscala, sarà realizzata una rampa di accesso al piano terra rendendo agevole l'accesso alle macchine. In questo fabbricato la Cooperativa realizza i lavori usufruendo del "super bonus 110%".

Stanno per iniziare poi i lavori a Carpi via Lenin, a Camposanto Largo Sarzi e nei due fabbricati di Finale Emilia. A Mirandola, in via Manara, sono iniziati il 15 di settembre i lavori per il miglioramento sismico, il rifacimento dei "cappotti" e la sostituzione degli infissi. In Commissione si è poi discusso della situazione verificatasi riguardo i rilasci e i cambi degli alloggi: circa una trentina. In questo caso si è proceduto a mettere in atto un ulteriore lavoro di ristrutturazione, previa verifica tecnica, seguendo le linee che la Cooperativa ha deliberato a suo tempo.

La Commissione ha poi affrontato il piano manutentivo da approntare per l'anno 2021/22. E qui si è aperta la discussione rispetto le prospettive della normativa sul "super bonus 110%".

Tutti gli intervenuti hanno sottolineato l'importanza che tale norma rappresenta per le Cooperative a proprietà indivisa come Unicapi. Tutti i lavori in corso e quelli programmati per il prossimo anno, se si vorrà usufruire del 110%, devono terminare il 30 giugno del 2022 a meno che il governo non decida una proroga come speriamo.

Si è poi discusso della ristrutturazione che riguarda il fabbricato di MO81. Un tema molto caldo al centro anche di un forte confronto tra cooperativa, Comune di Modena e assegnatari di quel fabbricato.

La maggioranza dei componenti ha concordato con la Cooperativa per andare avanti con la realizzazione del progetto anche per poter usufruire del "super bonus" per realizzare quei lavori di riqualificazione assolutamente necessari.



DITTA DI PASCALE LUCIANO - MURATORE IDRAULICO
VIA RESISTENZA ,11 FORMIGINE (MO)
C.F. DPS LNG 70A16 A064R - P.IVA 02960410369
CELL. 349 7605921 email dipascaleluciano@gmail.com

LAVORAZIONE AUTOSCALA
LAMIERE ZINCATE CON PIATTAFORMA
RAME, ACCIAIO, PIOMBO ALL'ALTEZZA MT. 19 e MT. 32

LATTONIERI - IMPERMEABILIZZATORI
RIFACIMENTO TETTI E ISOLAMENTO

Bellei Davide srl
NOLEGGIO PIATTAFORME CON OPERATORE
dal 1962 Lattonieri in Modena

Via Razzaboni, 134/A - 41122 Modena - Tel. 059.311210
Cod. Fisc. e P. Iva 01941610360 - Cell. 339.8292912 - 339.3801621
E-mail: info@belleidavidesrl.com

Protocollo di Intesa UNICAPI- AUUSER MODENA



È stato rinnovato, il Protocollo d'intesa tra Unicapi e Auser (Associazione per l'autogestione dei servizi e la solidarietà). Come molti sanno Auser è una associazione di volontari che si occupa di aiutare le persone in difficoltà fornendo loro alcuni servizi sia culturali che pratici come per esempio il trasporto per visite o esami medici. Il protocollo prevede che i soci Unicapi e i loro famigliari conviventi, nel caso avessero necessità per l'accesso ai servizi e strutture del Servizio Sanitario Nazionale o ad esso convenzionate, potranno far richiesta ai Gruppi Auser Comunali di ogni distretto di appartenenza per essere trasportati nel luogo sanitario o assistenziale, purchè nel medesimo distretto. Le richieste dovranno essere prevalentemente occasionali e a completo carico di Unicapi. Nel caso dovessero richieste per un periodo continuativo (cure termali, terapie riabilitative ecc..) l'importo offerto sarà al 50% a carico del socio e al 50% a carico di Unicapi.

Questo servizio che Unicapi offre ai suoi soci è un esempio, anche se minimo, di una politica di attenzione che la cooperativa vuole promuovere verso gli associati anche per sottolineare il suo ruolo sociale che dovrà caratterizzarla sempre più per il futuro, visti i cambiamenti della sua base sociale, soprattutto di quella che risiede nei suoi alloggi.

I soci che vorranno usufruire dei servizi di trasporto Auser dovranno dichiararlo all'atto della prenotazione del servizio. Le richieste che dovranno essere fatte con un anticipo di almeno 3(tre) giorni.



SUPERNOVA
IMPIANTI
elettro-termo-idraulica-condizionamento

di DI PASCALE PASQUALE
328 20 39 624

Via Pio la Torre n°81 - 41019 Limidi di Soliera
e-mail: lino supernova@libero.it

L'Avvocato risponde

Caro avvocato qualche settimana fa ho effettuato un ordine su internet per l'acquisto di uno smartphone, comprensivo di spedizione. Dopo diversi giorni, poiché nulla mi era stato consegnato, mi sono rivolto al servizio clienti del venditore, che mi ha detto "a voce" che a loro il pacco risultava consegnato, e che quindi dovevo rivolgermi per le mie doglianze allo spedizioniere o indagare su chi nel palazzo poteva essersi appropriato del mio telefono. Nel fabbricato di UNICAPI. ci conosciamo tutti; sinceramente non penso che nessuno si sia preso un pacco non suo. Lo spedizioniere, invece, dopo diversi tentativi al telefono, mi ha risposto di non poter dirmi nulla poiché il suo cliente è la ditta che ha spedito, e non io.

Come posso fare per tutelarmi?
Cordiali saluti, Un socio Unicapi



Avv. M. Meschiarri

Gentile Socio, Il così detto "e-commerce", grazie alla diffusione di internet, ha avuto un notevole sviluppo negli ultimi anni. La pandemia ancora in corso poi, che ha per lungo tempo impedito i normali spostamenti e costretto molti negozi "fisici" a sospendere l'attività, ha accelerato questo processo. Proprio per ridurre i contatti tra persone nel periodo pandemico, i corrieri sono stati autorizzati a lasciare i pacchi anche senza attendere di consegnarli nelle mani del destinatario. E' bene però precisare che spedizionieri e corrieri non rivestono nemmeno parzialmente la qualifica di pubblico ufficiale, e quindi non possono attestare legalmente di aver consegnato un pacco. Venendo al suo caso, in caso di acquisto comprensivo di consegna al domicilio, l'art. 61, co. 1, del D.Lgs. 206/2005 (cd. Codice del consumo) prevede l'obbligo del professionista di consegnare il bene al consumatore entro 30 giorni dalla conclusione del contratto. Ai sensi dell'art. 63, 1° comma del Codice del consumo, il rischio della perdita / danneggiamento del bene durante il trasporto grava sul professionista sino al momento dell'effettivo conseguimento del possesso dei beni da parte del consumatore. Per conseguimento del possesso non si intende solo la consegna nelle mani di chi ha fatto l'ordine, ma qualsiasi evento idoneo a fare uscire il bene dalla sfera giuridica del venditore e a farlo entrare in quella dell'acquirente. Ad esempio: consegna a un familiare convivente; a un portiere autorizzato al ritiro; immissione in cassetta di un biglietto in cui si avverte di aver tentato la consegna e si indica dove potersi recare per recuperare il pacco. Nel suo caso se il venditore non è in grado di dimostrare che la consegna è effettivamente avvenuta sarà tenuto, previa diffida che dovrà inviargli entro 15 giorni, a consegnarle un altro smartphone uguale a quello ordinato ovvero, se non possibile, a restituirle il denaro già versato.

ora
serramenti

Via Pelusia, 304 - Modena
Tel. 059/283421- Fax 059/2860646
info@oraserramenti.it