



STATUTO E REGOLAMENTI





## INDICE

**STATUTO** – da pagina 1 a pagina 18

Approvato dall'Assemblea generale dei Soci il 17 dicembre 2011

**REGOLAMENTO I** – da pagina 19 a pagina 44

Approvato dall'Assemblea generale dei Soci il 2 dicembre 2017

**REGOLAMENTO II** – da pagina 45 a pagina 49

Approvato dall'Assemblea generale dei Soci il 7 dicembre 2019





# *STATUTO*

*Approvato il 17 dicembre 2011*



Statuto

## **Titolo I**

### **Costituzione - Sede - Durata - Scopi - Ambito operativo della società**

**Art. 1)** E' costituita la Società Cooperativa denominata "UNI. C. A. P.I. - Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa Società Cooperativa".

La Società aderisce alle Associazioni nazionali e territoriali di rappresentanza, assistenza e tutela del Movimento Cooperativo.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente statuto e nei relativi regolamenti attuativi, si applicano le disposizioni del Codice Civile e delle leggi speciali sulle cooperative, nonché le disposizioni in materia di società per azioni in quanto compatibili con la disciplina cooperativistica.

**Art. 2)** La Società ha sede in Modena.

**Art. 3)** La Società Cooperativa ha durata sino al 31 Dicembre 2100; tale scadenza potrà essere prorogata con delibera dell'Assemblea Straordinaria dei Soci.

**Art. 4)** La Società Cooperativa è retta e disciplinata dai principi della mutualità senza fine di speculazione privata. Essa ha lo scopo di soddisfare i bisogni abitativi dei soci a condizioni economiche, qualitative e di garanzia migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato. A tal fine opera come cooperativa edilizia di abitazione a proprietà indivisa in conformità delle leggi vigenti in materia di edilizia economica e popolare.

La Cooperativa, con riferimento ai requisiti e agli interessi dei soci, ha per oggetto l'assegnazione in godimento, esclusivamente ai soci, di immobili abitativi e relative pertinenze realizzati direttamente, acquistati, ristrutturati o in qualsiasi forma acquisiti dalla cooperativa secondo quanto disposto dal presente Statuto e dal regolamento interno, salva la facoltà di stipulare contratti di locazione anche con terzi, in via accessoria, sulla base di obblighi previsti negli atti e nelle convenzioni conseguenti all'assegnazione di aree edificabili. Conseguentemente pur operando principalmente con i propri soci, la Cooperativa può svolgere la propria attività anche con terzi non soci, purchè ciò non comporti la perdita del requisito della mutualità prevalente. I tempi e le condizioni di tali rapporti sono stabiliti dall'organo amministrativo, in relazione alle esigenze della Cooperativa.

Gli alloggi fruanti di contributo pubblico non potranno essere ceduti in proprietà se non limitatamente ai casi specifici previsti dalle leggi in materia.

Per il raggiungimento di tali scopi e la realizzazione dell' oggetto sociale la Società Cooperativa potrà:

a) acquistare e vendere aree fabbricabili e fabbricati anche a mezzo di permuta;

- b) acquisire fabbricati, anche di vecchia costruzione, da demolire per la utilizzazione dell'area, da permutare, da risanare, da ristrutturare e da ultimare nonché da realizzare, acquisire, in via accessoria o strumentale attività o servizi anche di interesse collettivo connessi direttamente o indirettamente all'oggetto sociale;
- c) concedere in locazione, al solo fine di favorire il raggiungimento dello scopo sociale, locali ad uso diverso da quello di abitazione anche a soggetti estranei alla cooperativa, determinandone i relativi canoni;
- d) costituire, assumere partecipazioni in società cooperative, consorzi, società di capitali, anche con la partecipazione di enti pubblici, che svolgono attività analoga, complementare e accessoria dell'attività sociale e/o funzionali al perseguimento delle finalità;
- e) costruire e/o acquisire fabbricati in diritto di superficie su aree di proprietà di Pubbliche Amministrazioni o di altri Enti, di società o di privati;
- f) avvalersi, per l'acquisizione dei mezzi finanziari occorrenti e per il raggiungimento degli scopi sociali, sia del credito ordinario, sia delle anticipazioni e dei prestiti dei soci. La raccolta di questi ultimi potrà, comunque, realizzarsi esclusivamente tra i soci per il conseguimento dell'oggetto sociale, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia. La raccolta del prestito sociale è disciplinata da apposito regolamento nel rispetto della normativa vigente in materia. È tassativamente vietata la raccolta di risparmio fra il pubblico sotto ogni forma. Nell'ambito della ricerca del credito ordinario la società cooperativa potrà compiere tutte le operazioni finanziarie necessarie, ivi comprese l'apertura di conti correnti bancari, l'emissione di cambiali, l'assunzione di affidamenti bancari e mutui fondiari e/o ipotecari;
- g) compiere comunque tutti gli atti giuridici necessari o utili per il raggiungimento dell'oggetto sociale, nei limiti delle vigenti leggi;
- h) svolgere altresì tutte le attività utili al progresso sociale e culturale dei soci.

**Art. 5)** La Società Cooperativa opera prevalentemente nell'ambito territoriale della Provincia di Modena.

## **Titolo II - Soci**

**Art. 6)** Il numero dei soci è illimitato e non può essere inferiore al numero minimo stabilito dalla legge o per l'iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.

Il domicilio di ogni socio per i rapporti con la società è quello risultante dal libro dei soci.

Salvo coloro che risultano regolarmente iscritti al libro soci al 30 novembre 2011

possono far parte della Società Cooperativa i cittadini italiani o comunque le persone fisiche regolarmente residenti in Italia da almeno 3 (tre) anni che, non avendo interessi contrastanti con quelli della cooperativa, intendono operare per il conseguimento degli scopi sociali e che siano in regola con i requisiti previsti per legge.

Non possono esser ammessi a soci coloro che abbiano riportato condanne penali che, da sole o congiunte con pene pecuniarie, siano superiori ai 3 anni di reclusione, fatti salvi gli effetti della riabilitazione e fatto salvo diversa valutazione discrezionale del Consiglio di Amministrazione.

**Art. 7)** Chi intende essere ammesso come socio deve presentare al Consiglio di Amministrazione domanda scritta la quale deve contenere:

- a) l'indicazione del cognome, nome e data di nascita, luogo di residenza o domicilio, cittadinanza, professione e numero di codice fiscale;
- b) l'indicazione del valore della quota da sottoscrivere;
- c) dichiarazione di presa di conoscenza del presente Statuto,
- d) la espressa e separata dichiarazione di accettazione della conciliazione, della clausola arbitrale anche nella forma dell'arbitro unico in caso di importo della controversia inferiore a € 10.000,00 contenuta negli artt. 39 e seguenti del presente statuto.

Il Consiglio di Amministrazione accertata l'esistenza dei requisiti di cui all'articolo 6 delibera sulla domanda con le modalità previste dalla legge.

**Art. 8)** Il nuovo socio all'atto dell'ammissione deve:

- a) sottoscrivere e versare la quota sociale il cui valore non può essere inferiore né superiore ai limiti minimi e massimi stabiliti dalle leggi sulle società cooperative;
- b) pagare la tassa di ammissione stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

Il socio è altresì obbligato:

- a) alla osservanza dello Statuto sociale della società cooperativa, del regolamento interno, della conciliazione e clausola arbitrale, delle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali e di ogni altro atto giuridico stipulato con la società cooperativa stessa;
- b) al tempestivo pagamento delle somme rappresentanti il canone complessivo di godimento dell'alloggio sociale ricevuto in assegnazione, delle quote a lui spettanti delle spese di gestione del fabbricato in cui egli abita e delle altre eventuali spese derivanti dalle obbligazioni assunte quale assegnatario in godimento dell'alloggio sociale;
- c) a collaborare in buona fede per il conseguimento dello scopo mutualistico e la realizzazione dell'oggetto sociale;
- d) a versare gli eventuali altri contributi anche a fondo perduto eventualmentemente

richiesti dal Consiglio di Amministrazione in conformità alle deliberazioni dell'assemblea, nei casi consentiti dalla legge e dal presente statuto e dai regolamenti attuativi, al fine di consentire il buon funzionamento della cooperativa.

**Art. 9)** Le quote sociali sono indivisibili. Lo scioglimento del rapporto sociale può avvenire per recesso o esclusione e morte del socio salvo quanto previsto all'art. 10.

**Art. 10)** In caso di morte del socio possono richiedere di subentrare nella qualità di socio e di assegnatario:

il coniuge superstite;

ovvero, in sua mancanza:

b) i figli minorenni;

ovvero:

c) il coniuge separato, al quale con provvedimento dell'autorità giudiziaria sia stata assegnata come casa coniugale l'alloggio del socio defunto;

ovvero, in mancanza del coniuge e dei figli minorenni:

d) il convivente more uxorio, purché, la convivenza si sia instaurata da almeno due anni dalla data del decesso e sia comprovata da apposita certificazione anagrafica;

e) gli altri componenti il nucleo familiare, purché, conviventi da almeno due anni alla data del decesso e purché, in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione degli alloggi.

Al fine del subentro, i soggetti come sopra specificati devono presentare al Consiglio di Amministrazione la richiesta di continuazione del rapporto sociale, avente il medesimo contenuto della domanda di ammissione.

Il Consiglio di Amministrazione potrà richiedere di integrare la documentazione attestante il diritto del richiedente e decidere sulla base delle regole previste in relazione all'ammissione dei nuovi soci, salva la conservazione dell'anzianità di iscrizione già acquisita dal socio defunto, a favore dei suddetti eredi o legatari.

La richiesta deve essere presentata entro centottanta giorni dalla morte; trascorso inutilmente tale termine, la quota di partecipazione del socio deceduto è liquidata e rimborsata ai sensi del presente statuto, nei termini di prescrizione previsti dall'art. 2949 del codice civile, ed i rapporti mutualistici eventualmente esistenti fra il socio deceduto e la cooperativa sono risolti con effetto immediato.

Qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della cooperativa, il subingresso di cui sopra è subordinato alla preventiva estinzione di tali obbligazioni, per capitale, interessi ed eventuali spese, da parte dell'erede o del legatario.

Il sub ingresso nella posizione del socio defunto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua esclusione obbligatoria dalla cooperativa, o sia stato avviato il procedimento di esclusione.

**Art. 11)** Al socio è sempre consentito il recesso dalla Società Cooperativa.

Il recesso non può essere parziale.

Il recesso deve essere comunicato alla Società dal socio recedente e ha effetto sia per quanto riguarda il rapporto sociale che per quello mutualistico dal ricevimento della comunicazione del provvedimento di accoglimento della domanda.

**Art. 12)** Nell'ipotesi di recesso o abbandono dell'alloggio 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 tutte le relative obbligazioni e con priorità rispetto ai soci in graduatoria.

La richiesta dovrà essere presentata al Consiglio di Amministrazione contestualmente alla domanda di recesso.

Con l'accettazione della domanda di recesso e ove non si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente, l'alloggio dovrà essere riconsegnato libero da persone e cose alla cooperativa entro 30 giorni dall'accoglimento della domanda o nei termini indicati dal Consiglio di Amministrazione.

**Art. 13)** L'esclusione è pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei confronti del socio che:

- a) non adempia alle obbligazioni che derivano dalla legge, dallo statuto, dai regolamenti o dal rapporto mutualistico;
- b) non esegua in tutto o in parte il versamento della partecipazione sottoscritta o non adempia puntualmente alle obbligazioni assunte a qualunque titolo nei confronti della cooperativa o si renda moroso, in tutto o in parte, nel versamento degli importi dovuti;
- c) abbia perduto i requisiti per la sua ammissione alla società cooperativa previsti dall'art. 6 del presente Statuto.

**Art. 14)** Le deliberazioni prese dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 devono essere comunicate a mezzo di lettera raccomandata al socio il quale può ricorrere agli organi arbitrali di cui al successivo art. 39 e seguenti.

Il ricorso, a pena di decadenza, deve essere proposto entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della comunicazione della deliberazione.

L'esclusione fa perdere ai membri del nucleo familiare del socio escluso, il diritto all'assegnazione ed al godimento di un alloggio sociale.

Conseguentemente il socio assegnatario escluso, deve riconsegnare alla società cooperativa l'alloggio in godimento nei termini e con le modalità stabilite dall'atto

di assegnazione o, eventualmente in deroga a queste, dal Consiglio di Amministrazione.

**Art. 15)** I soci receduti o esclusi o gli eredi del socio defunto in caso di mancata continuazione nel rapporto sociale, hanno diritto al solo rimborso da parte della società cooperativa della quota di capitale da essi effettivamente versata, la cui liquidazione, eventualmente ridotta in proporzione alle perdite imputabili al capitale, avrà luogo sulla base del bilancio di esercizio in cui si verifica il recesso, e l'esclusione e comunque in misura mai superiore all'importo effettivamente versato. Il rimborso, fatto salvo il diritto di compensazione della società cooperativa fino alla concorrenza di ogni eventuale suo credito, deve essere effettuato entro i centottanta (180) giorni successivi alla approvazione del bilancio di esercizio di cui al comma precedente.

Entro lo stesso termine, e fatto salvo lo stesso diritto di compensazione della società cooperativa fino a concorrenza di ogni eventuale suo credito, i soci receduti od esclusi o i loro eredi maturano il diritto di rimborso delle somme versate alla società cooperativa ad altro titolo. Le somme pagate dai soci receduti, esclusi o defunti a titolo di canone complessivo di godimento e per la gestione degli immobili, non sono mai rimborsabili.

I diritti al rimborso di cui sopra si prescrivono nei cinque anni dalla scadenza del termine di 180 giorni indicato precedentemente. Le quote sociali per le quali non sarà richiesto il rimborso nel termine suddetto saranno devolute, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, a riserva legale indivisibile.

### **Titolo III - Patrimonio sociale**

**Art. 16)** Il patrimonio sociale è costituito:

- a) dal capitale sociale, che è variabile ed è formato da un numero illimitato di quote dei soci cooperatori, ciascuna di valore non inferiore né superiore ai limiti di legge;
- b) dalla riserva legale;
- c) dalla riserva straordinaria e da ogni altro fondo di riserva costituito dall'Assemblea e/o previsto per legge.

Le riserve, sono indivisibili e, conseguentemente, non possono essere ripartite tra i soci cooperatori durante la vita della Cooperativa, né all'atto del suo scioglimento.

**Art. 17)** Il capitale sociale sottoscritto dovrà essere versato dal socio nei termini e con le modalità che stabilisce il Consiglio di Amministrazione.

Le quote sono nominative. Esse non possono essere sottoposte a pegno o a vincolo da parte o in favore di terzi.

Esse possono essere cedute a terzi con effetto verso la società cooperativa

esclusivamente con il consenso del Consiglio di Amministrazione nelle ipotesi previste dal Regolamento societario.

Per le obbligazioni sociali risponde soltanto la società con il suo patrimonio ed i soci nel limite delle quote sottoscritte.

**Art. 18)** Il fondo di riserva ordinaria è costituito:

- a) dalla riserva legale costituita attraverso il prelievo, non inferiore alla misura minima obbligatoria prevista dalla legge, sui residui attivi di bilancio;
- b) dalle quote non chieste a rimborso nei termini di cui all'art. 15;

**Art. 19)** Il fondo di riserva straordinaria è costituita nella misura prevista al successivo art. 21;

**Art. 20)** In caso di scioglimento della società cooperativa, l'intero patrimonio sociale, dedotto il rimborso delle quote sociali effettivamente versate dai soci dovrà essere devoluto ai fondi mutualistici previsti dall'art. 11 legge 31.1.1992 n. 59.

Gli alloggi dovranno essere trasferiti ai Comuni ai sensi della vigente normativa regionale.

#### **Titolo IV - Esercizio sociale e Bilancio**

**Art. 21)** L'esercizio sociale della società cooperativa va dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

Alla fine di ogni esercizio sociale il Consiglio di Amministrazione provvede alla redazione del bilancio, da compilarsi in conformità ai principi di legge.

Il bilancio deve essere presentato all'Assemblea dei soci per l'approvazione entro centoventi giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale, ovvero entro centoottanta giorni qualora ricorrano le condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo 2364 c.c., certificate dal Consiglio di Amministrazione in sede di relazione sulla gestione.

L'assemblea che approva il bilancio delibera sulla distribuzione degli utili annuali destinandoli:

- a) a riserva legale nella misura non inferiore a quella prevista dalla legge;
- b) al Fondo Mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione secondo previsione di legge;
- c) ad eventuale ripartizione dei ristorni nel rispetto dei limiti e delle modalità previste dal successivo articolo;
- d) ad eventuale remunerazione del capitale sociale effettivamente versato in misura non superiore al limite stabilito dalla legge ai fini del riconoscimento dei requisiti mutualistici richiesti dalla legge per le cooperative a mutualità prevalente;
- e) la restante parte a riserva straordinaria.

Il dividendo di cui al punto d) sarà accreditato, salvo diversa delibera dell'Assemblea, ai singoli soci in aumento della loro quota sociale sino al massimale consentito dalle leggi vigenti.

L'Assemblea che approva il bilancio può deliberare che la totalità degli utili annuali, al netto comunque della quota da devolversi ai Fondi Mutualistici per la promozione e lo sviluppo della Cooperazione, venga devoluta al Fondo di Riserva Legale.

La ripartizione degli eventuali ristorni ai soci cooperatori, è consentita solo una volta effettuate le destinazioni degli utili di cui alle precedenti lettere a), b).

**Art. 22)** L'assemblea che approva il bilancio delibera, su proposta del Consiglio di Amministrazione, in ordine all'erogazione del ristorno nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente e dalle disposizioni del presente statuto. Il ristorno, che non costituisce un diritto soggettivo del socio, può essere ripartito esclusivamente tra i soci assegnatari di alloggi della cooperativa in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici realizzati nell'esercizio in relazione all'assegnazione in godimento degli stessi alloggi.

Nella formulazione della proposta il Consiglio di Amministrazione, oltre ad attenersi ai principi di corretta e prudente amministrazione, deve tenere conto degli impegni e programmi futuri per interventi di manutenzione, ristrutturazione e nuova realizzazione, al fine di perseguire lo sviluppo dell'attività mutualistica, anche nell'interesse e tutela dei soci della cooperativa, nonché tenere conto della valutazione del vantaggio della prestazione mutualistica offerta al socio rispetto ai valori medi di mercato per prestazioni comparabili, potendosi ridurre sino ad annullarsi quando la prestazione mutualistica paia più vantaggiosa rispetto ai citati valori medi di mercato.

## **Titolo V - Organi sociali**

**Art. 23)** Organi della Società

Sono organi della Società:

- a) l'Assemblea dei soci;
- b) il Consiglio di Amministrazione;
- c) il Presidente della Società;
- d) il Collegio Sindacale;
- e) l'eventuale soggetto incaricato della revisione legale dei conti nei casi previsti dalla legge o dallo Statuto;

**Cap. 1°: Assemblea dei soci**

**Art. 24)** Le assemblee dei soci sono ordinarie e straordinarie.

La loro convocazione è deliberata dal Consiglio di Amministrazione ed effettuata da questo ultimo mediante le seguenti modalità alternative tra loro:

- pubblicazione su organi di stampa locali almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'assemblea;

- avviso da inviarsi per iscritto a tutti i soci e da affiggersi presso la sede sociale.

L'invio ai soci spedito per posta e l'affissione dell'avviso di convocazione debbono essere effettuati almeno quindici giorni prima dell'assemblea.

Il Consiglio di Amministrazione può discrezionalmente in aggiunta di quanto sopra stabilito, usare qualunque altra forma di pubblicità finalizzata a meglio diffondere tra i soci l'avviso di convocazione delle assemblee.

L'avviso deve contenere specificatamente l'elenco delle materie da trattare, l'indicazione del luogo in cui si terrà l'assemblea e l'indicazione della data, dell'ora della prima e della seconda convocazione.

La data della seconda convocazione deve essere fissata almeno 24 ore dopo quella fissata per la prima e non oltre 30 giorni.

In mancanza dell'adempimento di tali formalità l'assemblea dei soci si reputa validamente costituita quando siano presenti o rappresentati tutti i soci con diritto di voto, partecipa all'assemblea la maggioranza dei componenti dell'organo amministrativo e dei componenti dell'organo di controllo, se questo ultimo è stato nominato. In tale ipotesi ciascuno dei partecipanti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

L'Assemblea può essere convocata anche in luogo diverso dalla sede sociale, purché in Modena e provincia.

**Art. 25)** Compiti dell'assemblea ordinaria sono:

a) approvare il bilancio preventivo e consuntivo dell'esercizio sociale;

b) nominare gli amministratori, i sindaci e fra questi designare il Presidente del Collegio Sindacale;

c) nominare, ove richiesto, il soggetto deputato al controllo contabile;

d) deliberare sulla responsabilità degli amministratori, dei sindaci e del soggetto deputato al controllo contabile;

e) approvare i regolamenti interni con le maggioranze previste per l'assemblea straordinaria;

f) determinare il compenso per i sindaci e per il soggetto deputato al controllo contabile;

g) determinare il compenso per gli amministratori;

h) deliberare su tutti gli altri oggetti attinenti la gestione sociale riservati alla sua competenza dalla legge o dal presente Statuto sociale.

Il Consiglio di Amministrazione deve convocare l'Assemblea ordinaria almeno una

volta all'anno entro centoventi (120) giorni dalla chiusura dell'esercizio sociale per deliberare sul relativo bilancio, oppure entro centottanta (180) giorni, qualora la cooperativa sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato o qualora lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura e all'oggetto della società.

Il Consiglio di Amministrazione inoltre convoca l'Assemblea ogniqualvolta lo ritenga necessario o qualora ne sia fatta richiesta per iscritto, con l'indicazione delle materie da trattare, dal collegio sindacale e da almeno un decimo dei soci.

Compiti dell'Assemblea straordinaria dei soci:

- a) deliberare sulle modifiche dello Statuto sociale;
- b) deliberare sulla proroga della società cooperativa;
- c) deliberare sullo scioglimento anticipato della società e sulla nomina e sui poteri dei liquidatori e su ogni altra materia attribuita dalla legge e dallo statuto alla sua competenza.

**Art. 26)** L'Assemblea dei soci, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita in prima convocazione, quando siano presenti o rappresentati metà più uno dei soci aventi diritto al voto e delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti su tutti gli oggetti posti all'ordine del giorno.

L'assemblea ordinaria e straordinaria in seconda convocazione è valida qualunque sia il numero dei presenti, salvo che per la delibera sullo scioglimento e la liquidazione della società, per la quale occorre il voto favorevole dei tre quinti dei soci aventi diritto al voto.

**Art. 27)** Hanno diritto al voto nell'assemblea dei soci, coloro che risultino iscritti nel libro dei soci da almeno novanta (90) giorni.

Ogni socio ha diritto a un solo voto, qualunque sia il valore delle quote da lui sottoscritte.

Ogni socio avente diritto al voto può farsi rappresentare mediante delega scritta da altro socio che non sia amministratore.

Ogni socio delegato non può rappresentare più di un socio con delega separata.

Le deleghe debbono essere menzionate nel processo verbale dell'assemblea dei soci e conservate tra gli atti sociali secondo i termini di legge.

Le organizzazioni di rappresentanza delle cooperative, gli Enti locali e le associazioni territoriali di categoria hanno diritto di partecipare con propri rappresentanti, senza diritto di voto, ai lavori dell'assemblea dei soci.

**Art. 28)** Per le votazioni si procede di norma con il voto palese salvo il caso della nomina delle cariche sociali in cui si vota a scrutinio segreto.

**Art. 29)** L'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è presieduta dal Presidente

del Consiglio di Amministrazione e in sua assenza dal Vice-Presidente vicario e, in mancanza anche di questo, dall'Amministratore più anziano di età.

L'assemblea nomina un segretario e, in caso di necessità, nomina gli scrutatori in numero adeguato alle esigenze delle procedure assembleari.

Il verbale dell'Assemblea straordinaria dei soci deve essere redatto dal notaio.

Il verbale dell'Assemblea deve essere redatto senza ritardo e deve indicare la data dell'assemblea, l'identità e il numero dei soci partecipanti (anche mediante allegato), le modalità e i risultati delle votazioni, l'identità dei votanti con la precisazione se abbiano votato a favore, contro o si siano astenuti (anche mediante allegato) e su espressa richiesta degli intervenuti, la sintesi delle loro dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno.

**Art. 30)** Sono previste altresì Assemblee informali, anche parziali, di fabbricato o di zona, riguardanti soci assegnatari e soci non assegnatari, con funzioni consultive; è altresì prevista la convocazione, con cadenza di norma trimestrale, da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Assemblea dei Consigli di gestione. Dette assemblee non hanno poteri deliberanti o comunque vincolanti per gli organi sociali della Cooperativa. Le norme di convocazione e di funzionamento di tali Assemblee sono fissate dal Regolamento .

E' inoltre prevista la costituzione del Coordinamento dei Consigli di Gestione, con compiti esclusivamente consultivi e propositivi. Le modalità di costituzione e di funzionamento sono fissate dal regolamento.

## **Cap. 2°: Consiglio di Amministrazione**

**Art. 31)** Il Consiglio di Amministrazione si compone di un numero variabile di membri, non inferiore a nove e non superiore a tredici, eletti tra le persone iscritte nel libro dei soci da almeno tre mesi, che siano in regola con i versamenti relativi alle obbligazioni sociali assunte verso la Società e che non si trovino nelle condizioni di incompatibilità previste dagli articoli 2390 e 2391 C.C.

Spetta all'Assemblea determinare il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione prima di procedere alla loro nomina.

Gli amministratori restano in carica tre esercizi sociali e sono rieleggibili

Il Consiglio di Amministrazione elegge tra i suoi membri il Presidente ed un vice Presidente.

**Art. 32)** La cessazione e la sostituzione degli amministratori è regolata dagli artt. 2385 e 2386 del C.C.

I consiglieri dimissionari vengono sostituiti dal Consiglio di Amministrazione fino alla prima Assemblea con criteri individuati dal Regolamento.

A seguito della cessazione della maggioranza degli amministratori in carica, cessa l'intero Consiglio; l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio è convocata d'urgenza dagli amministratori in carica.

**Art. 33)** Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società cooperativa senza eccezione di sorta e può quindi compiere tutti gli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione relativi alle attività indicate nello art. 4 e che comunque rientrano nell'oggetto sociale e che non sono riservati, a norma di legge o di Statuto, alla competenza dell'assemblea dei soci.

Spetta fra l'altro e a titolo esemplificativo al Consiglio di Amministrazione:

- a) convocare le assemblee ordinarie e straordinarie e curare l'esecuzione delle deliberazioni.
- b) redigere il bilancio di esercizio, documentando nella nota integrativa la condizione di prevalenza di cui al 1° comma dell'art. 2512 del C. C., con le modalità di cui all'art. 2513 del C. C., e predisporre la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 del C. C., che deve indicare specificamente i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, nonché le ragioni delle determinazioni assunte riguardo all'ammissione di nuovi soci;
- c) redigere bilanci preventivi e formulare programmi di sviluppo;
- d) predisporre i regolamenti interni previsti dal presente statuto da sottoporre alla approvazione dell'assemblea ordinaria dei soci;
- e) di stipulare atti e contratti di ogni genere inerenti le attività sociali e tra l'altro: acquistare immobili, fare costruire e assegnare in godimento gli alloggi sociali; contrarre mutui, acconsentire ipoteche, accendere postergare, ridurre o radiare ipoteche legali e qualsiasi annotazione nei registri immobiliari, autorizzare a compiere qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico; della Cassa Depositi e Prestiti e presso ogni ufficio pubblico e privato e presso Banche e Istituti di Credito; rinunciare a ipoteche e surroghe legali; aprire e chiudere conti correnti e depositi; stipulare fidejussioni; prestare cauzioni; presentare qualsiasi istanza o domanda, anche in materia urbanistica, alle competenti autorità; acquistare diritti di superficie;
- f) transigere e compromettere per arbitri;
- g) conferire procure, sia generali che speciali;
- h) assumere e licenziare il personale della società cooperativa nel rispetto dei contratti e delle leggi e dei regolamenti fissandone le relative mansioni e retribuzioni;
- i) deliberare la remunerazione degli amministratori investiti di particolari cariche in conformità dell'atto costitutivo;
- j) deliberare circa l'ammissione, il recesso, e l'esclusione dei soci e la revoca

dell'assegnazione in godimento degli alloggi;

k) provvedere ai sensi dello art. 2386 C.C. e dell'art 32 del presente Statuto, e fino alla prima assemblea, alla sostituzione dei suoi componenti che venissero a mancare, dimissionari o che dovessero essere sostituiti nel corso dell'esercizio;

l) controllare le modalità di godimento degli alloggi e dei locali della cooperativa da parte degli assegnatari, determinarne il canone massimo di godimento, autorizzare, se del caso, inserimenti o variazioni nel nucleo delle persone viventi negli alloggi;

m) definire i criteri, le modalità ed i termini per l'assegnazione degli immobili anche con lo scopo di garantire e promuovere forme di inclusione e coesione sociale tra gli assegnatari;

n) fissare l'importo della quota sociale.

Il Consiglio di Amministrazione può nominare un Direttore definendone le esatte mansioni.

**Art. 34)** Il Consiglio di Amministrazione può delegare parte delle proprie attività a uno o più dei suoi membri oppure ad un comitato esecutivo composto da tre a cinque membri fra i quali il Presidente ed il Vice Presidente e da un numero di Consiglieri tale da completare l'organo nella composizione numerica deliberata dal Consiglio di Amministrazione.

I compiti del comitato esecutivo e i limiti della delega sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione di volta in volta e debbono essere comunicati all'Assemblea nella prima riunione successiva alla nomina del comitato stesso.

Le deliberazioni di questo ultimo debbono essere annotate in apposito libro da tenere con le stesse modalità stabilite per la tenuta del libro dei verbali delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Esse debbono essere comunicate al Consiglio di Amministrazione nella sua prima riunione.

Il Consiglio di Amministrazione può avvalersi per lo svolgimento della propria attività del contributo di una o più commissioni esclusivamente consultive, le cui modalità di funzionamento sono fissate dal Regolamento Interno.

**Art. 35)** La Presidenza delle adunanze del Consiglio di Amministrazione è regolata analogamente alle disposizioni dettate dall'articolo 30 in tema di presidenza delle assemblee sociali.

Esso è convocato dal Presidente ogni qualvolta egli lo riterrà opportuno e comunque almeno una volta al mese, oppure quando ne sia fatta domanda da almeno un terzo dei Consiglieri.

La convocazione è fatta a mezzo lettera da spedirsi anche ai sindaci effettivi, almeno tre giorni prima della riunione o nei casi urgenti a mezzo telegramma almeno un giorno prima della riunione.

Le riunioni sono valide quando vi intervenga la maggioranza degli amministratori in

carica e le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti.

Le votazioni sono normalmente palesi; sono invece segrete nei casi in cui si debbano adottare delibere che riguardano persone fisiche e quando ne faccia espressa richiesta anche solo uno dei Consiglieri.

Nelle votazioni segrete la parità di voti comporta la riezione della proposta.

Sono considerati dimissionari gli Amministratori che senza giustificati motivi non intervengono per quattro volte consecutive alle riunioni del Consiglio, o compiano atti contrari all'interesse della società. In tale ultima ipotesi l'atto di revoca dovrà essere ratificato dall'Assemblea.

Le sedute del Consiglio di Amministrazione non sono, di norma, pubbliche.

**Art. 36)** Il Presidente del Consiglio di Amministrazione rappresenta contrattualmente e giudizialmente la società cooperativa, convoca e presiede il Consiglio di Amministrazione, sorveglia circa il regolare andamento di tutti i servizi sociali. Egli ha la firma sociale; è autorizzato a ricevere da Pubbliche Amministrazioni e da privati pagamenti di ogni natura e a qualsiasi titolo, rilasciandone quietanza liberatoria.

Salvo quanto previsto dall'art. 34, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, il Presidente ha altresì la facoltà di nominare avvocati e procuratori alle liti per controversie civili attive e passive, riguardanti la società davanti a qualsiasi autorità giudiziaria e amministrativa e in qualunque grado della giurisdizione, compresa la costituzione di parte civile nel processo penale.

Prevvia autorizzazione del Consiglio di Amministrazione il Presidente può delegare i propri poteri in tutto o in parte al Vice Presidente vicario e ad altro membro del Consiglio di Amministrazione, nonché, con speciale procura al Direttore, ove nominato, della Cooperativa. In caso di assenza o di impedimento del Presidente tutte le sue mansioni spettano al Vice Presidente vicario, la cui firma fa piena prova nei confronti di chiunque dell'assenza o impedimento del Presidente.

### **Cap. 3°: Collegio Sindacale**

**Art. 37)** Ove si verificassero i presupposti di legge, di cui all'art. 2543C.C., la Cooperativa procede alla nomina del Collegio Sindacale, composto da 3 (tre) membri effettivi e due supplenti, eletti dalla Assemblea. L'Assemblea potrà comunque provvedere alla nomina del Collegio Sindacale anche qualora ciò non sia obbligatorio per legge.

I sindaci durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica; essi sono rieleggibili.

Il Collegio Sindacale deve vigilare sulla osservanza della legge e dello Statuto, nel

rispetto dei principi di corretta amministrazione e in particolare sulla adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento.

I sindaci relazionano in occasione della approvazione del bilancio di esercizio sui criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico e sulla sussistenza del requisito della prevalenza mutualistica.

Il Collegio Sindacale, a norma di legge, partecipa alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, della Assemblea e del Comitato esecutivo, qualora nominato, ed assolve a tutte le funzioni attribuitegli dalla legge.

I Sindaci che possono in ogni momento provvedere, anche individualmente, ad atti di ispezione e controllo, devono effettuare gli accertamenti periodici e quanto altro stabilito per legge.

Di ogni ispezione, anche individuale, dovrà compiliarsi verbale da inserire nell'apposito libro.

**Art. 38)** La revisione legale dei conti è esercitata da un revisore legale dei conti o da una società di revisione, ai sensi degli artt. 2409 bis e seguenti del C. C..

L'incarico di revisione legale dei conti è conferito dalla Assemblea, su proposta motivata del Collegio Sindacale, ove nominato; l'Assemblea determina il compenso spettante al revisore o alla società di revisione per l'intera durata dell'incarico.

L'incarico ha durata di tre esercizi con scadenza alla data della Assemblea convocata per la approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio dell'incarico.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2409 bis 3° comma del C. C. l'Assemblea potrà affidare la revisione legale dei conti al Collegio Sindacale, ove questo sia nominato e disponibile .

## **Titolo VI - Controversie - Organi Arbitrali**

### **Art. 39 (Conciliazione e clausola arbitrale)**

Le controversie che dovessero insorgere tra la società ed i suoi organi, ovvero tra la società e ciascun socio ovvero tra i soci medesimi, ed ancora le controversie promosse da amministratori, sindaci e liquidatori, ovvero instaurate nei loro confronti, connesse all'interpretazione e applicazione dell'atto costitutivo e/o più in generale, all'esercizio dell'attività sociale, purchè concernenti diritti disponibili, saranno preliminarmente oggetto di un tentativo di conciliazione secondo le previsioni del regolamento di mediazione del Servizio di Conciliazione della Camera di Commercio di Modena, cui le parti si riportano. Si conviene espressamente che ogni informazione relativa allo svolgimento della conciliazione, tra cui l'eventuale proposta del conciliatore e tutte le posizioni eventualmente assunte dalle parti rispetto ad essa sono assolutamente riservate e non potranno

essere in alcun modo utilizzate nell'eventuale giudizio avviato a seguito dell'insuccesso della conciliazione. Il verbale di mancata conciliazione redatto dal conciliatore in caso di insuccesso della conciliazione darà atto unicamente dei nominativi delle parti intervenute e dell'insuccesso del tentativo di conciliazione, senza fornire ulteriori elementi o dettagli in merito alla stessa.

Ogni controversia non definita nei termini del citato Regolamento tramite conciliazione come prevista al comma precedente sarà deferita alla decisione di arbitri rituali secondo le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 5/03, nominati con le modalità di cui al successivo art.41, salvo che non sia previsto l'intervento obbligatorio del Pubblico Ministero:

- tutte le controversie insorgenti tra soci o tra soci e Società che abbiano ad oggetto diritti disponibili, anche quando sia oggetto di controversia la qualità di socio;
- le controversie relative alla validità delle deliberazioni assembleari;
- le controversie da Amministratori, Liquidatori o Sindaci, o nei loro confronti.

La clausola arbitrale di cui al comma precedente è estesa a tutte le categorie di soci, anche non cooperatori. La sua accettazione espressa è condizione di proponibilità della domanda di adesione alla Cooperativa da parte dei nuovi soci. L'accettazione della nomina alla carica di Amministratore, Sindaco o Liquidatore è accompagnata dalla espressa adesione alla clausola di cui al comma precedente.

#### **Art. 40 (Arbitri e procedimento)**

Gli Arbitri sono in numero di:

uno, per le controversie di valore inferiore ad €. 10.000. Ai fini della determinazione del valore della controversia si tiene conto della domanda di arbitrato, osservati i criteri di cui agli artt. 10 e seguenti del codice di procedura civile;

tre, per le altre controversie.

Gli Arbitri sono scelti tra gli esperti di diritto e di settore dalla Camera arbitrale e di Conciliazione della Cooperazione.

In difetto di designazione, sono nominati dal Presidente del tribunale nella cui circoscrizione ricade la sede.

La domanda di arbitrato, anche quando concerne i rapporti tra soci è comunicata alla Società, fermo restando quanto disposto dall'art. 35, comma 1 del D.Lgs. n. 5/03.

Gli Arbitri decidono secondo diritto. Fermo restando quanto disposto dall'art. 36 D.Lgs. n. 5/03 i soci possono convenire di autorizzare gli Arbitri a decidere secondo equità o possono dichiarare il lodo non impugnabile, con riferimento ai soli diritti patrimoniali disponibili.

Gli Arbitri decidono nel termine di mesi tre dalla costituzione dell'Organo arbitrale, salvo che essi proroghino detto termine per non più di una sola volta nel caso di cui all'art. 35, comma 2, D.Lgs n. 5/03, nel caso in cui sia necessario disporre una C.T.U. o in ogni altro caso in cui la scadenza del termine possa nuocere alla completezza dell'accertamento o al rispetto del principio del contraddittorio.

Nello svolgimento della procedura è omessa ogni formalità non necessaria al rispetto del contraddittorio. Gli Arbitri fissano, al momento della costituzione, le regole procedurali cui si atterranno e le comunicano alle parti. Essi, in ogni caso, devono fissare un'apposita udienza di trattazione.

Le spese di funzionamento dell'Organo arbitrale sono anticipate dalla parte che promuove l'attivazione della procedura.

#### **Art. 41 (Esecuzione della decisione)**

Fuori dai casi in cui non integri di per sé una causa di esclusione, la mancata esecuzione della decisione definitiva della controversia deferita agli Arbitri è valutata quale causa di esclusione del socio, quando incida sull'osservanza dei suoi obblighi nei confronti della Società o quando lasci presumere il venir meno della sua leale collaborazione all'attività sociale.

### **Titolo VII - Regolamento interno**

**Art. 42)** 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 con le maggioranze previste per le assemblee straordinarie.

Uno o più regolamenti interni in ogni caso devono regolare:

- a) il funzionamento degli organi statutari;
- b) la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali nonché i criteri generali di determinazione dei corrispettivi per tale godimento;
- c) la gestione degli immobili sociali;
- d) la raccolta del risparmio sociale o i prestiti da soci;
- e) la manutenzione degli immobili sociali;
- f) le modalità di esclusione da socio;
- g) criteri di attribuzione del ristorno.

### **Titolo VIII - Scioglimento e liquidazione**

**Art. 43)** In caso di scioglimento e liquidazione della società cooperativa, l'assemblea straordinaria nomina, preferibilmente tra i soci, tre liquidatori stabilendone i poteri.



Essi procedono alla liquidazione con le modalità stabilite dall'assemblea in conformità alle norme di legge e di Statuto.

**Art. 44)** Per quanto non previsto dal presente Statuto e dagli art. 2511 e segg. cod. civ. si applicano le disposizioni sulle società per azioni.





# *REGOLAMENTO I*

*Approvato il 2 dicembre 2017*



## REGOLAMENTO I

### **Titolo I: norme generali**

**Art. 1)** Il presente Regolamento I interno della UNI.C.A.P.I. Soc. Coop.va viene adottato, con delibera della Assemblea Ordinaria dei Soci, in adempimento a quanto disposto dall' art. 42 dello Statuto della società Cooperativa stessa.

Eventuali sue modifiche debbono essere approvate esclusivamente dalla Assemblea Ordinaria dei Soci con le maggioranze previste per le Assemblee Straordinarie.

**Art. 2)** Le materie disciplinate dal presente Regolamento sono:

- **Titolo II:** il funzionamento degli organi sociali, delle strutture della Cooperativa, la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali e/o unità immobiliari e le modalità di esclusione da socio;
- **Titolo III:** la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali e/o unità immobiliari;
- **Titolo IV:** la gestione degli alloggi sociali e/o unità immobiliari;
- **Titolo V:** la manutenzione degli alloggi sociali e/o unità immobiliari.

**Titolo II: il funzionamento degli organi sociali, delle strutture della Cooperativa, la prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali e/o unità immobiliari e le modalità di esclusione da socio**

### **Cap. 1°: L'Assemblea**

**Art. 3)** Circa la convocazione dell'Assemblea e le formalità relative si richiama espressamente quanto stabilito dall'art. 25 dello Statuto della società Cooperativa UNI.C.A.P.I..

**Art. 4)** Per essere ammesso a partecipare all'Assemblea ogni socio deve farsi riconoscere dal personale di segreteria preposto al controllo preventivo, presentando la lettera di convocazione e se necessario un documento di identità.

Contestualmente ogni socio deve presentare anche l'eventuale delega di un altro socio.

Effettuato il riconoscimento, il nominativo del socio e di un eventuale altro socio che egli rappresenta, viene spuntato in apposita lista dei soci della società Cooperativa predisposta in ogni Assemblea.

Allo stesso viene poi consegnato il materiale idoneo per sé e per l'altro socio che eventualmente rappresenta per delega con cui esprime il voto in occasione delle votazioni palesi, in conformità all'art. 28 dello Statuto.

Al fianco del nominativo di ciascun socio intervenuto all'Assemblea indicato nell'apposita lista aggiornata dei soci deve essere annotata la delega eventualmente conferita da un altro socio.

La lista di cui sopra, una volta ultimato il controllo degli intervenuti ad ogni Assemblea, deve essere allegata al verbale dell'Assemblea come parte integrante dello stesso.

Gli scrutatori eletti di volta in volta dall'Assemblea debbono controllare il puntuale adempimento delle formalità di cui sopra da parte del personale di segreteria della società Cooperativa.



**Art. 5)** Su proposta del Presidente, l'Assemblea prima di iniziare la discussione sull'ordine del giorno, nomina con voto palese un Segretario e gli Scrutatori secondo quanto disposto dall' art. 29 dello Statuto della società Cooperativa.

Il Segretario ha il compito di stendere il verbale dell'Assemblea e di coadiuvare il Presidente nell'esercizio delle sue funzioni.

Gli Scrutatori hanno il compito nelle votazioni palesi di contare i voti espressi dai soci e nelle votazioni segrete di effettuare lo spoglio delle schede votate dai soci e di comunicare alla Presidenza i voti riportati da ciascun candidato.

**Art. 6)** Il voto palese si esprime con le modalità richiamate al precedente art. 4.

Il voto segreto si esprime su apposite schede nelle quali sono elencati i nomi dei soci candidati in numero almeno uguale a quello stabilito dall'Assemblea entro i limiti modificati dallo Statuto.

Il numero dei soci eleggibili alla carica di membri del Consiglio di Amministrazione è determinato dall'Assemblea, conformemente ai requisiti statuari, regolamentari e legislativi: non possono essere eletti consiglieri i dipendenti della Cooperativa; i consiglieri eletti tra i soci non assegnatari non possono essere più di tre. È costituita entro 15 giorni dalla data dell'Assemblea una "commissione per le procedure elettorali" composta da 5 membri indicati dal Consiglio di Amministrazione opportunamente non candidabili ad assumere cariche sociali.

Detta commissione può, qualora l'Assemblea lo concordi, divenire (eventualmente ampliandola) commissione elettorale con compito di scrutinare i voti.

La "commissione per le procedure elettorali" valuta la regolarità della presentazione dei nominativi dei pre-candidati.

Ciascun socio può essere inserito fra i pre-candidati (e successivamente fra i candidati come di seguito specificato) a condizione che sia presentato da almeno 4 soci mediante richiesta debitamente sottoscritta.

Detti soci presentatori dovranno: non essere candidati, presentare un solo nominativo.

I nominativi dovranno pervenire per iscritto alla "commissione per le procedure elettorali" la quale ha sede presso gli uffici della Cooperativa entro 5 giorni dallo svolgimento dell'Assemblea. Il candidato dovrà a sua volta firmare l'accettazione della candidatura. La formalizzazione dei pre-candidati in candidati è fatta dalla commissione elettorale che comunica i nominativi nel corso dell'Assemblea. I candidati che non seguono tale iter di presentazione possono farlo nel corso della stessa Assemblea; essi dovranno comunque essere presentati da almeno 4 soci nel rispetto delle modalità precedentemente specificate.

La presentazione delle candidature può essere effettuata anche raggruppando più nominativi (lista omogenea per programma di seguito definita raggruppamento), fermo restando che ogni candidato deve essere sempre presentato da almeno 4 soci come al punto precedente.

Tali liste potranno essere identificabili con singoli nomi o brevi frasi (motto, slogan) e dovranno raggruppare un numero di candidati eleggibili alla carica di consigliere entro i limiti minimo e massimo previsti dallo Statuto.

Le schede elettorali dovranno prevedere:

1. in assenza di raggruppamenti indicazione dei nominativi dei candidati in ordine alfabetico;
2. in presenza di due o più raggruppamenti indicazione dei nominativi suddivisi secondo l'appartenenza a loro volta individuabile da motto o slogan e trascritti sulle schede secondo l'ordine di presentazione; i candidati facenti parte un raggruppamento possono indicare un capolista;
3. i nominativi di candidati che non si presentano all'interno di raggruppamenti saranno trascritti sulle schede secondo l'ordine alfabetico;
4. appositi spazi (righe in bianco) su cui potranno essere trascritti i nominativi dei candidati presentati nel corso della Assemblea.



Accanto a ciascun nominativo dovrà essere riportata una casella su cui apporre crocetta con cui si esprime la scelta di voto. La votazione avviene a scrutinio segreto, dopo che il rappresentante di ogni raggruppamento o singolo candidato, avrà potuto illustrare nei tempi opportunamente fissati dal presidente della Assemblea un programma ispiratore delle candidature. Ogni socio per sé e per l'eventuale delega che porta deve indicare sulla scheda un numero di preferenze al massimo uguale al numero dei componenti previsti e deciso dall'Assemblea per il Consiglio di Amministrazione anche scegliendo tra più raggruppamenti se presenti.

Risultano eletti coloro che hanno ottenuto il maggior numero di voti: sono da ritenersi nulle le schede in cui sono espressi un numero di voti maggiore dei candidati da eleggere.

In caso di cessazione di Consiglieri il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dall'art. 2386 c.c., sostituirà l'Amministratore con altro nominativo, tenendo conto delle preferenze nominali.

Effettuato lo spoglio delle schede da parte degli scrutatori la Presidenza proclama i risultati finali della votazione. Per ogni votazione il segretario annota nel verbale di Assemblea i voti riportati da ciascun candidato, il numero delle schede bianche e nulle ed i risultati finali. Nelle votazioni palesi il segretario redige il verbale in conformità all'art. 29 dello Statuto.

**Art. 7)** La Presidenza, prima di iniziare la discussione, sottopone all'Assemblea l'approvazione dell'ordine del giorno, previo eventuale inserimento di nuovi argomenti, da porre in discussione, nel punto "varie ed eventuali".

Con l'approvazione dell'ordine del giorno definitivo nessun argomento al di fuori di quelli indicati in esso può essere proposto per la discussione, salvo il caso di una richiesta unanime dei partecipanti all'Assemblea.

**Art. 8)** La Presidenza pone in discussione gli argomenti posti all'ordine del giorno, formando per ciascuno di essi una lista dei soci partecipanti all'Assemblea che intendono intervenire nella discussione stessa. Completata la lista di cui sopra, nei termini illustrati dalla Presidenza, questa viene chiusa e nessun socio al di fuori di quelli elencati può intervenire nella discussione, se non per questioni personali o per presentare una mozione d'ordine.

L'Assemblea su ogni argomento all'ordine del giorno fissa, tenendo conto della lista degli iscritti a parlare e dell'importanza dell'argomento in discussione, la durata massima di ogni intervento.

**Art. 9)** Il verbale dell'Assemblea è redatto con le modalità indicate dall'art. 29 dello Statuto.

## **Cap. 2°: L'Assemblea consultiva di fabbricato o di zona**

**Art. 10)** L'Assemblea consultiva di fabbricato (intendendosi per tale non solo l'assemblea dei soci residenti in un singolo fabbricato ma anche un insieme di fabbricati identificati come tali su proposta del Consiglio d'Amministrazione) o zona geografica, è lo strumento attraverso il quale si attua sia la consultazione della base sociale da parte del Consiglio di Amministrazione, sia la partecipazione dei soci alla risoluzione dei problemi della società Cooperativa. Alle Assemblee consultive possono partecipare oltre ai componenti degli organi direttivi e di controllo della società Cooperativa, i soci che hanno in godimento un alloggio sociale o una unità immobiliare compreso nel fabbricato e/o nel complesso abitativo nell'ambito del quale si svolge l'Assemblea.

Alle Assemblee di zona possono partecipare oltre ai summenzionati soggetti anche i soci non assegnatari ivi residenti.



**Art. 11)** L'Assemblea di fabbricato o di zona non adotta delibere né risoluzioni comunque vincolanti per gli organi direttivi della società Cooperativa, ma discute unicamente i problemi e le proposte di risoluzione di questi che le vengono di volta in volta sottoposte dalla Presidenza.

**Art. 12)** Le Assemblee di fabbricato o di zona vengono indette dalla Presidenza della Cooperativa, informato il Consiglio di Amministrazione. La convocazione avviene tramite comunicazione da affiggere alla bacheca di ogni fabbricato interessato o attraverso mezzo equipollente per i soci non assegnatari, almeno sei giorni prima della data fissata per lo svolgimento della consultazione.

Nell'avviso di convocazione debbono essere indicati sinteticamente gli argomenti da discutere ed il luogo, data e ora della riunione.

**Art. 13)** Ogni Assemblea nomina di volta in volta fra i partecipanti un Presidente ed un Segretario che disciplinano il dibattito e annotano sinteticamente gli orientamenti emersi dal dibattito stesso. Una sintesi delle risultanze del dibattito, sottoscritta dal Presidente e dal Segretario di Assemblea, viene inviata per conoscenza al Consiglio di Amministrazione della società Cooperativa.

**Art. 14)** L'Assemblea stabilisce di volta in volta, garantendo un adeguato ed ampio svolgimento della consultazione, le regole procedurali da eseguire nel dibattito.

**Art. 15)** L'Assemblea di fabbricato si riunisce altresì con funzioni deliberative per l'esercizio delle funzioni e con le modalità di cui ai successivi articoli 65 e seguenti.

### **Cap. 3°: Il Consiglio di Amministrazione**

**Art. 16)** Il Consiglio di Amministrazione in ogni sua riunione nomina un Segretario, anche non membro del Consiglio stesso, al quale è demandato il compito di redigere il verbale della riunione.

**Art. 17)** Nel verbale delle riunioni del Consiglio di Amministrazione della società Cooperativa vanno annotate per esteso tutte le delibere prese dall'organo stesso ed i voti espressi in merito ad ognuna di esse.

Il verbale deve essere sottoscritto dal Presidente o dal suo facente funzione e dal Segretario.

Nel verbale debbono essere anche annotate le eventuali giustificazioni addotte di volta in volta dai Consiglieri assenti.

Il verbale delle riunioni del Consiglio di Amministrazione va trascritto su di un apposito libro da tenersi presso la sede della società Cooperativa a disposizione dei soci secondo le modalità di legge.

### **Cap. 4°: Assemblea dei Consigli di Gestione e loro Coordinamento**

**Art. 18)** L'Assemblea dei Consigli di Gestione è organo attraverso il quale il Consiglio di Amministrazione attua la consultazione dei soci assegnatari; detta Assemblea può essere integrata con la partecipazione dei soci non assegnatari. È altresì previsto che il Consiglio di Amministrazione convochi detto organo almeno due volte all'anno.

L'Assemblea dei Consigli di gestione nomina un Comitato di Coordinamento composto dal responsabile di ciascun Consiglio di gestione o da un suo delegato.

**Art. 19)** Il Comitato di Coordinamento è organo consultivo del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ed è presieduto da un consigliere delegato dallo stesso Consiglio di Amministrazione.



Le riunioni del Comitato di Coordinamento sono convocate dal consigliere delegato o su richiesta di almeno un terzo dei loro componenti.

Alle riunioni del Comitato di Coordinamento possono partecipare i Consiglieri di Amministrazione. Le riunioni del Comitato di Coordinamento potranno essere verbalizzate ed eventualmente trasmesse al Presidente del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Eventuali proposte e suggerimenti, che dovranno comunque essere trasmessi alla Cooperativa in forma scritta, saranno illustrati al primo Consiglio di Amministrazione utile.

Le riunioni del Coordinamento dovranno tenersi preferibilmente presso la sede sociale della Cooperativa.

### **Cap. 5°: Commissione per l'assegnazione degli alloggi**

**Art. 20)** La Commissione per l'assegnazione degli alloggi o unità immobiliari ha i seguenti compiti:

- a) esamina le domande di assegnazione degli alloggi nuovi o liberati da occupanti e le richieste di cambio alloggio presentate dai soci a norma di Statuto e di Regolamento interno e la documentazione ad esse allegate, al fine di accertarne la regolarità formale;
- b) richiede, quando sia necessario, la rettifica delle domande di cui sopra e l'integrazione della documentazione ad esse allegate;
- c) assegna il punteggio ad ogni richiedente secondo i criteri fissati dal Consiglio di Amministrazione in base alle procedure indicate dallo Statuto e dal Regolamento interno;
- d) predispose la graduatoria dei richiedenti sulla base dei punteggi assegnati e la sottopone per l'approvazione al Consiglio di Amministrazione.

**Art. 21)** La Commissione è composta da 5 (cinque) o 7 (sette) membri, soci della Cooperativa, nominati dal Consiglio di Amministrazione, fra cui almeno 1 (uno) membro del Consiglio medesimo che la presiede.

**Art. 22)** La Commissione si riunisce ed opera nei termini e nei modi stabiliti di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione. Le sedute della Commissione sono valide qualora siano presenti almeno la metà più uno dei suoi membri. Di ogni riunione della Commissione viene redatto apposito verbale, depositato agli atti, che viene sottoscritto dal Presidente della Commissione stessa.

### **Cap. 6°: Commissione per le manutenzioni**

**Art. 23)** La Commissione per le manutenzioni ha i seguenti compiti:

- a) collabora con i tecnici della Cooperativa alla stesura del Piano poliennale delle manutenzioni da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- b) esamina e verifica, attraverso il supporto dei tecnici della Cooperativa, l'attuazione e lo stato delle manutenzioni previste dal piano poliennale.

**Art. 24)** La Commissione è composta da un numero variabile di componenti da 9 (nove) a 13 (tredici), soci della Cooperativa, nominati dal Consiglio di Amministrazione, fra cui almeno 1 (uno) membro del Consiglio medesimo che la presiede.

La Commissione sarà composta al massimo: da n° 6 (sei) membri a copertura della zona di Modena, n° 2 (due) membri per i comuni dell'area nord, n° 2 (due) membri per i comuni della pedemontana e n° 2 (due) membri per i comuni a est.



**Art. 25)** La Commissione si riunisce ed opera nei termini e nei modi stabiliti di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione.

Le sedute della Commissione sono valide qualora siano presenti almeno la metà più uno dei suoi membri o sia certa l'avvenuta consultazione ed accettazione dei medesimi sulle decisioni da assumere.

Di ogni riunione della Commissione viene redatto apposito registro verbale, depositato agli atti, che viene sottoscritto dal Presidente della Commissione stessa.

### **Cap. 7°: Commissione sociale e rapporto tra i soci**

**Art. 26)** La Commissione sociale ha il compito di esaminare e approfondire eventuali casi di conflitto fra soci o di situazioni che comunque creano disagi e difficoltà nel rapporto di convivenza all'interno di un fabbricato.

Compito della Commissione è anche quello di raccogliere eventuali informazioni, nel rispetto della riservatezza e discrezione e delle norme di legge al riguardo, presso gli organismi istituzionali preposti o di assistenza per valutare particolari situazioni di disagio ed eventualmente proporre al Consiglio di Amministrazione interventi di sostegno o di mediazione. La Commissione, nominata dal Consiglio di Amministrazione, è composta dal Presidente della Cooperativa e da due consiglieri. La commissione può decidere, caso per caso, di invitare alle sue riunioni il responsabile del Comitato di gestione del fabbricato interessato.

### **Cap. 8°: Esclusione da socio**

**Art. 27)** L'esclusione è pronunciata dal Consiglio di Amministrazione contro il socio che:

- a) non ottemperi a quanto disposto dallo Statuto sociale, dai Regolamenti interni, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali e da ogni altro atto giuridico stipulato con la società Cooperativa;
- b) si renda moroso, dopo formale sollecitazione da parte del Presidente della Cooperativa, nel versamento dell'importo della quota sottoscritta o nell'adempimento delle obbligazioni di cui al punto b) nel secondo comma dell'art. 7 dello Statuto e come previsto dall'art. 54 del Regolamento Interno;
- c) compia azioni comunque pregiudizievoli agli interessi della società Cooperativa.

## **Titolo III: La prenotazione e l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali e/o unità immobiliari**

### **Cap. 1°: Norma generale**

**Art. 28)** La normativa seguente fissa i criteri formali e giuridici con i quali la Cooperativa effettua l'assegnazione in godimento ai soci degli alloggi e/o unità immobiliari di cui essa dispone.

### **Cap. 2°: Bando di assegnazione**

**Art. 29)** È compito del Consiglio di Amministrazione approvare i piani di intervento edilizio della Cooperativa.

Detti piani sono predisposti su mandato del Consiglio di Amministrazione e vanno corredati oltre che da una relazione esplicativa delle caratteristiche dell'intervento, anche da un dettagliato piano finanziario di previsione dei costi e delle coperture relativi ad ogni intervento edilizio. In detto piano finanziario vanno specificatamente indicati, fra l'altro: i costi globali per l'acquisizione del fabbricato, dell'area o del diritto di superficie sull'area interessata dal realizzando intervento edilizio; i costi di



progettazione dell'intervento stesso; i costi globali di fabbricazione ivi compresi i costi di rifinitura di ogni fabbricato; i costi di direzione lavori; i costi finanziari e altri costi relativi all'intervento.

**Art. 30)** In calce al piano finanziario di previsione di cui all'art. precedente, il Consiglio di Amministrazione deve evidenziare l'eccedenza dei costi, globalmente intesi, per la realizzazione dell'intervento edilizio progettato rispetto ai finanziamenti concessi alla Cooperativa e/o ad autofinanziamento per la sua realizzazione.

Tale eccedenza va ripartita tra i vari alloggi sociali, costituenti nel loro insieme l'intervento edilizio, in proporzione della superficie di ciascuno di essi.

**Art. 31)** La quota di eccedenza dei costi, riferiti a ciascun alloggio sociale di nuova costruzione di cui all'art. precedente, rappresenta un versamento infruttifero in conto godimento alloggio che ogni socio deve versare alla Cooperativa, con le modalità fissate dal Consiglio di Amministrazione, al fine di ottenere l'assegnazione dell'alloggio stesso.

Tali modalità debbono tener conto essenzialmente del principio dell'eguaglianza di tutti i soci di fronte alla Cooperativa nonché della parità di trattamento dei soci e solo in casi eccezionali, motivati come tali dal Consiglio di Amministrazione, possono tener conto di particolari situazioni economiche e familiari di singoli soci assegnatari.

Il versamento infruttifero in conto godimento degli alloggi di nuova costruzione di cui sopra va restituito dalla Cooperativa al socio assegnatario in caso di rinuncia alla assegnazione e/o disdetta della prenotazione senza rivalutazione e interessi, con le modalità fissate, senza possibilità di eccezione alcuna, dal Consiglio di Amministrazione.

Qualora nel corso della realizzazione dell'intervento edilizio, i costi relativi alla realizzazione stessa risultino superiori a quelli individuati nel piano finanziario di previsione, il Consiglio di Amministrazione può stabilire che ogni socio assegnatario dello specifico intervento edilizio debba corrispondere successivi importi a titolo di versamenti infruttiferi in conto godimento alloggio da versare con le modalità fissate dal Consiglio di Amministrazione.

In caso di mancata esecuzione del versamento infruttifero in conto godimento dell'alloggio da parte del socio dopo l'assegnazione dell'alloggio stesso, il Consiglio di Amministrazione, previa formale sollecitazione del Presidente e l'eventuale concessione di un termine massimo di tre mesi per adempiere al versamento, deve procedere alla esclusione da socio ed alla conseguente e contestuale domanda di restituzione immediata dell'alloggio.

Di fronte a giustificati motivi di condizioni economiche familiari particolarmente gravi, il Consiglio di Amministrazione può concedere al socio moroso facilitazioni nel versamento infruttifero in conto godimento dell'alloggio sociale.

In nessun caso il socio assegnatario può richiedere che il versamento infruttifero sia compensato, anche solo parzialmente, con le somme dovute alla Cooperativa.

Anche fuori dai casi di cui al successivo art. 42, 5° cpv. e anche in ipotesi di vigenza del contratto di assegnazione in godimento, la Cooperativa può compensare propri crediti nei confronti del socio assegnatario, risultanti da titolo esecutivo o sentenza dell'Autorità giudiziaria, con il versamento infruttifero. In tali casi il socio è tenuto a reintegrare il versamento infruttifero entro il termine massimo di tre mesi, pena l'esclusione da socio.

Il socio che per qualsiasi motivo rilascia l'alloggio avuto in assegnazione, ha diritto alla restituzione da parte della Cooperativa del versamento infruttifero da lui versato in conto godimento dell'alloggio entro i termini stabiliti dall'atto di assegnazione.

Il nuovo socio assegnatario che subentra in tutti i diritti e in tutte le obbligazioni dell'assegnatario precedente, deve fare alla Cooperativa altro versamento infruttifero in conto godimento dell'alloggio sociale di risulta di una somma di denaro pari a quella versata dal precedente assegnatario, aggiornata



secondo la variazione, accertata dall'I.S.T.A.T., degli indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi dal giorno della consegna dell'alloggio medesimo al precedente assegnatario.

Nel rispetto e per il conseguimento delle finalità della Cooperativa e della parità di trattamento dei soci, qualora i valori dei versamenti infruttiferi divengano eccessivamente elevati o significativamente ridotti, il Consiglio di Amministrazione, potrà:

- a) fissare un limite massimo di quota infruttifera oltre il quale sospendere il suddetto aggiornamento Istat;
- b) inoltre stabilire, con riferimento ad alloggi sui quali insiste una quota infruttifera relativamente bassa (e comunque inferiore al limite massimo del comma precedente) e nei quali la Cooperativa ha realizzato interventi in opere e ristrutturazioni significative, una quota infruttifera a carico del socio in relazione alle migliori ed interventi effettuati sull'alloggio assegnato, anche ad integrazione di quanto già versato.

In ogni caso le delibere assunte dovranno rispettare criteri di omogeneità nell'ambito di ogni iniziativa immobiliare.

**Art. 32)** Il Consiglio di Amministrazione rende noto ai soci i piani di intervento edilizio nel corso di ogni esercizio tramite apposita comunicazione nella quale dovranno essere esplicitati:

- a) gli estremi amministrativi;
- b) l'indicazione del Comune in cui la Cooperativa realizza l'intervento edilizio;
- c) la descrizione sommaria delle caratteristiche tecniche e abitative dell'intervento stesso;
- d) l'indicazione degli alloggi disponibili;
- e) l'elencazione dettagliata dei requisiti necessari ai soci aventi diritto per concorrere alla assegnazione degli alloggi disponibili;
- f) l'indicazione dell'ammontare dell'anticipo della quota infruttifera in conto godimento alloggio che ogni socio assegnatario deve versare e delle modalità di versamento dello stesso;
- g) l'indicazione del canone complessivo di godimento provvisorio e iniziale riferito ad un mq. convenzionale di ogni alloggio sociale disponibile;
- h) la specificazione delle formalità necessarie per concorrere alla assegnazione;
- i) ogni altra informazione ritenuta utile per i soci.

Il Consiglio di Amministrazione rende noto ai soci, con le stesse formalità di cui al comma precedente, la disponibilità di alloggi, precedentemente prenotati e/o assegnati, che eventualmente si rendessero disponibili prima della definitiva consegna degli stessi.

Il Consiglio di Amministrazione definisce inoltre i criteri, le modalità, i termini e i requisiti per l'istituzione di una lista speciale, di soci richiedenti il cambio alloggio, denominata "Lista cambio alloggio", con validità biennale. Al socio può essere richiesta la compartecipazione alle spese di ristrutturazione dell'alloggio, in base ai criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

**Art. 32 bis)** Nell'ipotesi in cui due o più soci assegnatari concordino tra loro sul cambio reciproco degli alloggi assegnati, presentano relativa richiesta di autorizzazione alla Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione, su proposta della Commissione per la valutazione del cambio alloggi, delibera sull'autorizzazione al cambio reciproco nel termine ordinario di giorni 60 (sessanta) dalla presentazione della richiesta, valutato il preminente interesse della Cooperativa ad una corretta, efficace e solidale gestione del patrimonio immobiliare.

Nell'ipotesi di cambio reciproco non opera l'indicizzazione della quota infruttifera, che dovrà però essere adeguata in relazione al singolo socio in caso di diversa quantificazione legata all'alloggio. Non si dà altresì corso all'applicazione del "nuovo canone cooperativo".



Gli alloggi vengono reciprocamente cambiati nelle condizioni in cui si trovano, che i soci debbono espressamente dichiarare conosciute ed accettare nella richiesta di cui al primo comma, senza oneri a carico della Cooperativa.

**Art. 33)** La Cooperativa, previa apposita delibera da assumere da parte del Consiglio di Amministrazione, potrà riservare nei Comuni nei quali andrà a realizzare insediamenti abitativi, una quota degli alloggi da assegnare, previa ammissione a soci, a persone che il Comune avrà indicato con apposito elenco, corredato della necessaria documentazione. Tale elenco dovrà essere inviato dal Comune alla Cooperativa entro il termine fissato da apposita convenzione.

I rapporti in ordine alla quota suddetta fra la Cooperativa ed i Comuni nel cui territorio verranno realizzati insediamenti abitativi, saranno disciplinati dalla convenzione stessa.

**Art. 34)** Ogni socio interessato a concorrere all'assegnazione di un alloggio disponibile deve:

- a) avere adempiuto alle obbligazioni sociali;
- b) essere in possesso dei requisiti richiesti dalle diverse leggi istitutive del finanziamento pubblico per ogni intervento edilizio;
- c) non essere proprietario o comunque beneficiario di altro alloggio abitabile, di terreni non produttivi con estensione globale superiore all'ettaro;
- d) provare, sotto la sua personale responsabilità e fermo restando le previsioni di legge in materia di edilizia agevolata: 1) la capacità reddituale del nucleo familiare per verificare l'adeguatezza agli impegni da assumere con la Cooperativa; 2) la sua situazione abitativa; 3) la composizione del suo nucleo familiare; 4) fornire, qualora specificamente richiesto, ogni altro elemento utile alla valutazione di bisogno dell'alloggio.

Il requisito di cui al punto c) deve essere posseduto altresì dal coniuge convivente.

**Art. 35)** Il Consiglio di Amministrazione ai fini dell'accertamento dei requisiti di cui al precedente articolo, ha la facoltà di richiedere ad ogni socio l'esibizione di atti, documenti e certificazioni rilasciati da Pubbliche Amministrazioni o che comunque abbiano contenuto probante, nonché di effettuare accertamenti diretti.

Nel caso il socio richiedente l'assegnazione di un alloggio disponibile dichiari comunque il falso, lo stesso può essere escluso dalla graduatoria. Qualora il falso venga accertato dopo l'occupazione dell'alloggio assegnato, il Consiglio di Amministrazione può chiedere l'annullamento dell'assegnazione e la restituzione immediata dell'alloggio assegnato.

**Art. 36)** Ogni socio interessato, al fine di ottenere l'assegnazione di un alloggio disponibile, deve presentare domanda su apposito modulo, nei termini e con le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione.

È ammessa la presentazione di una domanda per ogni nucleo familiare, fatti salvi i casi in cui nel nucleo familiare convivano pensionati soci o giovani soci di ambo i sessi, nei quali è ammessa la presentazione di più domande per nucleo familiare.

**Art. 37)** L'assegnazione degli alloggi disponibili avviene in base ad una graduatoria di soci aventi diritto che ne hanno fatto domanda, che il Consiglio di Amministrazione deve approvare in via definitiva entro la data di formalizzazione dell'assegnazione stessa. Una misura variabile tra il 10% ed il 40% degli alloggi di nuova costruzione potrà essere assegnato ai soci in graduatoria per la "lista cambio alloggio".

Per la definizione della graduatoria il Consiglio di Amministrazione deve tenere conto oltre che dei requisiti richiesti per l'assegnazione, anche dei titoli previsti per l'attribuzione del punteggio, contenuti



in un'apposita tabella approvata dal Consiglio medesimo su proposta della Commissione per l'assegnazione degli alloggi di cui al precedente art. 20.

Detta Commissione svolge un esame preventivo delle domande di assegnazione presentate e compie, se necessario, le indagini informative che ritiene opportune.

Esperita l'istruttoria di cui sopra, la Commissione formula una proposta di graduatoria da sottoporre all'esame del Consiglio di Amministrazione.

Quest'ultimo, una volta approvata la graduatoria, ne cura la pubblicazione mediante affissione della stessa nell'apposita bacheca presso la sede della Cooperativa e all'Albo pretorio dei Comuni interessati.

Entro trenta giorni dalla pubblicazione della graduatoria i soci interessati possono presentare ricorso in opposizione al Consiglio di Amministrazione.

Il ricorso va redatto in carta semplice e va corredato dalla documentazione che il ricorrente ritiene utile al suo accoglimento.

Esaurito l'esame dei ricorsi, il Consiglio di Amministrazione approva la graduatoria in via definitiva e ne dà comunicazione ai soci interessati.

**Art. 38)** La graduatoria di cui all'articolo precedente ha validità non inferiore a 12 mesi e non superiore a 36 mesi. La durata, entro i sopra citati limiti, è stabilita dal Consiglio di Amministrazione all'atto dell'apertura dei termini per la proposizione delle domande.

Sulla base della graduatoria il Consiglio di Amministrazione procede all'assegnazione degli alloggi sociali. A parità di punteggio l'alloggio viene assegnato al socio più anziano in base alla data di associazione alla Cooperativa.

Al socio assegnatario che rinuncia all'assegnazione subentrano i soci ai quali non è stato assegnato l'alloggio, nell'ordine stabilito dalla graduatoria.

Qualora un socio rinunci all'assegnazione in base a valutazioni di ordine strettamente soggettivo o comunque ritenute a discrezione del Consiglio di Amministrazione immotivate, la sua posizione viene automaticamente inserita in coda alla graduatoria vigente. Ciò può inoltre costituire elemento di valutazione negativo nella definizione delle successive graduatorie ad esempio attribuendo un punteggio negativo da stabilire nella apposita tabella di cui al precedente articolo.

La scelta degli alloggi assegnati, a parità di superficie utile, spetta ai soci assegnatari, in base all'ordine stabilito dalla graduatoria.

**Art. 39)** È facoltà del Consiglio di Amministrazione effettuare verifiche periodiche al fine di accertare la sussistenza dei requisiti richiesti per la continuità del godimento dell'alloggio. Il Consiglio di Amministrazione segue criteri istruttori deliberati di volta in volta e può richiedere anche ai soci l'esibizione di documenti e certificazioni.

In caso di accertamento della perdita da parte del socio assegnatario anche di uno soltanto dei requisiti richiesti per l'assegnazione, il Consiglio di Amministrazione può richiedere la restituzione immediata dell'alloggio.

**Art. 40)** Ogni socio assegnatario ha diritto, nei limiti della disponibilità, ad un alloggio sociale di superficie adeguata al proprio nucleo familiare, tenendo conto della normativa vigente in materia.

**Art. 41)** Il socio, ricevuta la comunicazione da parte del Consiglio di Amministrazione della avvenuta assegnazione dell'alloggio sociale, deve stipulare con la Cooperativa il contratto di assegnazione e deve occupare fisicamente l'alloggio stesso nei termini tassativi indicati nella comunicazione di cui sopra.

Nel caso che anche uno solo di detti termini non venga rispettato, il socio inadempiente perde il diritto all'assegnazione dell'alloggio sociale che viene assegnato, secondo quanto disposto dal presente Regolamento I, al primo dei soci indicati nella graduatoria a cui non è stato assegnato l'alloggio.



Spetta al Consiglio di Amministrazione stabilire le clausole da inserire nel contratto in assegnazione di cui sopra che dovrà essere sottoscritto anche dal Presidente della Cooperativa.

Il contratto di assegnazione in godimento è a tempo indeterminato compatibilmente con i termini ed i vincoli di volta in volta stabiliti dalle normative vigenti in materia di cessione delle aree per edilizia pubblica, economica e popolare e delle relative convenzioni.

Le spese relative alla sua registrazione sono a carico del socio assegnatario che deve versarle in via anticipata.

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di assegnazione il socio assegnatario deve versare alla Cooperativa l'anticipo in conto godimento alloggio fissato precedentemente dal Consiglio di Amministrazione, salvo conguaglio in sede di consuntivo del costo dell'iniziativa. Nel caso detto anticipo venga versato ratealmente, il socio contestualmente alla stipula dell'atto di assegnazione, deve comunque versare la/e rata/e concordata/e.

Il mancato versamento anche di una soltanto delle rate successive, dà diritto alla Cooperativa e per essa al Consiglio di Amministrazione di richiedere al socio inadempiente la immediata restituzione dell'alloggio assegnatogli.

**Art. 42)** Il socio assegnatario può lasciare libero in qualunque momento l'alloggio assegnatogli. In tal caso egli deve darne comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno alla Cooperativa con un preavviso di almeno sei (6) mesi.

Il socio assegnatario che lascia l'alloggio è tenuto a pagare ugualmente il canone di godimento per il periodo di mancato preavviso.

In caso di decesso e di non subentro dell'avente diritto, gli eredi sono tenuti a restituire l'alloggio non oltre sessanta (60) giorni dalla data del decesso garantendo, per tale periodo, il regolare pagamento del canone di godimento dovuto e gli eventuali oneri di gestione, salvo diversa valutazione da parte del Consiglio di Amministrazione. Oltre tale periodo la Cooperativa intraprenderà azioni per il recupero dell'alloggio e per il recupero dei costi per la sua occupazione non autorizzata.

È ammessa la compensazione tra il credito rappresentato dal versamento infruttifero in conto godimento alloggio ed eventuali debiti per canoni di godimento e ogni altra spettanza derivante dall'uso dell'alloggio non corrisposti.

In ogni caso al momento del rilascio, spontaneo o coattivo dell'alloggio, viene redatto dalla Cooperativa un verbale di riconsegna, con riserva entro venti giorni di verificare la funzionalità degli impianti e di quantificare economicamente gli eventuali danni riscontrati che saranno comunicati all'assegnatario con raccomandata A.R. entro ulteriori sessanta giorni.

Il versamento infruttifero in conto godimento alloggio a suo tempo versato dal socio assegnatario sarà restituito dalla Cooperativa previa compensazione di tale credito con eventuali debiti nei confronti della Cooperativa a qualsiasi titolo e specificamente per:

- canoni complessivi di godimento non corrisposti;
- oneri di gestione impagati;
- spese amministrative impagate;
- quote di oneri e/o imposte relative agli immobili (esempio I.C.I.), ove previste, impagate;
- risarcimento danni arrecati all'alloggio, come da suddetti verbali di riconsegna e successiva comunicazione a mezzo lettera raccomandata;
- interessi per ritardo nei pagamenti di cui ai punti precedenti;
- spese legali, se sostenute;
- costi finanziari per la ritardata riscossione del canone.



## **Titolo IV: La gestione degli alloggi sociali e/o unità immobiliari**

### **Cap. 1°: Norma generale**

**Art. 43)** La normativa seguente è finalizzata al migliore conseguimento dell'oggetto sociale della Cooperativa attraverso la disciplina del rapporto tra i soci e la Cooperativa stessa relativamente alla gestione degli immobili sociali.

### **Cap. 2°: Destinazione dell'alloggio sociale e/o unità immobiliare assegnato in godimento e sue eventuali modifiche**

**Art. 44)** Il socio assegnatario di alloggio sociale, con ciò definendo di seguito una unità abitativa o più genericamente un immobile o unità immobiliare anche non destinato all'uso abitativo, non può in nessun caso e per qualsiasi motivo modificare la destinazione dell'alloggio che gli è stato assegnato in godimento.

**Art. 45)** Il socio assegnatario non può apportare al bene immobile sociale assegnatogli innovazioni o modifiche, né interne né esterne, rispetto al progetto allegato all'atto di assegnazione, senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione.

L'autorizzazione di cui sopra non può in ogni caso essere data se le innovazioni o le modifiche proposte possono in qualche modo recare pregiudizio ad altri beni immobili sociali o al loro godimento.

La stessa autorizzazione non è invece indispensabile quando le migliorie o le modifiche non riguardano né le strutture e gli impianti dell'alloggio, né la disposizione dei vani, ma componenti estetiche del bene immobile stesso e cioè le pitture, le decorazioni, gli stucchi e il battiscopa.

Le migliorie o le innovazioni autorizzate dal Consiglio di Amministrazione o quelle di cui al comma precedente debbono essere svolte a cura e spese del socio assegnatario interessato ad esse, senza diritto di questi ad alcun rimborso anche in caso di una rinuncia all'alloggio e sotto il controllo discrezionale degli organi tecnici della Cooperativa. Le modificazioni e le migliorie non possono comunque essere richieste o effettuate prima del collaudo formale del bene immobile sociale.

### **Cap. 3°: Godimento dell'alloggio sociale e/o unità immobiliari**

**Art. 46)** Il socio è tenuto all'occupazione stabile del bene immobile o dell'alloggio assegnatogli. Con stabile occupazione si intende che il socio deve risiedere e dimorare abitualmente, personalmente e con il nucleo familiare dichiarato nell'atto di assegnazione e come dichiarato alla Cooperativa, nell'alloggio assegnato.

L'elezione di residenza nell'alloggio assegnato è condizione necessaria ma non sufficiente per il rispetto del requisito della stabile occupazione. Il socio che, per gravi, comprovati e legittimi motivi, si trovi nella necessità di non risiedere nell'alloggio assegnato, pur dimorandovi abitualmente, deve comunicare la circostanza al Consiglio di Amministrazione ed ottenere da questo il nulla osta alla prosecuzione dell'assegnazione.

Il socio che, per gravi, comprovati e legittimi motivi familiari, lavorativi o di salute, si trovi nella necessità di non soggiornare abitualmente nell'alloggio assegnato per un periodo superiore a sei mesi, anche non consecutivi, per anno solare, deve comunicare la circostanza al Consiglio di Amministrazione ed ottenere da questo il nulla osta alla prosecuzione dell'assegnazione.



Il socio che intenda ospitare nell'alloggio assegnato persone non conviventi all'atto dell'assegnazione, temporaneamente o indeterminatamente, deve chiederne preventiva autorizzazione al Consiglio di Amministrazione.

All'atto dell'assegnazione, il socio assegnatario deve fedelmente dichiarare quali sono le persone che costituiscono il proprio nucleo familiare come risultante dallo stato di famiglia. Deve poi successivamente comunicare tempestivamente al Consiglio di Amministrazione tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia.

È fatto espresso e assoluto divieto di cedere, in tutto o in parte, il godimento dell'alloggio assegnato.

Il Consiglio di Amministrazione è autorizzato ad adottare attività di controllo sul rispetto del presente articolo, sia attraverso richieste di certificazioni anagrafiche che attraverso acquisizione di elementi comprovanti l'effettiva occupazione dell'alloggio quali, a titolo esemplificativo, verifica dei consumi, ricezione di corrispondenza, assenza a seguito di ripetuti accessi, ecc.

La violazione delle disposizioni di cui al presente articolo comporta la revoca dell'assegnazione dell'alloggio e l'esclusione da socio. In considerazione di particolari condizioni sociali, familiari e/o economiche del socio e del nucleo familiare, per una sola volta, il Consiglio di Amministrazione può far precedere l'adozione delle sanzioni di cui al precedente periodo da una diffida al socio a sanare le violazioni in un congruo termine.

**Art. 47)** In materia di godimento dell'alloggio il socio assegnatario è tenuto al rispetto oltre che delle norme dello Statuto e dei Regolamenti interni, anche delle deliberazioni assunte dalla Assemblea e dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

In particolare il socio assegnatario è tenuto al rigoroso rispetto delle seguenti condizioni:

- a) mantenere un contegno corretto e di reciproco rispetto e tolleranza, quale condizione indispensabile di vita civile nella collettività, evitando di recare danno, disturbo o molestia agli altri soci assegnatari;
- b) usare la più assoluta pulizia e ordine oltre che nel proprio alloggio anche nei locali di utilizzazione comune;
- c) vigilare affinché i bambini ed i ragazzi, con i loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi e rumori molesti, in particolare durante le ore di riposo;
- d) segnalare al Consiglio di gestione, affinché provveda in merito, ogni guasto o inconveniente che si verificasse nell'immobile o nell'alloggio sociale, del quale venisse a conoscenza;
- e) attenersi alle norme impartite dalla società Cooperativa relativamente alla gestione dell'immobile sociale e consentire agli incaricati degli organismi esecutivi e direttivi della stessa società Cooperativa e a coloro che li accompagnano di realizzare, qualora si rendesse necessario, sopralluoghi negli alloggi sociali.

Per contro è tassativamente vietato al socio assegnatario e ai rispettivi membri di famiglia, compiere le seguenti azioni:

- a) esporre alle finestre ed ai balconi, battere e scuotere dalle une e dagli altri e sui pianerottoli delle scale, oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, stuoie, asciugamani, ecc.. Tali operazioni sono permesse soltanto sui balconi e dalle finestre e dai ballatoi verso corte, dalle ore 7 alle ore 9, dal 1° aprile al 31 ottobre, e dalle ore 8 alle ore 10, dal 1° novembre al 31 marzo;
- b) esporre biancheria e qualsiasi oggetto di bucato ad asciugare sui balconi ed alle finestre in modo che sia visibile dalla strada pubblica o dal cortile, non utilizzando allo scopo le apposite strutture;
- c) sporcare, ingombrare ed occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale, soglie di portoncini ed altri luoghi di passaggio e locali di utilizzo comune;
- d) collocare negli alloggi sociali, compresi i terrazzi, i ballatoi ed i solai ad utilizzazione individuale, materiale di notevole peso, tale da costituire pericolo per la stabilità dell'edificio;
- e) tenere negli alloggi sociali, nelle cantine, nei posti auto e nei solai, materiali dannosi alla salute umana chimici e/o infiammabili, quali a titolo di esempio carburanti, acidi, veleni, benzine ecc.;



- f) infiggere sia all'interno degli alloggi sociali che all'esterno, sui balconi o i davanzali delle finestre, paletti o ferri di sostegno per fiori e panneggiamenti;
- g) recare disturbo ai soci assegnatari con schiamazzi, suoni, canti, dischi, danze e altro. Per l'uso degli apparecchi sonoro musicali, viene fatto appello alla discrezione dei soci assegnatari, abitanti dell'immobile sociale, perché ne facciano uso con garbo e misura; per i suoni ed i canti valgono le disposizioni comunali in vigore;
- h) trascinare oggetti pesanti, rimuovere mobili dopo le ore 22 e prima delle ore 7;
- i) gettare acqua e qualsiasi cosa dai balconi e dai ballatoi, nei cortili, nelle strade, ecc.;
- j) gettare negli acquai e nei vasi di latrina materiali che possono ingombrare le tubazioni di scarico. Tutti gli oggetti debbono essere immessi direttamente negli appositi bidoni porta immondizie, oppure negli appositi locali pattumiere;
- k) apporre targhette, dischi, indicatori ed altro all'esterno del portone d'ingresso, sul portone d'ingresso stesso, nelle scale, nei ripiani ed in portineria nel rispetto, laddove è attuata, della raccolta differenziata;
- l) tenere animali che possano recare disturbo agli altri soci assegnatari;
- m) accedere ed occupare le aree cortilive, anche solo temporaneamente, con materiale di qualsiasi genere;
- n) utilizzare l'ascensore ed il servoscala come montacarichi, è vietato altresì l'uso dell'ascensore da parte dei bambini di età inferiore ad anni 12, se non accompagnati; compiere azioni che possano, comunque, recare danno o disturbo alla società Cooperativa, ai suoi soci assegnatari e a terzi.

**Art. 48)** In caso di decesso del socio assegnatario si sostituiscono, nella qualità di socio e assegnatario, il coniuge superstita, ovvero in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato al quale, con sentenza del Tribunale, sia stato destinato l'alloggio del socio defunto.

In mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato ai conviventi more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso e purché in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione degli alloggi.

La convivenza, alla data del decesso, deve essere instaurata da almeno due anni ed essere documentata da apposita certificazione anagrafica od essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto.

Nel caso di separazione dei coniugi, ove l'alloggio venga assegnato dal Tribunale al coniuge non socio, questi ha diritto di subentrare nell'assegnazione, purché divenga socio della Cooperativa e sia in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione degli alloggi. Il versamento infruttifero rimarrà vincolato e verrà restituito al socio assegnatario subentrato solo a seguito della restituzione dell'alloggio.

In caso di abbandono del nucleo familiare e dell'alloggio da parte dell'assegnatario, anche in assenza di assegnazione della casa coniugale da parte dell'Autorità giudiziaria, l'alloggio medesimo verrà assegnato al coniuge o al convivente more-uxorio da oltre due anni.

**Art. 49)** Il socio assegnatario deve usare i locali assegnatigli in godimento con la diligenza del buon padre di famiglia. Egli è responsabile dei danni arrecati, sia all'alloggio sociale o bene immobile che all'immobile e alle sue pertinenze, per fatti propri e dei conviventi.

È altresì tenuto a riconsegnarlo nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato, cioè tinteggiato ed in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il deterioramento dovuto al normale uso dello stesso.

**Art. 50)** Previa espressa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione e senza modificazione della destinazione abitativa dell'alloggio o bene immobile in godimento, il socio assegnatario può svolgere all'interno dell'alloggio stesso attività lavorative purché le stesse vengano svolte con limitate attrezzature tecniche azionate dalla sola energia elettrica, e comunque non rumorose e che non richiedano l'impiego di sostanze nocive o maleodoranti.



Lo svolgimento di dette attività lavorative non dovrà superare le otto ore giornaliere da distribuirsi fra il mattino e il pomeriggio, secondo le disposizioni assunte dalla Assemblea del fabbricato.

Eccezionalmente e pur nel rigoroso rispetto di quanto sopra disposto dal presente articolo, il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di richiedere, a sua discrezione, la installazione di opportune strutture antiacustiche a carico del socio assegnatario al fine di contenere la rumorosità delle suindicate attività lavorative.

Il Consiglio di Amministrazione ha altresì la facoltà di non concedere l'autorizzazione allo svolgimento delle attività lavorative di cui sopra negli alloggi sociali ogni qual volta ritenga discrezionalmente che le stesse arrechino in qualche modo anche una minima turbativa agli assegnatari del fabbricato.

#### **Cap. 4°: Canone Complessivo di godimento e ritorno**

**Art. 51)** Ogni socio assegnatario è tenuto a pagare alla società Cooperativa il canone complessivo di godimento e ogni altra spettanza secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione.

**Art. 52)** Il canone complessivo di godimento è calcolato in base alla superficie (calpestio) dell'alloggio o bene immobile assegnato.

Esso è composto dal canone di godimento ovvero dal corrispettivo per l'assegnazione in uso dell'alloggio afferente al costo finanziario per la realizzazione dell'immobile e dagli oneri accessori dati dai costi di gestione per il funzionamento della medesima Cooperativa, dai costi di manutenzione straordinaria, ordinaria e per le migliorie da apportare al patrimonio abitativo e da quote di sviluppo e solidarietà deliberate dagli organi statutari preposti.

Rientrano nei costi di gestione della Cooperativa tutte le spese necessarie al proprio funzionamento amministrativo e comunque finalizzate al perseguimento degli scopi sociali.

Rientrano nei costi per la manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio abitativo tutte le spese non comprese nell'elencazione di cui al successivo art. 57.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e per le migliorie del patrimonio abitativo si attinge, di norma, alle risorse previste dall'apposito Piano Manutenzioni redatto ed approvato all'inizio di ogni anno dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione può, in casi particolari, deliberare di incrementare le risorse previste da detto Piano, attingendo ad altre risorse previste nel Budget annuale.

**Art. 53)** Il canone complessivo di godimento è stabilito dal Consiglio di Amministrazione ed è tempestivamente comunicato ai soci assegnatari.

Esso deve essere ratificato dalla Assemblea ordinaria in sede di approvazione del Bilancio Preventivo (Budget) della Cooperativa.

**Art. 54)** Nei casi significativi di morosità nei pagamenti del canone complessivo di godimento e degli oneri di gestione del fabbricato nonché nel pagamento, anche solo parziale, della quota infruttifera e di ogni altra spettanza dovuta al godimento dell'alloggio, si adotta la procedura di cui al comma seguente. Si intende significativa una morosità pari a n. 3 mensilità del canone complessivo di godimento e a n. 3 mensilità degli oneri di gestione del fabbricato e una sola periodicità (mensilità) nel caso di rateizzazioni della quota infruttifera.

Nel caso in cui si verifichino le condizioni di cui al comma precedente si procederà come di seguito indicato:

- 1) diffida, con raccomandata A. R., a sanare la morosità entro venti giorni senza ulteriori conseguenze;
- 2) entro venti (20) giorni dalla diffida di cui al precedente punto il socio può proporre un pagamento rateale per sanare la morosità ed il Consiglio di Amministrazione, a sua discrezione, tenuto conto di



tutte le circostanze, può concedere per una sola volta nell'arco del rapporto di godimento una rateizzazione, indicandone termini e modalità; il mancato pagamento anche di una sola rata comporta la decadenza dal beneficio, con conseguente azione legale per il recupero delle somme e per il rilascio dell'immobile;

3) nel caso di esito infruttuoso di detta diffida il Consiglio di Amministrazione procederà, a sua discrezione, valutando complessivamente la morosità e la situazione pregressa del socio, a dichiarare l'esclusione del socio e ad agire in via giudiziale per il recupero delle somme dovute e/o per il rilascio dell'immobile;

4) sono comunque addebitati al socio, oltre ai pagamenti per i quali si è reso moroso (a titolo di esempio non esaustivo, canoni, spese amministrative, oneri di gestione, quota infruttifera, ecc.) i relativi interessi per dilazione o ritardo nei medesimi pagamenti:

a) i costi finanziari per la ritardata riscossione del canone ad un tasso annuo, da conteggiarsi per ogni giorno di ritardato pagamento, da fissarsi di norma annualmente da parte del Consiglio di Amministrazione; orientativamente tale tasso corrisponderà al tasso annuo di remunerazione del "Prestito Soci";

b) i costi legali;

c) le somme per l'eventuale risarcimento dei danni arrecati all'alloggio, come da verbale di riconsegna e successiva comunicazione a mezzo raccomandata A.R..

**Art. 55)** Il Consiglio di Amministrazione, nel caso in cui il canone complessivo di godimento prefissato risulti non adeguato ai costi realmente sostenuti nell'anno dalla Cooperativa, potrà procedere all'adeguamento del canone complessivo di godimento stesso.

## **Titolo V: La manutenzione degli alloggi sociali e/o unità immobiliari**

### **Cap. 1°: Norma generale**

**Art. 56)** Sono parti comuni a tutti gli assegnatari di ogni fabbricato:

a) il suolo su cui sorge il fabbricato, il cortile interno, gli elementi costituenti l'ossatura di cemento armato, i muri perimetrali, il cornicione, le copertine in genere, le canalizzazioni d'acqua, i parametri esterni del fabbricato;

b) gli atri d'ingresso, le scale e vani scale, i cancelli ed i portoni d'accesso e loro accessori;

c) gli stenditoi con i relativi impianti in essi installati;

d) la canna fumaria per tutta la sua altezza, il locale dei vasi d'espansione;

e) gli impianti centralizzati del termo, della produzione dell'acqua calda, del gas ed energia elettrica fino ai contenitori dei singoli utenti;

f) l'impianto di acquedotto fino alla diramazione dei singoli appartamenti, compresa l'autoclave con relativa apparecchiatura e serbatoio e l'impianto per addolcire l'acqua;

g) gli impianti di citofoni, di campanelli e di apriporta fino alla diramazione dei singoli appartamenti;

h) gli impianti di illuminazione delle parti comuni;

i) gli impianti centralizzati per la ricezione di segnali radio-TV con relativa antenna e apparecchiature;

j) l'attrezzatura per la raccolta delle immondizie;

k) l'ascensore e le componenti il relativo impianto;

l) gli ambienti adibiti a uso comune (sale riunioni, bagni a uso comune, ecc.);

m) le aree verdi pertinenziali;

n) il servo scala e le componenti il relativo impianto.



## Cap. 2°: Spese ad esclusivo carico dell'assegnatario

**Art. 57)** Sono ad esclusivo carico del socio assegnatario e non rientrano nelle spese di manutenzione spettanti al Fondo per la Manutenzione Straordinaria e per le migliorie e neppure al Fondo di Fabbricato, le spese da effettuarsi all'interno dell'alloggio sociale per:

- a) la manutenzione generale e cioè per la:
- riparazione e sostituzione dei sanitari e rubinetti resi difettosi o inservibili per vetustà e negligenza o colpa dell'assegnatario;
  - riparazione degli infissi e i resi difettosi o inservibili per uso, negligenza o colpa dell'assegnatario;
  - riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo delle persiane e avvolgibili, comprese stecche e ganci rese difettose o inservibili per vetustà, negligenza o colpa dell'assegnatario;
  - riparazione e sostituzione delle apparecchiature elettroniche (interruttori, prese di corrente, ecc.) rese difettose o inservibili per vetustà, negligenza o colpa dell'assegnatario;
  - riparazione e sostituzione dei pavimenti resi difettosi o inservibili non per vetustà ma per negligenza o colpa dell'assegnatario;
  - riparazione e sostituzione della caldaia del bruciatore e dei corpi riscaldanti dell'impianto autonomo di riscaldamento resi difettosi o inservibili non per vetustà ma per negligenza, mancata manutenzione periodica (annuale) ai sensi della normativa vigente / procedure definite dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa o colpa dell'assegnatario;
  - la mancata pulizia e prova dei fumi da parte del socio come da normativa vigente / procedure definite dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa per tre (3) periodicità (consecutive) potrà comportare l'esclusione da socio;
  - la mancata esecuzione della manutenzione annuale della caldaia potrà anche comportare l'addebito al socio assegnatario, dei costi che la Cooperativa dovrà sostenere per la riparazione ed eventuale sostituzione della caldaia;
  - nel caso in cui invece la manutenzione sia stata eseguita in modo puntuale, in aggiunta a quanto già previsto dal presente regolamento, la Cooperativa coprirà le spese di sostituzione del vaso di espansione, valvola di sicurezza e valvola jolly; entro i primi cinque (5) anni dall'installazione anche la scheda elettronica e la pompa;
  - pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione dei vapori poste all'interno dell'alloggio sociale;
  - tinteggiatura delle pareti e verniciatura delle opere in legno e in ferro;
- b) l'impianto elettrico e cioè per la:
- riparazione dell'impianto elettrico per corto circuito o sovraccarico e relative sostituzioni delle apparecchiature (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi);
- c) l'impianto idrico - sanitario - gas e cioè per la:
- riparazione e sostituzione dei sanitari e rubinetteria del bagno e della cucina;
  - installazione dei contatori dell'acqua calda e fredda, manutenzione dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso, comprese le saracinesche di chiusura acqua all'interno degli alloggi;
  - riparazioni di tubazioni e condotte interne all'alloggio in caso di danneggiamento (sifoni, flessibili, scarichi di bidet, lavandino e lavello cucina);
  - controllo e sostituzione dell'allacciamento gas contatore-fornello;
  - sostituzione di cassette di scarico W.C. comprese le relative opere murarie;
- d) il riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi e cioè per:



- tutte le manutenzioni dell'impianto di riscaldamento;
  - la pulizia del boiler dal calcare;
  - la manutenzione ed eventuale sostituzione di valvole e detentori dei radiatori;
  - eccetto la sostituzione completa di boiler e la caldaia;
- e) le pareti ed i soffitti - intonaci - tinte - vernici - parati e cioè per:
- il ripristino di intonaci per danni causati dall'utente;
  - i rinnovi periodici delle finiture nelle pareti e nei soffitti nel corso di godimento dell'alloggio;
  - innovazioni e migliorie nel corso del rapporto di assegnazione concordati con la Cooperativa;
- f) i pavimenti e rivestimenti cioè per la:
- riparazione di pavimenti e rivestimenti in genere;
- g) i serramenti ed infissi e cioè per la:
- riparazione delle porte, dei telai finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, ecc.;
  - riparazione e sostituzione delle cordelle e ganci delle serrature avvolgibili, nonché degli accessori delle porte dei garage;
  - verniciatura, da effettuarsi a cadenza almeno triennale, di serramenti interni (porte e telai finestre);
- h) gli apparecchi di estrazione e ventilazione locali e cioè per la:
- manutenzione e pulizia degli apparecchi di estrazione e ventilazione locali;
- i) gli oneri amministrativi rappresentati da:
- le imposte e tasse sui passi carrai;
- j) per cortili e giardini di pertinenza degli alloggi situati a Piano Terra, sono a carico del socio assegnatario e quindi non del Fondo di Fabbricato, il mantenimento di siepi, prati, cespugli comprese le relative concimazioni, potature, innaffiature, pulizie in genere e loro relative sostituzioni.

### **Cap. 3°: Spese a carico del Fondo di Fabbricato**

**Art. 58)** Le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni degli immobili sociali sono a carico del Fondo di Fabbricato.

**Art. 59)** Sono spese di manutenzione delle parti comuni dell'immobile sociale a carico del Fondo di Fabbricato quelle relative a:

- a) strutture murarie-scale-atrui, e cioè:
- riattamento di finiture relative alle parti danneggiate dall'utente o da terzi per servizi forniti allo stesso;
  - riparazione di infissi per i comuni guasti dovuti all'uso;
  - installazione e sostituzione dei tappeti e guide;
  - ricario e sostituzione degli estintori e mantenimento in efficienza di manichette antincendio installate nelle parti comuni;
  - verifica semestrale dell'impianto antincendio comprensivo di estintori e manichette;
  - verifica trimestrale del funzionamento delle luci di emergenza;
  - controllo della buona chiusura delle porte REI;
  - tenuta ed aggiornamento del Registro dei Controlli;
  - verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (scale, lavanderie, corridoi, cantine, infissi di uso comune);
  - sostituzione vetri delle parti comuni (vetri, vani scale, sale riunioni, lavanderie, ecc.) eccezion fatta per i danni derivanti da eventi atmosferici e naturali nonché da difetti di installazione;

- b) coperture e cioè:
- riparazione di tetti, terrazzi, lucernari per danni causati da negligenza e colpa;
- c) fognature e scarichi e cioè:
- riparazioni delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza di uso o colpa;
  - espurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie cortilive e relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso;
- d) cortili e giardini e cioè:
- mantenimento alberi, prati, consistenti nella concimazione, innaffiatura, vangatura, potatura, ecc.;
  - sostituzione di alberi, cespugli, prati, e loro grossa potatura;
  - stesa inerti ghiaiosi per il mantenimento delle pavimentazioni cortilive;
  - consumi di acqua e di energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente mantenimento;
  - acquisto attrezzi comuni per la gestione ordinaria del verde;
  - servizio di disinfestazione in generale (blatte, formiche, cimici, ecc.);
  - mano d'opera e sale per lo sgombero della neve e per lo sgombero della neve dai tetti;
- e) impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente e cioè:
- pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento;
- f) ascensore e cioè:
- revisione del gruppo argano riduttore, sostituzione del premistoppa, guarnizioni, paraoli, ghiera, spessori dadi e bulloni, riapertura dei canali di lubrificazione;
  - registrazione del cuscinetto reggispinta, revisione del cuscinetto reggispinta, revisione del quadro di manovra con sostituzione delle parti logore, contatti, condensatori, relais, ecc.;
  - revisione del gruppo freno con sostituzione dei ceppi e degli eccentrici, regolazione del circuito di alimentazione del reno;
  - revisione dei carrelli delle porte di piano e cabina con sostituzione dei contatti di controllo. Regolazione della tensione (riduzione a valori 50v) ai contatti elettrici delle serrature di piano. Riavvolgimento motori al 50%;
  - sostituzione del linoleum del pavimento di cabina. Riattivazione dell'illuminazione di cabina e del vano corsa. Mantenimento targa ENPI, targa di portata, cartelli di fuori servizio, istruzioni, manovra a mano e dell'interruttore sotto vetro al P.T.. Sostituzione cinghia meccanismi di manovra porte;
  - revisione e sostituzione delle serrature delle porte dei vani corsa, revisione dei congegni di auto chiusura delle porte di piano, sostituzione delle guarnizioni dei pattini di scorrimento;
  - forza motrice;
  - manutenzione di abbonato;
  - visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa;
  - sostituzione delle funi di trazione per presenza di fili rotti, su parere dell'ingegnere collaudatore circa la sicurezza delle stesse, con altre nuove complete di regolatore di tensione, compresa la sostituzione o rettifica della puleggia di frazione: al 50%;
- g) autoclave e pompe di sollevamento acqua e cioè:
- riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, galleggiante, valvole di ritegno, ecc.;
  - ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria;
  - ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione;
  - pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio dell'autoclave;
  - forza motrice;
  - manutenzione e riparazione delle pompe sommerse;



- Per gli immobili sottesi alla rete di teleriscaldamento: forza motrice, manutenzione e riparazione sommerse;
- h) impianto addolcimento acqua e cioè:
- riparazione piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettro valvole di governo;
  - forza motrice e conduzione;
  - sali e resine;
  - manutenzione organi di tenuta;
  - Per gli immobili sottesi alla rete di teleriscaldamento: forza motrice, e conduzione, sali e resine;
- i) impianto di illuminazione e suoneria parti comuni e cioè:
- riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando apriporta e cancelli, illuminazione parti comuni, citofono ivi compresi e relais, le elettrosaldature ed i temporizzatori, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovuta ad uso improprio;
  - manutenzione dei dispositivi automatici di chiusura (chiudi porte a braccio o pavimento), con relative chiavi, compresa la sostituzione delle apparecchiature dovute ad uso improprio;
  - riparazioni e piccole sostituzioni di parti in conseguenza dell'uso: lampade, interruttori, plafoniere, portalampe, ecc.;
  - energia elettrica;
- j) impianto centralizzato T.V. e cioè:
- integrazione dell'impianto centralizzato T.V. per la ricezione di altri eventuali canali;
  - riparazione dell'impianto centralizzato T.V. per la ricezione di programmi nazionali compresa la sostituzione di singoli componenti;
  - sostituzione cavi, prese ed altri accessori per l'ampliamento della ricezione;
- k) Servoscala e cioè:
- manutenzione come da contratto;
  - visite periodiche degli organi preposti al controllo e tasse di concessione governativa.

**Art. 60)** Per le spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni degli immobili sociali elencate si deve attingere da un apposito fondo da costituirsi presso ogni fabbricato.

Il socio assegnatario è tenuto a contribuire proporzionalmente alla superficie dell'alloggio assegnatogli in godimento, alla formazione di detto fondo, salvo diversa decisione dell'Assemblea del fabbricato.

**Art. 61)** Alla riscossione del fondo di cui all'articolo precedente provvede il Consiglio di gestione del Fabbricato con le modalità stabilite dal Consiglio stesso alle quali tutti gli assegnatari devono attenersi.

**Art. 62)** L'ammontare del fondo è calcolato all'inizio di ogni anno solare sulla previsione delle spese di godimento delle parti comuni del fabbricato, fatta dal Consiglio di gestione ed approvato dall'Assemblea degli assegnatari del fabbricato stesso. Detto ammontare può essere integrato in qualunque momento durante l'anno solare su proposta del Consiglio di gestione approvato dall'Assemblea degli assegnatari del fabbricato.

L'eventuale importo integrativo dovrà essere versato con le modalità stabilite dalla Assemblea degli assegnatari del fabbricato ed approvate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Eventuali eccedenze risultanti alla fine di ogni anno nel Fondo di Fabbricato dovranno essere destinate a decurtazione del Fondo approvato per l'anno successivo.

**Art. 63)** Anche in caso di mancato pagamento da parte di un socio assegnatario della quota di spese di godimento delle parti comuni del fabbricato a lui spettanti, si applica quanto stabilito dallo art. 54 del presente Regolamento Interno.



**Art. 64)** La gestione dell'apposito fondo di cui all'art. 58 spetta alla Assemblea degli assegnatari degli alloggi componenti il fabbricato ed al Consiglio di gestione.

In caso di opzione per la nomina di amministratore esterno, il Consiglio di gestione ne farà richiesta motivata al Presidente della Cooperativa che potrà nominare l'amministratore tra i professionisti o le società abilitate a tale mansione. Il Consiglio di gestione continuerà a svolgere funzioni consultive e di collaborazione all'opera dell'amministratore.

L'amministratore esterno sarà nominato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa che ne potrà revocare in ogni momento il mandato.

#### **Cap. 4°: Assemblee di Fabbricato e Consigli di Gestione**

**Art. 65)** L'Assemblea di fabbricato, nel rispetto delle norme statutarie e regolamentari della Cooperativa, delibera in materia di:

- a) approvazione e modifica del Regolamento di fabbricato;
- b) approvazione del bilancio di previsione e del bilancio consuntivo e del relativo piano di riparto;
- c) nomina e revoca del Consiglio di gestione;
- d) eventuale nomina e revoca di amministratore esterno. La nomina di amministratore esterno deve essere approvata altresì dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa;
- e) proporre ai competenti organi della Cooperativa migliorie ed efficientamenti del fabbricato e dei beni comuni.

L'Assemblea di fabbricato esercita inoltre potere di controllo sull'operato del Consiglio di gestione ed ha potere consultivo, ai sensi dell'art. 30 dello Statuto Unicapi, in tutte le materie che di volta in volta verranno sottoposte dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

In materia di deliberazione di spesa l'Assemblea è competente esclusivamente sulle spese strettamente riconnesse alla conduzione del fabbricato (a titolo di esempio: ascensore, area cortiliva, pulizia scale).

Nelle ipotesi di fabbricati ove coesistono alloggi di proprietà Unicapi ed alloggi di proprietà di terzi, si applica quanto segue:

- i soci assegnatari, ciascuno singolarmente in base ai millesimi attribuiti all'alloggio assegnato, hanno potere di voto sulle delibere in materia di gestione ordinaria;
- il Presidente della Cooperativa o un suo delegato, previa delibera del Consiglio di Amministrazione se necessaria, ha invece potere di voto sulle delibere in materia di gestione straordinaria e nomina e revoca dell'Amministratore di condominio.

Si applicano comunque le norme del presente Regolamento in materia di determinazione del canone complessivo di godimento e di ripartizione delle spese tra i soci assegnatari e Cooperativa.

**Art. 66)** L'Assemblea di fabbricato si riunisce in via ordinaria almeno 2 (due) volte l'anno, non oltre 90 (novanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'approvazione del conto consuntivo ed entro 90 (novanta) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio seguente.

Aventi diritto a partecipare all'Assemblea di fabbricato sono i soci assegnatari. I componenti del Consiglio di Amministrazione di Unicapi sono invitati permanenti con diritto di parola.

Ogni socio assegnatario ha diritto a farsi rappresentare da altra persona, purché residente nel fabbricato, con delega scritta. Ogni persona può ricevere non più di una delega.

I singoli soci devono astenersi dalle deliberazioni in relazione alle quali abbiano interessi personali.

L'Assemblea di fabbricato può essere inoltre convocata dal Consiglio di gestione ogni volta che ne ravvisi la necessità o quando ne abbia fatto richiesta scritta almeno il 30% dei soci assegnatari.



L'Assemblea di fabbricato è convocata dal presidente del Consiglio di gestione con almeno 8 (otto) giorni di anticipo, tramite avviso scritto da recapitarsi ad ogni socio assegnatario con le modalità ritenute più opportune, preferibilmente che consentano prova dell'avvenuta ricezione. Detto avviso deve essere altresì affisso nei medesimi termini nella bacheca del Fabbricato e comunicato al Presidente di Unicapi. In occasione dell'Assemblea ordinaria deve essere altresì consegnato ad ogni socio assegnatario copia del rendiconto, del preventivo e del riparto delle spese.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora ove si terrà l'Assemblea, nonché dell'ordine del giorno delle materie in discussione. Deve altresì contenere ora e luogo della seconda convocazione nell'ipotesi in cui l'Assemblea non sia validamente costituita in prima convocazione. La seconda convocazione deve tenersi almeno a 24 ore di distanza dalla prima.

L'Assemblea di fabbricato è validamente costituita, in prima convocazione, con la presenza della metà più uno dei soci assegnatari ed in seconda convocazione qualunque sia il numero dei partecipanti.

L'Assemblea nomina tra gli intervenuti il Presidente, il Segretario e, in caso di votazione a scrutinio segreto, tre Scrutatori che formeranno il seggio elettorale unitamente a Presidente e Segretario.

L'Assemblea delibera validamente con il voto favorevole della metà più uno dei presenti. Il voto è espresso in forma palese per alzata di mano, salvo che l'Assemblea, con il voto favorevole della metà più uno dei presenti, deliberi di procedere a scrutinio segreto.

Delle operazioni e delle votazioni dell'Assemblea è redatto processo verbale, sottoscritto da Presidente e Segretario e, ove nominati, dagli Scrutatori. Copia del verbale deve essere tempestivamente inviata al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ed ai soci assegnatari del fabbricato.

**Art. 67)** In relazione alle proposte di intervento di cui al precedente art. 65, comma e), l'Assemblea delibera con la maggioranza dei due terzi degli intervenuti.

Nell'ipotesi in cui gli interventi siano diretti a migliorare l'efficienza energetica del fabbricato, a migliorare la sicurezza, ad abbattere barriere architettoniche e all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione televisiva la maggioranza richiesta è quella della metà più uno degli intervenuti.

**Art. 68)** Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa esercita potere di controllo sull'operato degli organi di fabbricato, con particolare riferimento agli atti aventi contenuto economicamente apprezzabile.

**Art. 69)** Il Consiglio di gestione si compone di un numero di membri da tre a quindici, eletti tra gli assegnatari e loro familiari maggiorenni residenti e conviventi.

Il Consiglio di gestione dura in carica da uno a tre anni. I componenti sono rieleggibili senza limiti di mandato.

Il Consiglio elegge al proprio interno un Presidente, che lo rappresenta nei confronti dei soci assegnatari e degli Organi della Cooperativa. Il Presidente coordina l'attività del Consiglio e cura la convocazione del Consiglio e dell'Assemblea.

Ogni socio assegnatario è tenuto a collaborare con i componenti del Consiglio ed ogni componente del Consiglio è tenuto a collaborare con il Presidente nell'espletamento dei rispettivi compiti.

Per lo svolgimento dell'attività di gestione è acceso un conto corrente intestato al fabbricato previo rilascio del certificato di attribuzione del codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate e stesura del verbale di Assemblea di fabbricato che nomina i firmatari del conto, con firma disgiunta, che dovranno essere almeno due (2) componenti il Consiglio di gestione, con qualità di socio. Inoltre il Presidente o un funzionario della Cooperativa devono essere delegati a operare o autorizzati a visionare la movimentazione di detto conto corrente dal Consiglio di gestione. È fatto divieto di intestare a uno o più soci assegnatari il sopra citato conto corrente.



**Art. 70)** La Gestione Sociale inizia preferibilmente il 1° Gennaio e termina il 31 Dicembre di ogni anno.

**Art. 71)** Il Consiglio di gestione, quale organo esecutivo, in mancanza di un amministratore esterno, ha il compito di:

- a) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- b) redigere il bilancio consuntivo e di previsione con relativo riparto dei costi, da sottoporre all'esame dell'Assemblea;
- c) provvedere alla lettura dei contatori e sub contatori connessi a utenze intestate al fabbricato;
- d) proporre agli organi della Cooperativa il nominativo scelto per la manutenzione della Centrale termica;
- e) richiedere ai soci assegnatari la certificazione annuale della pulizia della caldaia;
- f) sovrintendere all'utilizzo delle attrezzature comuni;
- g) autorizzare l'uso di sale e altri locali di uso comune per lo svolgimento di riunioni;
- h) regolamentare e assegnare i posti auto, motocicli e biciclette;
- i) fare rispettare il Regolamento comprendente le norme relative al comportamento degli assegnatari, loro familiari e ospiti autorizzati;
- j) stabilire, nel rispetto della normativa vigente, gli orari di accensione, spegnimento e rallentamento degli impianti di riscaldamento;
- k) promuovere e organizzare il lavoro volontario dei soci assegnatari e dei loro famigliari conviventi, anche costituendo appositi gruppi di lavoro per l'assolvimento di determinati compiti;
- l) convocare assemblee dei Soci Cooperatori assegnatari per proporre modifiche e migliorie che riguardano l'intero ambito abitativo (p. es. installazione tende / veneziane, zanzariere, cancelli e cancelletti di sicurezza, modifica impianto TV, ecc.) tenendo conto delle indicazioni dell'ufficio tecnico. Eventuali decisioni emerse in Assemblea dovranno essere comunicate alla Cooperativa mediante l'invio del verbale dell'assemblea stessa.

**Art.72)** Il Consiglio di gestione rappresenta il Presidente della Cooperativa nei rapporti con i residenti del fabbricato.

È compito del Comitato di gestione, in collaborazione con l'amministratore esterno ove esistente, tenere e costantemente aggiornare:

- a) il registro dei verbali delle Assemblee di fabbricato;
- b) il registro su cui annotare tutte le voci di credito relative a ciascun socio assegnatario;
- c) il registro delle spese;
- d) il registro dei soci assegnatari e delle persone con questi conviventi;
- e) l'inventario dei beni mobili di utilizzo comune tra i soci assegnatari;
- f) la bacheca posta nell'atrio del fabbricato o in altro luogo di maggiore visibilità, ove affiggere notizie, avvisi e convocazioni esclusivamente riguardanti la Cooperativa e il Fabbricato. I fogli affissi devono essere vidimati dal Consiglio di gestione e riportare l'indicazione dei giorni di affissione.

È compito altresì del Comitato di gestione tenere aggiornata comunicandola alla Cooperativa la contabilità riferita alla attività del fabbricato nonché alle voci di credito con riguardo a ciascun socio assegnatario.

**Art. 73)** Alle legittime decisioni assunte dal Consiglio di gestione dovranno attenersi tutti i soci assegnatari del fabbricato e loro famigliari e/o conviventi.

**Art. 74)** L'assegnatario che non ottemperi alle disposizioni contenute e previste nei regolamenti e nello Statuto, deve essere segnalato dai Consigli di gestione al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, cui spetta il compito di provvedere conformemente.



I fabbricati sono sottoposti alla sorveglianza del Consiglio di Amministrazione che la esercita per il tramite dei Consigli di gestione.

Gli assegnatari sono tenuti a consentire ai membri del Consiglio di Amministrazione o ai loro incaricati l'accesso agli alloggi per eventuali verifiche circa lo stato di manutenzione e funzionalità dell'alloggio, previo avviso ed appuntamento.

**Art. 75)** Negli insediamenti dove, per disimpegno, indifferenza o libera scelta degli assegnatari, non si costituisce il Consiglio di gestione, o esso non assolve alle funzioni indicate nel presente Regolamento, il Consiglio di Amministrazione provvederà in proprio addebitandone i maggior costi agli assegnatari interessati.

**Art. 76)** I criteri di ripartizione delle spese delle parti comuni dei fabbricati e per la prestazione dei servizi di comune interesse sono, di norma, gli stessi stabiliti dalla legge sui condomini.

**Art. 77)** Le pulizie delle parti comuni di ogni corpo scala vengono eseguite individualmente dagli assegnatari o da ditte specializzate proposte dal Comitato di gestione e approvate dall'Assemblea dei Soci.cooperatori assegnatari.

**Art. 78)** Il Presidente del Consiglio di gestione rappresenta formalmente il Consiglio stesso nei rapporti con gli assegnatari e con la Cooperativa. Convoca e presiede l'organo stesso. Convoca e presiede unitamente all'amministratore esterno, ove esista, l'Assemblea di fabbricato.

**Art. 79)** Nessun socio utente può esigere lavori alle parti comuni, sia che si tratti di innovazioni che di semplici modificazioni nell'interesse del fabbricato, senza preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo del ripristino delle cose modificate e del risarcimento dei danni. È vietato l'ampliamento della superficie radiante di riscaldamento senza l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.

**Art. 80)** Ciascun socio non può rifiutarsi dal lasciare eseguire al Consiglio di gestione o all'amministratore esterno ove esista, eventuali riparazioni o manutenzioni delle parti comuni che si trovano all'interno del proprio alloggio.

**Art. 81)** L'Assemblea di fabbricato ha la facoltà di deliberare e di fare eseguire ove non esista l'amministratore esterno i lavori necessari per mantenere le parti comuni in buono stato di conservazione o che risultassero di utilità comune.

**Art. 82)** Tutti i reclami riferenti al godimento delle cose di uso comune devono essere diretti, ove non vi sia l'amministratore esterno, al Consiglio di gestione che decide secondo equità nel rispetto delle norme di Statuto e del Regolamento della Cooperativa.

**Art. 83)** Gli assegnatari che hanno motivi di reclamo, contestazione o richiesta da esporre sull'applicazione di quanto contenuto nel presente Regolamento dovranno farlo per iscritto, tramite il Consiglio di gestione al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

**Art. 83 bis)** Ogni socio assegnatario, unitamente ai familiari conviventi, è invitato a collaborare col proprio lavoro volontario all'attività del fabbricato e alla gestione dei beni comuni.

Il lavoro volontario non può essere retribuito.

È ammesso il rimborso delle spese vive sostenute nel corso dell'espletamento di attività volontaria.



Ogni volontario deve essere coperto da idonea polizza assicurativa; il socio volontario deve essere adeguatamente formato e deve essere ammesso a svolgere compiti per i quali abbia idoneità fisica e competenza specifica.

## **Cap. 5°: Spese di manutenzione straordinaria, per le migliorie e per la conservazione del patrimonio**

**Art. 84)** Sono spese a carico del fondo manutenzione straordinaria, per le migliorie e per la conservazione del patrimonio abitativo quelle relative a:

A) PARTI COMUNI e cioè:

A1) Strutture murarie - scale - atri consistenti in:

- interventi sulle strutture dello stabile;
- revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria;
- ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile (cornicioni, pareti esterne, balconi);
- ispezioni e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione;
- fornitura della vernice per porte, garage e ringhiere dei balconi;
- sostituzione di infierate, cancellate, infissi e semi/infissi quando non è possibile ripararli.

A2) Coperti consistenti in:

- riparazione straordinaria dei tetti e dei lastrici solari;
- riparazione straordinaria e sostituzione di grondaie e tubi pluviali.

A3) Fognature e scarichi consistenti in:

- riparazione e sostituzione delle colonne di scarico;
- riparazione della rete fognaria, delle fosse biologiche e dei pozzi neri;
- riparazione e/o sostituzione di tubazioni interne.

A4) Autoclave e pompe di sollevamento consistente in:

- sostituzione delle pompe di sollevamento;
- riparazione straordinaria dell'impianto di distribuzione dell'acqua;
- sostituzione delle pompe sommerse quando non è possibile ripararle;
- Per gli immobili sottesi alla rete di teleriscaldamento: riparazione e piccole sostituzioni di parti: valvole di sicurezza, membrane, pressostati, componenti elettrici, cuscinetti, paracqua, valvole di ritegno, ecc.; ricarica pressione serbatoio autoclave e manutenzione dei compressori aria; ispezione e collaudi periodici degli Enti preposti e relative tasse di concessione; pulizia, lavaggio e disinfezione serbatoio dell'autoclave.

A5) Impianto di addolcimento dell'acqua consistente in:

- riparazione straordinaria dell'impianto;
- sostituzione di sue parti principali quando non è possibile ripararle;
- Per gli immobili sottesi alla rete di teleriscaldamento: riparazione piccole sostituzioni di parti, filtri, ecc.; taratura periodica sostituzione e manutenzione delle elettro/valvole di governo manutenzione organi di tenuta.

A6) Impianto di illuminazione e suoneria delle parti comuni consistenti in:

- riparazione straordinaria degli impianti sotto traccia;
- sostituzione dei pali di illuminazione quando non è possibile ripararli.

A7) Impianto centrale di riscaldamento e produzione acqua calda corrente consistente in:

- riparazioni straordinarie e sostituzione dei radiatori quando non è possibile ripararli;
- per gli impianti di teleriscaldamento - sostituzione degli scambiatori e delle valvole di distribuzione;
- sostituzione delle pompe di circolazione dell'acqua quando non è possibile ripararle;



- Per gli immobili sottesi alla rete di teleriscaldamento: pulizia caldaia, corpi scaldanti, canne fumarie, bruciatori, disincrostazione scambiatori, ripristino refrattari e isolamento.

A8) Ascensore consistente in:

- sostituzione motori al 50%;
- sostituzione delle funi nella misura del 50%.

A9) Servoscala consistente in:

- sostituzione del gruppo motore al 50%.

B) PARTI ALL'INTERNO DELL'ALLOGGIO consistenti in:

- sostituzione di infissi e semi/infissi quando non è possibile ripararli;
- sostituzione delle persiane avvolgibili, dei perni e dei rulli quando non è possibile ripararli;
- riparazioni straordinarie dell'impianto elettrico sotto traccia;
- sostituzione dei pavimenti e rivestimenti a causa di difetti di costruzione o di vetustà;
- sostituzione della caldaia dell'impianto autonomo di riscaldamento quando non è possibile ripararla;
- sostituzione del bollitore dell'acqua calda quando non è possibile ripararlo;
- sostituzione negli apparecchi di estrazione e ventilazione per vetustà e quando non è possibile ripararli.

**Art. 85)** Per le spese attinenti la manutenzione straordinaria e per le migliorie si può attingere da un apposito fondo da costituirsi presso la Cooperativa.

**Art. 86)** Alla costituzione del fondo di cui all'articolo precedente ogni socio assegnatario contribuisce mediante il pagamento del canone complessivo di godimento.





# *REGOLAMENTO II*

*Approvato il 7 dicembre 2019*



## REGOLAMENTO II

### REGOLAMENTO per la raccolta del risparmio sociale

#### Cap. 1°: Norma generale

**Art. 1)** In esecuzione dell'art. 42 dello Statuto sociale, è istituita presso la Cooperativa Uni.c.a.p.i. una sezione per la raccolta, fra tutti i soci che risultino iscritti nel libro soci da almeno tre mesi, dei prestiti da questi effettuati esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale della Cooperativa alle condizioni di cui all'art. 13 del D.P.R. n. 601/73 e all'art. 15 della Legge 576/75.

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. Il rapporto di prestito è limitato ai soci della Cooperativa, non costituisce raccolta di risparmio tra il pubblico ai sensi della vigente legislazione, è regolato, in via generale, dal TUB, testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, e più in particolare dai provvedimenti attuativi emanati dal CICR, comitato interministeriale per il Credito e il Risparmio, nonché dalle istruzioni operative impartite dalla Banca d'Italia.

#### Cap. 2°: Modalità per la raccolta del prestito soci

**Art. 2)** I prestiti avvengono in forma libera e non possono superare nell'importo, sia relativamente a ciascun socio che nella loro entità globale, i limiti previsti dalle disposizioni vigenti in materia di raccolta del risparmio presso soci cooperatori. Il Consiglio di Amministrazione può fissare, dandone comunicazione ai soci, limiti inferiori a quelli massimi di legge.

**Art. 3)** Il contratto di prestito sociale deve essere stipulato in forma scritta, a pena di nullità, utilizzando moduli omogenei recanti per esteso ed in modo chiaro le informazioni previste dal paragrafo 3 sezione III della Circolare della Banca d'Italia del 28/06/1995. Il contratto deve essere sottoscritto dal socio, dal legale rappresentante della Cooperativa ovvero da altro soggetto debitamente autorizzato dal Consiglio di Amministrazione e consegnato o recapitato al socio.

La Cooperativa, per ogni socio prestatore, emette una scheda nominativa di prestito sociale (denominata libretto), non trasferibile ai terzi, intestata e rilasciata esclusivamente al socio prestatore sulla quale verranno annotate e siglate tutte le operazioni effettuate. Non è ammessa l'intestazione della scheda a più persone ed essa è assolutamente intransferibile. Il socio prestatore può autorizzare, con delega scritta, altra persona a disporre, con firma disgiunta, della somma depositata. Il conferimento della delega di cui sopra e la eventuale modifica o revoca della stessa debbono risultare da atto sottoscritto dal socio prestatore alla presenza di almeno un incaricato della cooperativa e conservato presso la stessa.

**Art. 4)** La delega, eventualmente rilasciata dal socio a persona di sua fiducia, si estingue immediatamente con la morte del socio prestatore o con revoca da inoltrare sempre per iscritto alla Cooperativa.

**Art. 5)** Le operazioni relative al prestito debbono essere annotate e firmate sulla scheda dal personale autorizzato dalla Cooperativa stessa. È vietato a chiunque altro apporvi annotazioni, farvi cancellature, abrasioni, correzioni o aggiunte, che saranno considerate nulle ad ogni effetto. Il socio prestatore o il suo delegato dovrà rilasciare quietanza per i prelevamenti effettuati.



**Art. 6)** Sui prestiti viene corrisposto un interesse di remunerazione il cui tasso è stabilito dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. Tale tasso è reso noto mediante fogli informativi messi a disposizione nei locali della Cooperativa e inviati a tutti i soci prestatori. A norma dell'art. 13 del D.P.R. n. 601/73 e dell'art. 15 della Legge 576/75, gli interessi sui prestiti non potranno superare la misura massima degli interessi spettanti ai detentori dei buoni fruttiferi postali.

**Art. 7)** La liquidazione degli interessi viene fatta al 31 dicembre di ogni anno e gli interessi risultanti possono essere ritirati o capitalizzati. Sull'importo lordo saranno effettuate le detrazioni di legge e l'importo netto sarà accreditato sul conto del socio prestatore; qualora si venga a superare il limite massimo di deposito consentito, l'eccedenza verrà restituita immediatamente. Nel caso di estinzione del deposito in corso d'anno, gli interessi verranno calcolati a quella data. In caso di recesso, esclusione o morte del socio prestatore, la somma prestata resta a disposizione del receduto, dell'escluso o degli eredi (in quest'ultimo caso in osservanza alle norme fiscali in materia di successioni), infruttifera dal giorno della cessazione del rapporto sociale.

**Art. 8)** In caso di variazione sfavorevole al socio del tasso di remunerazione o di ogni altra condizione, la Cooperativa provvederà a darne immediata comunicazione ai soci presso l'ultimo domicilio da essi reso noto. In tal caso ciascun socio ha facoltà - entro quindici giorni dal ricevimento della predetta comunicazione - di recedere dal contratto senza alcuna penalità e di ottenere in sede di liquidazione del rapporto l'applicazione di tutte le condizioni precedentemente praticate.

**Art. 9)** Nessuna spesa grava sul socio prestatore per le operazioni di versamento o di prelievo da lui effettuate. Per le somme versate in contanti o con assegno circolare la valuta è calcolata al giorno dell'operazione mentre le somme versate con assegni saranno comunque disponibili dopo l'accertato buon fine degli assegni medesimi e comunque con la stessa data di disponibilità indicata dalla banca. Infine per le somme versate tramite bonifico bancario la valuta coincide con quella di accreditamento sul conto della Cooperativa. Il rimborso totale o parziale, dovrà essere richiesto dal socio prestatore in forma scritta, su apposito modulo predisposto dalla Cooperativa, con un preavviso di almeno 24 ore. Le 24 ore decorreranno dal momento del protocollo della richiesta da parte della Cooperativa. Il modulo dovrà essere presentato personalmente ovvero inviato a mezzo posta elettronica o fax. La cooperativa in nessun caso neppure in deroga potrà effettuare il rimborso al socio prestatore prima di 24 ore dal ricevimento della richiesta scritta avanzata dal socio prestatore e comunque della protocollazione da parte della cooperativa stessa.

In caso di smarrimento, sottrazione o distruzione della scheda di prestito, l'interessato deve farne immediata denuncia alle competenti autorità ed alla Cooperativa, segnalando tutto quanto necessario per l'identificazione del documento e delle circostanze della perdita.

**Art. 10)** La Cooperativa provvederà immediatamente a bloccare il conto rifiutando qualsiasi operazione ulteriore e ritirando la scheda qualora venga presentata. Trascorsi quindici giorni consecutivi senza che sia stata rintracciata la scheda e senza che sia intervenuta opposizione al rimborso, la Cooperativa emetterà una nuova scheda identica in tutto alla precedente e con l'identificazione "duplicato".

**Art. 11)** Al momento della consegna del duplicato, il socio prestatore rilascerà alla Cooperativa una dichiarazione scritta da cui risulti che la scheda perduta non ha più alcun valore e che la Cooperativa è libera da qualsiasi responsabilità causata dall'eventuale circolazione della scheda stessa. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta anche dall'eventuale delegato.



**Art. 12)** Alla Cooperativa spetta il diritto di effettuare in qualunque momento la compensazione fra il debito del socio prestatore da qualunque titolo o causa derivi e il credito del socio stesso derivante dal prestito. Il socio prestatore assegnatario di alloggio che ne avanzi richiesta potrà pagare il canone complessivo di godimento a mezzo compensazione con il credito risultante dalla scheda contabile.

**Art. 13)** La Cooperativa garantisce la massima riservatezza del servizio disciplinato dal presente Regolamento e risponde della gestione del servizio stesso.

**Art. 14)** Al socio prestatore è fornita al termine del contratto e comunque almeno una volta all'anno una comunicazione in merito allo svolgimento del rapporto, contenente ogni elemento necessario per la comprensione del rapporto medesimo, nonché un prospetto che indichi i limiti, le modalità e i tempi del rimborso in caso di attivazione delle garanzie previste dalla normativa vigente.

Nella comunicazione annuale, inoltre, il C.d.A. illustra ai soci cooperatori: i risultati dell'attività di vigilanza svolta ai sensi del successivo art. 18; l'andamento della Cooperativa come risulta dal bilancio e dai programmi di investimento.

Non verrà addebitata alcuna spesa di tenuta dei conti.

**Art. 15)** La Cooperativa non è iscritta all'albo delle Aziende di Credito. Essa è iscritta nell'Albo Cooperative a mutualità prevalente n. A104699, all'Albo Nazionale Soc. Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi n. 08/036/023/6386 ed osserva inderogabilmente le clausole mutualistiche di cui all'art. 2514 c.c.

**Art. 16)** Nei locali in cui si svolge la raccolta del prestito devono essere messi a disposizione dei soci per la consultazione i seguenti documenti: delibere del C.I.C.R. inerenti la raccolta del prestito sociale e relative istruzioni della Banca d'Italia; delibere e regolamenti quadro adottati in materia dalle Centrali cooperative a cui UNICAPL aderisce; lo Statuto sociale; il presente Regolamento; il foglio informativo; la comunicazione di cui all'art. 15, relativamente le informazioni di carattere generale. Lo stralcio della Nota Integrativa di cui all'art.17, un prospetto che indichi limiti, modalità e tempo di rimborso in caso di attivazione delle garanzie previste dalla normativa.

**Art. 17)** Gli amministratori evidenziano nella nota integrativa i risultati dell'attività di raccolta e gestione del prestito.

La nota integrativa deve ogni anno indicare almeno:

- ✓ l'ammontare della raccolta presso i soci, anche in rapporto al patrimonio della società;
- ✓ qualora la raccolta del prestito ecceda i 300.000,00 euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della cooperativa, l'indicazione della forma di garanzia adottata tra quelle previste alla normativa vigente, nonché del garante;
- ✓ un prospetto illustrativo del valore del patrimonio rettificato dagli effetti di eventuali operazioni con società partecipate, ove esistenti;
- ✓ un indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato:  $(Pat + Dm-l)/Ai$ , con la seguente dicitura: "Un indice  $<$  di 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento gli impieghi della società".



### Cap. 3°: Controlli

**Art. 18)** La Cooperativa si impegna a garantire:

- la verifica dell'attuazione del presente regolamento, ed in particolare la verifica del costante rispetto e il monitoraggio dei limiti di cui agli articoli 1 e 2;
- la verifica degli indici di attenzione di cui all'articolo 4 del Regolamento Quadro Legacoop, da intendersi richiamato, ad esclusione del vincolo di liquidità qualora ricorrano i presupposti di legge ai fini della adozione delle forme di garanzia previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale;
- periodiche verifiche del rispetto dei vincoli sugli impieghi della liquidità previsti dalla normativa vigente.

In presenza degli indici di attenzione previsti dall'articolo 4 del Regolamento Quadro di Legacoop, il Consiglio di Amministrazione deve adottare le misure previste dall'articolo 5 del Regolamento Quadro medesimo.

L'Organo di Controllo vigilerà, nell'ambito dei suoi doveri definiti dall'art. 2403 c.c., che la gestione della Cooperativa non si discosti dagli Indici. Ove nell'ambito dei controlli che gli sono affidati rilevi uno scostamento dagli Indici, l'Organo di Controllo, qualora l'Organo di amministrazione non vi abbia già autonomamente provveduto, chiederà informazioni ai sensi dell'art. 2403 bis co.2 c.c. all'Organo di amministrazione, invitandolo ad illustrare un Piano o le misure predisposte. L'Organo di Controllo valuterà l'idoneità del Piano rispetto alle finalità sue proprie e terrà monitorate le scadenze in esso contenute per accertare la progressione della sua concreta attuazione, anche ai fini dell'informativa di cui all'articolo 3 del regolamento quadro di Legacoop.

L'Organo di Controllo darà atto di questi punti di controllo, nonché delle loro risultanze ove sussistano elementi di rilievo ai fini dell'informativa, nella propria Relazione al Bilancio d'esercizio, affinché i soci ne siano resi edotti, ferma restando la possibilità per l'Organo di Controllo di avvalersi dei poteri attribuitigli dall'art. 2406 ultimo comma c.c..

Nei casi più gravi sono in ogni caso salvi i poteri di cui all'art. 2409 c.c. o la eventuale richiesta, da parte dell'Organo di Controllo, dell'adozione di adeguati provvedimenti da parte degli Organi di Vigilanza Amministrativa previsti dal d.lgs. 220 del 2002.

Qualora l'Organo di Controllo valuti non idonei i contenuti del Piano o le misure di rientro adottate dall'organo di amministrazione, è possibile sottoporre i relativi casi di disparità di giudizio alla valutazione della società di revisione, allo scopo di identificare le decisioni più coerenti da assumere in presenza degli indici di attenzione di cui all'articolo 4 del regolamento quadro di Legacoop.

**Art. 19)** La società di revisione, laddove eserciti l'attività di certificazione prevista dalla legge 31 gennaio 1992, n. 59, e dal d.lgs. 220/2002 svolge in materia di prestito sociale controlli autonomi.

**Art. 20)** I membri del Consiglio di Amministrazione di nuova elezione sono tenuti a seguire un percorso formativo in materia di prestito sociale e di bilancio, organizzato dalla Cooperativa a cadenze temporali determinate. Il C.d.A. certifica l'avvenuta formazione con specifica delibera.

### Cap. 4°: Norme finali

**Art. 21)** Il Consiglio di Amministrazione è autorizzato ad apportare al presente Regolamento tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme di legge e/o nuove disposizioni attuative emanate dall'Autorità competente.



**Art. 22)** Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le norme di legge vigenti in materia e le disposizioni contenute nella deliberazione C.I.C.R. del 19 luglio 2005 e nei provvedimenti emanati dalla Banca d'Italia, in particolare quello del 8/11/2016 recante disposizioni per la raccolta del risparmio dei soggetti diversi dalle Banche.

Il presente Regolamento II è stato approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 07 dicembre 2019 ed entra in vigore dal 01 gennaio 2020.





Rovereto sulla Secchia



Camposanto (L.go L. Sarzi 4-5)



Fossa di Concordia



San Felice

# Unitaria Cooperativa Abitazione Proprietà Indivisa

Sede Legale Via Emilia Ovest, 101 41124 Modena

Tel.: 059 333330 – Fax: 059 333244

[info@unicapi.com](mailto:info@unicapi.com) [www.unicapi.com](http://www.unicapi.com)



Sassuolo (Via Respighi 32-38)



Medolla