**Segue ..Cappi**

Allargare il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione, e rendere frequente e periodica la sua riunione (ad esempio una volta al mese, in questo specifico caso si può utilizzare la figura dell'invitato permanente, per inserire gradualmente nuove figure all'interno del CdA che verrà poi eletto). Per arricchire e consolidare le competenze all'interno del consiglio valutare l'utilità di un eventuale consigliere indipendente, un consigliere quindi non socio ma con competenze tecniche che possono supportare i lavori del CdA nel prendere le decisioni nel modo più corretto possibile Investire in momenti di formazione dedicati esclusivamente ai futuri consiglieri di amministrazione, per spiegare loro come è strutturata la cooperativa, le loro responsabilità, l'importanza di redigere il bilancio ed un budget, tutti aspetti fondamentali per poter esercitare al meglio il ruolo di consigliere. Valutare se è opportuno creare una Direzione Operativa, lasciando al CdA il compito di assumere le sole decisioni di natura strategica, ma delegando alla DO la gestione dei temi più operativi. In questo caso il compito del CdA è più di indirizzo e controllo mentre alla Direzione spetta la gestione operativa della cooperativa, con un controllo sull'andamento e sul raggiungimento degli obiettivi costante. Coinvolgere la base sociale in momenti durante l'anno che vanno oltre all'assemblea di bilancio, attraverso incontri formativi sull'andamento della cooperativa, senza dimenticare un investimento strategico che va fatto sui temi dell'inclusione e integrazione, in particolare per quelli basi sociali che sono eterogenee e che sono cambiate enormemente negli ultimi anni. All'interno di questo ragionamento si possono pensare regolamenti elettorali che permettano un graduale ricambio nelle cooperative a proprietà indivisa senza rischiare l'improvvisazione.
Anche per questo motivo il ruolo che possono avere le centrali cooperative è importante, dalla formazione alla strutturazione di vere e proprie consultazioni della base sociale, elemento imprescindibile che rende le cooperative diverse da altri sistemi societari, sicuramente più complessi ma altrettanto più contendibili e con possibilità di crescita professionale ed umana che solo la cooperazione può offire!

***Marcello Cappi***
***Coordinatore territoriale Legacoop Estense Modena***

***N.d.R. Le idee del dott. Cappi, sono un contributo per aprire una discussione sul futuro di UNICAPI e serviranno per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione il prossimo anno. Se qualche socio avesse idee e proposte le può far pervenire alla Presidenza della Cooperativa.***

## *AVANTI CON LA RIQUALIFICAZIONE*
### *GEOM. MASSIMO GANDOLFI*

La cooperativa prosegue nel suo percorso di Riqualificazione dei fabbricati più datati cercando di attingere più risorse possibili grazie al SUPERBONUS 110%. La fotografia che vedete qui a fianco è un particolare DELL'ASCENSORE del fabbricato di Mirandola 26 alloggi. Visto la presenza di n° 2 ascensori entrambi di dimensioni modeste con porte ad anta si è deciso di abbattere le barriere architettoniche togliendone uno di quelli esistenti (quello a fianco del muro perimetrale) con l'installazione all'esterno di un nuovo ascensore. Sul muro perimetrale sono state ricavate le porte di piano per l'entrata in cabina con dimensioni adatte per portatori di handicap. L'impianto elevatore è stato posizionato nella nicchia esterna al fabbricato ricavando un vano corsa in vetro specchiato dove all'interno passerà la cabina. L'ascensore rimanente sarà manutentato e mantenuto in efficienza per lasciare il doppio ascensore visto la presenza di 26 alloggi. Lo stesso criterio costruttivo e di progettazione sarà adottato anche nel fabbricato di Carpi 24 via Lenin. In programma di riqualificazione dei alloggi Unicapi è un impegno che la cooperativa avrà all'ordine del giorno anche nei prossimi mesi. Per esempio, attualmente sono in corso a Fiorano lavori importanti di riqualificazione edilizia, di risparmio energetico e di sicurezza. Un impegno che poggerà sia sulle possibilità di accedere sia, e soprattutto, a finanziamenti pubblici che a risorse interne.

*Mirandola,*
*Via Manara 1*

## Notizie flash

Si è conclusa la revisione Ministeriale cosi come prevista dal Decreto legislativo n°220 del 02/08/2002 relativo all'esercizio 2022 della Cooperativa Unicapi. Revisione effettuata da Confcooperative. Nell'estratto del verbale non viene riportato alcun rilievo negativo e per quanto riguarda il Rating di legalità, Unicapi ha avuto il punteggio di "due stellette su tre" tenendo conto che "tre stellette è il punteggio massimo.

**Ci ha lasciato Ernesto Parenti, 86 anni, storico socio assegnatario della cooperativa Unicapi. Ernesto Parenti è stato anche Presidente della cooperativa dall'1983 al 1984 e dal 1986 al 1989. Ernesto è stato un riferimento per diverse generazioni di soci assegnatari e di amministratori. Il CdA lo ricorda con affetto ed esprime le più sentite condoglianze alla famiglia.**

**Settembre 2023 - N° 3**

# 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)

## RICAMBIO GENERAZIONALE
### *DI MARCELLO CAPPI*

Il tema del rinnovamento (o ricambio generazionale) nel contesto imprenditoriale italiano è da sempre molto sentito, a maggior ragione in contesti societari nei quali gli assetti di governance sono particolarmente delicati come quelli che riguardano le imprese cooperative. Governance che funzionano assicurano alle imprese, e quindi anche alle cooperative, successi imprenditoriali e soddisfazioni per i soci importanti, tenendo conto che le cooperative sono nate per dare migliori condizioni di lavoro e di vita alle persone che ci lavorano e alle comunità nelle quali le stesse cooperative sono nate e cresciute.
All'interno di questo ragionamento un approfondimento va fatto in particolare alle cooperative a proprietà indivisa, nate nel secondo dopo guerra con l'obiettivo di assegnare alle migliori condizioni alloggi ai soci mediante contratto di godimento, senza il trasferimento della proprietà, che rimane in capo alla cooperativa: tale rapporto si definisce infatti "godimento permanente".Si stratta di cooperative che hanno svolto e continuano a svolgere una funzione sociale fondamentale, permettendo a tante famiglie di poter avere una casa e alle pubbliche amministrazioni un patrimonio edilizio oggetto di continua manutenzione e quindi preservato. Il rinnovamento di questo tipo di cooperative non è sempre un passaggio banale, in quanto dipende da quello che succede all'interno della base sociale della cooperativa stessa, in cui i soci invecchiano e allo stesso tempo il ricambio può essere anche dato da una nuova categoria di soci assegnatari, persone che vengono da altri paesi con altre culture e stili di vita.
Il tema del ricambio generazionale va quindi correttamente pianificato e gestito, se si vuole assicurare un brillante futuro alla cooperativa, attraverso alcuni passaggi che sono indispensabili per non arrivare impreparati a momenti cruciali per la vita della cooperativa: Programmare un periodo, magari di durata pari ad una consigliatura, nella quale coesistono elementi della precedente struttura gestionale, ed elementi nuovi.

segue pag. 4

## GIORNATA INTERNAZIONALE DELLE COOPERATIVE *DI LORIS BERTACCHINI*

Legacoop Estense promuove un'iniziativa per celebrare la Giornata Internazionale delle Cooperative. Il progetto WOW – Wall of Wonder | Percorsi cooperativi di rigenerazione urbana (wow.coop), progetto pluriennale avviato nel 2021, prevede la realizzazione di un percorso di opere di street art a Modena, una all'anno in occasione del Coopsday. Nelle prime due annualità, sono state realizzate: un'opera sulla facciata della Polisportiva Gino Nasi a cura dello street artist Mr.Fijodor; un'opera a cura di Mozone, dedicata al decennale del terremoto in Emilia, su una facciata della sede di CPL a Concordia.
Per questa terza annualità, la cooperativa di abitanti Unicapi, ha messo a disposizione la facciata di un edificio residenziale in via Dalla Chiesa a Modena. Il murale valorizza i temi delle comunità inclusive, resilienti e intergenerazionali, con riferimento anche all'importanza della memoria e dell'educazione alla legalità, temi molto significativi per un quartiere della città le cui vie sono dedicate alle vittime della mafia, con la presenza a pochi metri della Scuola secondaria di I grado "Mattarella".
Grazie alla preziosa collaborazione della Scuola Mattarella, partner del progetto, sono stati avviati due laboratori destinati agli studenti dell'Istituto.
L'immagine (di una foto reale) riprodotta dagli artisti rende pienamente lo spirito, della Cooperativa Unicapi, di una attività rivolta al futuro. L'immagine di una mamma che appoggia le mani sulle spalle della figlia rendono sia lo spirito di supporto e affiancamento alle nuove generazioni e nello stesso momento esprimono la volontà di spingere le nuove generazioni a prendersi in mano il proprio futuro impegnandosi in prima persona.
È su questi obiettivi che la Cooperativa sta lavorando per raggiungere l'obiettivo di ricambio generazionale
Il progetto è stato realizzato da Legacoop Estense grazie al sostegno di: Unicapi, Coop Alleanza 3.0, Assicoop Modena&Ferrara, Conad Nordovest, Politecnica, GranTerre, Abitcoop, cooperativa sociale Gulliver. Partner tecnici: Doc Creativity, Mediagroup

## LETTERA DI UNA SOCIA

Spett.le Unicapi:

rispondo quale socia della cooperativa in merito a ciò che ho letto nella rubrica "L'avvocato risponde" dell'ultimo notiziario "Unicapi notizie" di Giugno 2023. In tale rubrica il socio sig.Zanoli in una lettera rivolta all'avvocato scrive " di un problema acutizzato negli ultimi tempi e cioè come tenere gli animali in condominio ed evitare che sporchino nell'atrio, negli ascensori e nelle parti comuni." Aggiunge che "nel nostro condominio oltre a piccoli cani single, c'è una signora che ne ha quattro, con continue salite e discese in ascensore. Inoltre un altro piccolo cane continuamente abbaia , anche in ore notturne. I proprietari purtroppo non partecipano all'assemblea e non accettano il dialogo. Vorremmo chiedere a Unicapi di rispondere ai nostri quesiti affinchè giungano anche a loro le informazioni e le regole per un vivere civile." Segue la risposta dell'avvocato Meschiari, al quale io mi sono prontamente rivolta e al quale ho spiegato che nello scritto vi era un esplicito riferimento alla sottoscritta, proprietaria del cane single che abbaierebbe continuamente. Tengo a precisare che personalmente mi muovo sempre ovunque con sacchetti per raccogliere le deiezioni del mio cane che non ha mai sporcato nelle parti comuni del condominio e nemmeno in casa mia. Aggiungo che, qualora succedesse, pulirei immediatamente. Ritengo pertanto assolutamente discriminante generalizzare perché non è giusto incolpare chi non ha mai sporcato ed è stato sempre molto responsabile nel gestire il proprio animale domestico. Se si vuole approfondire e scoprire chi non pulisce le deiezioni del proprio animale e invitarlo a farlo, ritengo che la ricerca sia molto facile da farsi. Inutile dire che fare riferimenti espliciti a persone e famiglie definendole "persone non aperte al dialogo" su un notiziario pubblico letto da tante persone, sia un gesto a dir poco scorretto, offensivo e discriminante. Non ho mai visto deiezioni di cani nei nostri ascensori, ma piuttosto sputi e impronte di labbra fatte col rossetto negli specchi degli stessi, fazzoletti sporchi gettati a terra, liquami provenienti dai sacchi di rifiuti trascinati e maleodoranti, moltissimi segni e incisioni fatti con le chiavi o altro, pedane rotte e danni fatti con trasporti impropri. Anche nel cortile comune fazzoletti sporchi e sputi a terra sono frequenti. Per quel che riguarda l'abbaiare dei cani, gli stessi abbaiano perchè il campanello suona, perchè c'è un via vai di persone davanti alla porta, per rumori improvvisi o per persone che gridano nei pianerottoli. Il cane insomma fa la guardia e comunica abbaiando, ma il proprietario non lo fa abbaiare di notte o nel primo pomeriggio, così come non dovrebbero fare le persone rumori molesti. Spesso mi è capitato di sentire condomini che inveivano contro i cani gridando che bisognava educarli a non abbaiare mai e intanto erano loro che urlando disturbavano. Mi auguro pertanto di non leggere più riferimenti a condomini e famiglie espliciti e discriminatori, ingiustificati ed offensivi, contrari anche allo spirito stesso della cooperativa. Spero vivamente vogliate pubblicare nel prossimo notiziario questa mia replica allo scritto sopra citato.

Cordiali saluti.

## QUESTA È LA STORIA DI UNA DI NOI

Salve a tutti, Mi chiamo Cinzia Bellodi sono socia Unicapi dal 1987 e dal 1988 assegnatario di un alloggio a Camposanto. Sono nonna da un anno e felice pensionata da circa due anni. Prima della pensione ho lavorato in Coop Alleanza 3.0 per sedici anni, ricoprendo il ruolo di delegata sindacale per la CGIL e responsabile della sicurezza sul lavoro dei lavoratori. Per cinque anni, fino al 2023 ho ricoperto il ruolo di assessore nella giunta Comunale del comune in cui vivo, Camposanto come assessore. Da 6 anni sono nel consiglio di amministrazione di Unicapi, Adesso che ho la possibilità di conoscere le dinamiche dell'ammontare di una cooperativa con 930 alloggi, posso dire che il lavoro che viene svolto all'interno da tutti i collaboratori è davvero encomiabile.
Negli ultimi anni abbiamo spinto, in accordo con la presidenza affinché si procedesse con le ristrutturazioni dei fabbricati, cominciando da quelli che ne avevano più necessità. Si è lavorato molto affinché le opportunità di utilizzare il superbonus 110 andassero tutte a buon fine, garantendo un numero molto elevato di ristrutturazioni con efficientamento energetico e adeguamento sismico dove necessario. Credo che questo passaggio fosse inevitabile per mantenere una cooperativa viva e sana. Vorrei impegnarmi ancora per mantenerla sana e viva e continuare a lavorare affinché i nuovi soci non si sentano solo degli inquilini che occupano un alloggio, ma che sono la vera forza che può fare la differenza per rinnovare la cooperativa dal basso. C'è bisogno di stare accanto ai soci storici con servizi su misura e alla portata di tutti, ma bisogna anche guardare alla nuova generazione di soci che vorremmo avere. Per questo è necessario creare un modo per andare incontro al nuovo socio, per cercare di ritrovare e far scoprire i valori della cooperazione che fuori dalla nostra realtà si stanno perdendo.

***Cinzia Bellodi***

TERMOCLIMA
di Pratissoli Roberto & Matteo
ASSISTENZA E MANUTENZIONE CALDAIE
IMPIANTI CONDIZIONAMENTO - IDRAULICA

HOUSE TECHNOLOGY SRL
Via Flumendosa 96/98
41042 Fiorano Modenese(MO)
Gino : 338 2602498
E mail : info@housetec.it
Assistenza
Manutenzioni
Show room arredo bagno



### *L' Avvocato risponde*

*Avv. M. Meschiari*

*Nel nostro condominio Unicapi da ormai molto tempo c'è una gran confusione nei parcheggi. Abbiamo delle aree dove sono segnati gli spazi riservati. Spazi però in parte insufficienti rispetto gli abitanti del palazzo e di fatto accessibili a anche a chi non abita nel nostro palazzo. Spazi liberi, in sostanza. Succede spesso allora che qualche volta, (spesso) le macchine vengono parcheggiate un po' ovunque. Naturalmente ogni abitante del nostro palazzo ha un suo garage riservato, ma spesso questi garage vengo utilizzati anche come cantine o deposito di materiali strani. La domanda che pongo è questa: e possibile numerare anche i garage all'aperto in modo che siano riservati esclusivamenteagli abitanti di quel palazzo ?*

*Grazie*
*Un socio Unicapi di Modena*

Gentile Socio,
premesso che non esiste una normativa specifica sull'utilizzo dei posti auto, il principio generale a cui attenersi in questo come in altri casi di godimento delle cose e spazi comuni a tutti gli alloggi è che ogni socio assegnatario ha diritto ad usufruirne, purché ciò non ne impedisca o renda eccessivamente gravoso l'utilizzo da parte degli altri.
L'Assemblea di Fabbricato potrà quindi decidere di "segnare" i posti destinati al parcheggio delle autovetture e poi di assegnarli in uso ai soci assegnatari. La giurisprudenza ha stabilito che deve essere rispettato il rapporto di un solo posto per ogni alloggio: quindi, nessun doppio posto anche se qualcun altro vi rinuncia.
Ma cosa succede se non c'è abbastanza spazio per tutti? Anche in questo caso non è possibile che l'Assemblea decida che alcuni alloggi restino sprovvisti di posto auto, anche a fronte di una rinuncia da parte di alcuni soci assegnatari che magari non hanno l'automobile. Bisognerà invece adottare criteri di turnazione, di modo che, in un anno solare, tutti abbiano diritto a un posto auto per un uguale numero di giorni. Ma quali veicoli possono essere parcheggiati? Sicuramente veicoli appartenenti a membri del nucleo familiare del socio assegnatario. E' da considerarsi ammissibile anche che uno socio "presti" il proprio posto a un altro, senza che quest'ultimo possa però accamparvi dei diritti. Questo potrebbe essere fonte di problemi e tensioni tra i soci assegnatari, quindi è bene che l'Assemblea chiarisca se e con che modalità ciò sia possibile. Di norma, invece, non sarà possibile consentire il parcheggio a visitatori o comunque a persone estranee al Fabbricato (anche in questo caso, consiglio che l'Assemblea lo espliciti nella delibera con cui regolamenta l'utilizzo degli spazi). Il posto potrà essere utilizzato anche per parcheggiare veicoli diversi da autovetture, quali scooter, biciclette o furgoni (se ci stanno, vedi sotto); ma non lo si potrà utilizzare per finalità diverse dal parcheggio, quali stoccaggio di materiali o altro. Il veicolo parcheggiato dovrà restare all'interno dei limiti segnati sul terreno. Se un socio assegnatario ha un veicolo più grande (furgone, grosso S.U.V., ecc.) non potrà quindi parcheggiarlo nel posto auto assegnato. Seppur l'Assemblea non sia tenuta al rispetto delle misure previste per le aree pubbliche o a suolo pubblico, consiglio caldamente di creare posti quanto meno non inferiori alle dimensioni previste dal Codice della strada (cioè 4,5 per 2,3 mt), tenendo conto che ormai, di norma, si realizzano posti auto comunque non più piccoli di 5 per 2,5 mt, dal momento che i veicoli oggi giorno sono sensibilmente più grandi di quelli prodotti sino a qualche anno fa.

LA FENICE SNC
di Cacciapuoti Giovanni & Giuseppe
COSTRUZIONI CIVILI E INDUSTRIALI
Viale Sassari, 45
Sassuolo (MO) - 41049
P. Iva e C.F. 03279670362
Codice SDI: XMXAUP4
Giovanni: 338 5319765
Giuseppe: 338 2104550
e.mail: lafenice2007@yahoo.it

EDIL MAIER
di Maier Giovanni
LAVORI EDILI IN GENERE
Tel. 348.2557456
Tel. 392.9659436
e-mail: mastrogianni8690@gmail.com
Via Pietro Giardini, 848 - 41126 Modena
P.IVA 04035490368 - C.F. MRAGNN62R23B905O