



**UNICAPI in sintesi**

*(quello che occorre sapere prima di iscriversi alla cooperativa)*

### Cos'è una **cooperativa edilizia di abitazione**:

E' una società costituita da persone che si "associano" per costruire abitazioni da assegnare a sé stessi in godimento alle migliori condizioni. Il funzionamento di una cooperativa edilizia di abitazione è regolato dalle Leggi nazionali e regionali, dallo Statuto e dai Regolamenti interni. La cooperativa per partecipare all'assegnazione di contributi pubblici per la realizzazione di interventi di edilizia **convenzionata-agevolata** deve essere iscritta all'Albo Nazionale delle Società Cooperative Edilizie e di Abitazione.

### Cos'è **Unicapi**:

E' una cooperativa edilizia di abitazione a **proprietà indivisa** che è stata fondata a Modena il 12/08/1971; aderisce unitariamente alle centrali cooperative: Lega delle Cooperative e Unione delle Cooperative

### Cos'è la "**proprietà indivisa**":

E' una forma societaria che prevede l'assegnazione ad un socio di un alloggio esclusivamente in godimento (cioè in uso) senza che ne diventi proprietario. Poiché l'assegnazione non ha, di norma, limiti temporali (è per sempre) il godimento (locazione) è definito permanente.

### Chi governa la cooperativa (gli **organi sociali**):

- L'Assemblea dei soci: è l'organo supremo ed ha fra i compiti principali:

a) Approvare il bilancio preventivo e consuntivo dell'esercizio sociale; nominare gli amministratori, il Collegio Sindacale ed il suo Presidente; deliberare su tutti gli altri oggetti attinenti la gestione sociale riservati alla sua competenza dalla legge.

L'Assemblea straordinaria è a sua volta convocata fra l'altro per deliberare modifiche allo Statuto, -

b) Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria senza eccezione di sorta. Il funzionamento tecnico ed amministrativo, nonché la gestione ordinaria della società Cooperativa è regolata in modo specifico da un Regolamento interno che deve essere compilato dal Consiglio di Amministrazione e approvato dall'assemblea ordinaria dei soci.

Sono inoltre previsti organismi consultivi: - Assemblea di fabbricato o di zona - Assemblea dei Consigli di Gestione dei fabbricati - Commissione per l'assegnazione degli alloggi - Commissione per le manutenzioni - Commissione sociale e rapporto tra i soci.

### Chi può diventare **socio**:

Possono essere ammessi a far parte della cooperativa tutti coloro che, in possesso dei requisiti previsti dallo Statuto, abbiano l'esigenza di ottenere una abitazione in godimento.

Chi desidera diventare socio deve presentare domanda scritta, unitamente ai seguenti documenti:

- **Certificazione anagrafica** contestuale di residenza e stato di famiglia (autocertificazione);
- **Certificato Generale del Casellario Giudiziario**, che attesti di non aver riportato condanne penali che, da sole o congiunte con pene pecuniarie, siano superiori a 3 (tre) anni di reclusione, fatti salvi gli effetti della riabilitazione e fatta salva diversa valutazione discrezionale del C.d.A;
- Fotocopia di un **documento d'identità** valido e del **Codice fiscale**;  
**(per i cittadini stranieri)**
- **Certificato di residenza "storica"** (in bollo), che documenti da **"almeno 3 (tre) anni"** di essere regolarmente residente in Italia;
- Fotocopia del **Permesso di soggiorno**.

Nella domanda risulta indicata la quota di capitale sociale (e relativa tassa di ammissione) pari a complessivi **€. 50,00=** da versare a mezzo bonifico bancario su Unicredit - Codice IBAN: IT 51 F 02008 12907 000002876139. Spetta al Consiglio di Amm.ne deliberare in merito all'ammissione a socio.

### Quali **requisiti** si debbono possedere:

L'ottenere un alloggio in Cooperativa non prevede, di per sé, requisiti particolari da parte del cittadino, se non quello, obbligatorio di essere o diventare socio. I requisiti, invece, sono richiesti quando la cooperativa realizza gli interventi, usufruendo eventualmente di agevolazioni. Questo avviene quando la cooperativa costruisce alloggi su terreno di proprietà pubblica: l'area è di proprietà della cooperativa o in diritto di superficie, in tal questa si "convenziona" con il Comune, impegnandosi ad applicare "prezzi" (importi di assegnazione) concordati.

### Convenzioni e **agevolazioni pubbliche**:

Anche gli interventi per assegnazioni "in godimento" possono essere realizzati dalla Cooperativa sulle basi di convenzioni con i Comuni che prevedono delle condizioni particolari. Le clausole della convenzione possono riguardare, ad esempio, il valore di assegnazione della casa o il canone di affitto. La convenzione ha, di norma, una durata di 99 anni rinnovabili nel caso di aree concesse dal Comune "in diritto di superficie". A fronte dei vincoli, questi ed altri, sono concessi dei vantaggi di varia natura. In generale, gli interventi come quelli sopra descritti, cioè in Edilizia Convenzionata, possono usufruire anche di finanziamenti specifici per gli alloggi

da dare in godimento. Per queste agevolazioni di solito hanno la precedenza persone appartenenti a determinate categorie sociali, quali gli anziani, i disabili, le giovani coppie oltre ad altre categorie deboli e svantaggiate.

#### Quali **caratteristiche** per poter **accedere alle agevolazioni**:

Le agevolazioni sono riservate a chi ha la cittadinanza italiana o rientra nella categoria di "lavoratore straniero" in regola con la normativa vigente, ha la residenza o presta l'attività lavorativa nel comune nel cui territorio è realizzato l'intervento (salvo specifiche o particolari condizioni); ha un reddito imponibile per nucleo familiare entro i limiti fissati di volta in volta nei programmi, non possiede un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito territoriale di volta in volta fissato dall'ente erogatore dei finanziamenti; non ha ottenuto altre agevolazioni pubbliche per l'acquisto della casa. I finanziamenti pubblici vengono attribuiti alla cooperativa, come ad altri soggetti operatori, attraverso specifici Bandi.

#### Come si **ottiene un alloggio**:

L'assegnazione in godimento di un alloggio della Cooperativa al socio segue una procedura specifica, che prevede alcuni passaggi importanti: attraverso appositi bandi, e relative graduatorie, la cooperativa assegna ai soci che ne fanno richiesta gli alloggi di nuova costruzione oppure "riassegna" attraverso graduatorie **biennali** gli alloggi che eventualmente vengono lasciati liberi, di superficie idonea al nucleo familiare.

Il bando, cioè la procedura per consentire ai soci di fare la richiesta e successivamente operare la conseguente selezione (graduatoria), prevede la comunicazione ai soci delle iniziative edificatorie che la cooperativa programma per soddisfare le esigenze dei soci stessi.

Per gli interventi di realizzazione di alloggi di nuova costruzione il bando viene comunicato allorché gli interventi sono definiti nelle linee essenziali, una volta cioè che la cooperativa ha individuato l'area, ha predisposto il progetto di massima ed ha ipotizzato i costi.

#### Cosa succede in caso di **rilascio alloggio**:

Il socio assegnatario può lasciare libero in qualunque momento l'alloggio assegnatogli. In tal caso deve darne comunicazione scritta alla Coop.va con un preavviso di almeno sei mesi. Il versamento (quota) infruttifero in conto godimento alloggio a suo tempo versato dal socio assegnatario sarà restituito dalla Coop.va previa compensazione di tale credito con eventuali debiti entro e non oltre ulteriori sessanta giorni.

#### Cosa succede in caso di **decesso** del socio **assegnatario**:

In caso di morte del socio si sostituisce nella sua qualità di socio e di assegnatario l'erede legittimo, mentre in caso di separazione il coniuge separato al quale, con provvedimento dell'autorità giudiziaria, sia stata assegnata come casa coniugale l'alloggio del socio. Nel caso di recesso ove il socio assegnatario sia coniugato o abbia un rapporto di convivenza more uxorio da almeno due anni, il coniuge o il convivente che intende permanere nell'alloggio dovrà richiedere l'iscrizione a socio con i relativi adempimenti e con priorità rispetto ai soci in graduatoria.

#### Cos'è il **canone complessivo di godimento**:

Il socio assegnatario per la disponibilità dell'alloggio che gli viene messo a disposizione paga un cosiddetto canone che corrisponde in sostanza all'affitto.

Il canone è determinato annualmente dalla Assemblea dei soci, su proposta del Consiglio di Amministrazione, contestualmente alla approvazione del Bilancio annuale di Previsione (o Budget). Quest'ultimo è il documento che sulla base delle strategie e degli obiettivi che la Cooperativa si è data fissa le spese e determina le entrate costituite appunto essenzialmente dai canoni.

#### Cos'è la **quota infruttifera**:

Per la copertura finanziaria degli interventi per la costruzione di alloggi si fa ricorso essenzialmente, oltre che su risorse proprie della Cooperativa, su eventuali integrazioni pubbliche e su una "quota" (di norma oscillante fra il 15 e il 20%) costituita da "versamenti infruttiferi" (cioè che non determinano interessi) che i soci, assegnatari di alloggio, dovranno versare pro quota.

Detti versamenti sono restituiti al socio al momento del rilascio dell'alloggio, secondo la normativa prevista del Regolamento sociale.

#### Cos'è il **prestito sociale**:

In esecuzione **del Regolamento II** è istituita presso la Cooperativa UNICAPI, una sezione per la raccolta, fra tutti i soci che risultano iscritti nel libro soci da almeno 3 mesi, dei prestiti da questi effettuati esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale della Cooperativa. La raccolta non costituisce raccolta del risparmio tra il pubblico ed è disciplinata dalle istruzioni impartite dalla Banca d'Italia in materia di raccolta del risparmio da parte dei soggetti diversi dalle banche. I prestiti avvengono in forma libera e rientrano in una delle modalità, deliberate dal CDA della Cooperativa, utilizzabili per il pagamento del canone complessivo di godimento. Sui prestiti viene corrisposto un interesse annuo di remunerazione il cui tasso è stabilito dal CDA della Cooperativa, la gestione del prestito sociale è a costo zero.

Società **UNI.C.A.P.I.** - Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa

**Sede amministrativa: Via Emilia Ovest, 101 (5° piano) - 41124 Modena**

**Telefono: 059 333330**

**Fax: 059 333244**

**E-mail: [info@unicapi.com](mailto:info@unicapi.com)**

**Sito web: [www.Unicapi.com](http://www.Unicapi.com)**

- Iscriz. Tribunale Modena n. 6175 - R.E.A. n.151400
- Cod. Fiscale e Partita I.V.A. N.00656430360
- Iscriz. Albo Nazionale Società Coop.ve Edilizie di Abitazione n. 08/036/023/6386
- Iscriz. Albo Soc. Coop. n. A104699 del 17/02/05
- Cat.: coop. edilizie di abitazione

### **ORARI DI APERTURA UFFICI**

**LUNEDI' - MERCOLEDI' - VENERDI' 9,00 - 12,30**

**MARTEDI' - GIOVEDI' 14,00 -17,30**

**SABATO E DOMENICA CHIUSO**

### **CONVENZIONI**

UNICAPI ha stipulato le seguenti convenzioni per i propri soci: -  
Unipol Assicurazioni.