



UNI-C.A.P.I. SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETA' INDIVISA

REGOLAMENTI

(Approvati dall'Assemblea Generale Straordinaria dei Soci in data 18/12/2020)

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DA OSSERVARSI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 1

Le disposizioni contenute nelle convenzioni stipulate con i Comuni e/o con altri Enti nonché disposizioni delle Leggi di Finanziamento utilizzate per i diversi interventi costruttivi sono da considerare in ogni caso prevalenti rispetto alle presenti pattuizioni, se con esse non compatibili.

Art. 2

Il socio deve richiedere, al momento della sua domanda di associazione, o anche successivamente, di essere inserito nella graduatoria prevista per le assegnazioni.

A tale scopo gli verrà richiesto di compilare un'apposita scheda, predisposta dalla Direzione ed approvata dal Consiglio di Amministrazione, contenente i dati rilevanti ai fini della graduatoria di assegnazione degli alloggi e cioè:

- dati anagrafici;
- composizione del nucleo familiare;
- eventuali conviventi non compresi nel nucleo familiare;
- redditi propri e dei conviventi secondo i disciplinari regionali e comunali;
- titolarità del diritto di proprietà e/o di altro diritto reale su immobili di civile abitazione atti al proprio nucleo familiare, così come previsti nei bandi di finanziamento;
- eventuale avvenuta fruizione delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- accettazione del trattamento dei dati forniti ai fini della legge sulla privacy (D.Lvo 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i.).

Art. 3

La disponibilità degli alloggi, derivanti da nuovi interventi, da assegnare ai Soci non assegnatari partecipanti ai bandi Nazionale e/o Regionali, dovrà essere comunicata mediante apposita lettera contenente le informazioni più significative, quali il numero degli alloggi da assegnare, le caratteristiche, l'ubicazione, i requisiti necessari per l'assegnazione e, appena possibile, gli importi per il godimento, nonché gli altri esborsi richiesti al Socio.

Si potrà provvedere alle assegnazioni solo dopo aver verificato la correttezza, agli atti sociali, delle comunicazioni come sopra disposte.

Art. 4

Modalità e Criteri di assegnazione dei nuovi interventi costruttivi.

Per l'assegnazione degli alloggi relativi ai nuovi interventi, il Consiglio di Amministrazione, previa verifica della regolarità delle procedure di comunicazione, formulerà la graduatoria di assegnazione secondo le seguenti modalità:

- 1) il 60% (sessanta per cento) degli alloggi sarà assegnato sulla base della anzianità di iscrizione;
- 2) il 20% (venti per cento) degli alloggi sarà assegnato per sorteggio fra tutti i soci iscritti in graduatoria a prescindere dall'anzianità;
- 3) il rimanente 20% (venti per cento) degli alloggi sarà riservato alla mutualità interna; il Consiglio di Amministrazione provvederà ad assegnare questi alloggi valutando particolari situazioni di bisogno o di emergenza, familiare o singola, privilegiando ove possibile nelle valutazioni:
 - lo sfratto (esecutivo con sentenza) non per cause di morosità;
 - le condizioni socio-economiche;
 - le condizioni socio-sanitarie;
 - le ricongiunzioni familiari e di gruppi familiari;
 - la vicinanza ai luoghi di lavoro e cura.

Qualora non si ravvisasse, in tutto o in parte, la necessità di questa quota di riserva per mutualità interna, i relativi alloggi saranno assegnati con le modalità di cui al punto 2) del presente articolo.

- 4) Nella determinazione del numero degli alloggi corrispondenti alle rispettive percentuali si procederà sempre per frazioni di (5) cinque, in modo da non produrre decimali.

Art. 5

Alloggi di risulta: Modalità e Criteri di assegnazione

Sono definiti "alloggi di risulta" quelli che si rendono disponibili durante la vita della Cooperativa in conseguenza della normale mobilità degli assegnatari o per qualsiasi altro motivo (espulsione, et similia); in ogni caso, non riconducibili alla fattispecie del nuovo intervento costruttivo e una volta esaurite le singole graduatorie formate per ogni intervento, come previsto dal precedente art. 4.

La disponibilità di "alloggi di risulta" dovrà essere comunicata ai soci presenti nella graduatoria Generale d'iscrizione alla Cooperativa.

La comunicazione dovrà contenere tutti i dati e dovrà seguire le stesse procedure di cui al precedente art. 3 primo capoverso.

Le relative assegnazione avverranno per:

- il 50% (cinquanta per cento) sulla base dell'anzianità di iscrizione alla Cooperativa;
- il rimanente 50% (cinquanta per cento) sulla base del criterio del punto 3) dell'art. 4.

Nel caso di un unico alloggio di "risulta" da assegnare, si applicherà il criterio dell'anzianità di iscrizione alla Cooperativa. La corretta applicazione del criterio che precede deve essere valutata, ove possibile, su base annuale.

Art. 6

Memoria delle procedure e controllo delle assegnazioni effettuate.

Il Consiglio di Amministrazione provvederà a tenere una ordinata memoria scritta delle operazioni di assegnazione effettuate e del rispetto delle procedure sopra individuate.

REGOLAMENTO
PER LA GESTIONE E CONDUZIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI

TITOLO I
NORMA GENERALE

Art. 1

Il presente Regolamento disciplina la conduzione degli immobili sociali, per il miglior conseguimento degli scopi sociali della Cooperativa.

TITOLO II

DESTINAZIONE DELL'ALLOGGIO SOCIALE ASSEGNATO IN
GODIMENTO AL SOCIO E SUE EVENTUALI MODIFICHE E MIGLIORIE

Art. 2 (Divieto di modifica della destinazione d'uso)

Il socio assegnatario di alloggio sociale non può in nessun caso, né per qualsiasi motivo, modificare la destinazione d'uso dell'alloggio che gli è stato assegnato in godimento a titolo di abitazione.

Art. 3 (Disciplina delle innovazioni o modifiche)

Il socio assegnatario non può apportare all'alloggio sociale assegnatogli innovazioni o modifiche, né interne né esterne, rispetto al progetto originario, senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione, che viene concessa soltanto a condizione che, al momento caso del rilascio, vengano ripristinate le caratteristiche progettuali originarie.

Non occorre alcuna autorizzazione per le pitture, le decorazioni, gli stucchi, le zoccolature ed i rivestimenti, avente mera funzione decorativa ornamentale.

Le migliorie o le innovazioni autorizzate dal C.d.A. debbono essere effettuate a cura e spese del socio assegnatario interessato ad esse, senza diritto di questi ad alcun rimborso anche in caso di sua rinuncia all'alloggio e sotto controllo discrezionale degli organi tecnici della Cooperativa.

Rimane l'obbligo del ripristino, se richiesto, delle condizioni originarie.

Le modificazioni e le migliorie non possono comunque essere richieste od effettuate prima della concessione dell'attestato di conformità da parte della Regione Piemonte o dei Comuni interessati.

TITOLO III

GODIMENTO DELL'ALLOGGIO

Art. 4 (Occupazione dell'alloggio)

Il socio è tenuto all'occupazione stabile dell'alloggio assegnatogli trasferendovi e mantenendovi la residenza con espresso divieto di locare e/o comodare in tutto o in parte l'alloggio stesso o delle sue pertinenze, pena la revoca immediata dell'assegnazione e lo scioglimento del rapporto sociale.

Art. 5 (Obbligo di comunicazione di vizi ed anomalie)

Il Socio assegnatario deve comunicare per iscritto alla Cooperativa, entro dieci giorni dalla scoperta, i vizi e le anomalie che si dovessero verificare all'interno dell'alloggio o a carico degli impianti del medesimo.

Art. 6 (Disposizioni generali)

In materia di godimento dell'alloggio il socio assegnatario è tenuto al rispetto oltre che delle norme dello statuto e del presente regolamento interno, anche delle deliberazioni assunte dall'assemblea e dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

In particolare il socio assegnatario è tenuto al rigoroso rispetto delle seguenti disposizioni.

- mantenere un contegno corretto e di reciproco rispetto e tolleranza quale condizione indispensabile di vita civile nella collettività, evitando di arrecare danno, disturbo o molestia agli altri soci assegnatari;
- usare la più assoluta pulizia e ordine, oltre che nel proprio alloggio, anche nei locali di utilizzazione comune;
- vigilare affinché i bambini e i ragazzi, con i loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi o rumori molesti, in particolare durante le ore di riposo e/o nelle ore stabilite nell'assemblea di caseggiato; qualora la località del residente ne sia attrezzata favorire i giochi dei bambini e dei ragazzi nelle aree predisposte dal Comune;
- attenersi, per quanto riguarda la disposizione delle piante ornamentali e l'organizzazione del giardino, a quanto deliberato dall'assemblea;
- attenersi alle norme impartite dalla Cooperativa relativamente alla gestione dell'immobile sociale e consentire agli incaricati degli organismi Direttivi ed Esecutivi di effettuare sopralluoghi negli alloggi sociali qualora ciò si rendesse necessario;
- dare il proprio contributo volontario, su richiesta del Comitato di Autogestione, alle attività che si rendessero necessarie nella conduzione dell'immobile e delle parti comuni;
- in caso di prolungata assenza il socio assegnatario deve indicare al proprio segretario la persona presso la quale è possibile reperirlo.

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

- esporre alle finestre e ai balconi, battere e scuotere dalle une e dagli altri e sui pianerottoli delle scale, oggetti di vestiario, lenzuoli, materassi, cuscini, tappeti, stuoie, asciugamani, ecc... tali operazioni sono permesse soltanto dai balconi, dalle finestre e dai ballatoi verso cortile, secondo la norme previste dai regolamenti comunali e negli orari stabiliti nell'Assemblea di caseggiato;
- esporre biancheria o qualsiasi oggetto di bucato ad asciugare sui ballatoi ed alle finestre in modo che sia visibile dalla strada pubblica o dal cortile – fatte salve cause di forza maggiore – non utilizzando allo scopo le apposite strutture;
- collocare negli alloggi sociali, compresi i terrazzi, i ballatoi e i solai ad utilizzazione sociale, materiali di notevole peso, tale da costituire pericolo per la stabilità delle strutture interessate;
- tenere negli alloggi sociali, nelle cantine, nei posti auto materiali dannosi per l'igiene od infiammabili o che comunque non rispettino le Leggi emanate nel tempo;
- infiggere sia all'interno degli alloggi sociali che all'esterno, sui balconi o sui davanzali delle finestre, paletti o ferri di sostegno per fiori;
- recare disturbo ai soci assegnatari con schiamazzi, suoni, canti, musiche e altro; per l'uso di radio, T.V. ed affini viene fatto appello alla discrezione dei soci assegnatari abitanti nell'immobile sociale perché ne facciano uso con tatto e misura; per i suoni ed i canti, ecc. ecc. valgono le disposizioni comunali in vigore;

- sporcare ingombrare ed occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale, soglie di portoncini ed altri luoghi di passaggio e locali di utilizzo comune;
- trascinare oggetti pesanti, rimuovere mobili dopo le 22.00 e prima delle ore 7.00;
- gettare nei lavelli e nei W.C. materiali che possano otturare le tubazioni di scarico, gettare olio, vernici o altri, materiali inquinanti negli scarichi dei cortili, le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni si intendono a totale carico di chi li ha provocati; tutti gli oggetti devono essere immessi direttamente negli appositi cassonetti portarifiuti, è altresì vietato lavare le auto in cortile;
- apporre targhette, dischi indicatori ed altro all'esterno del portone di ingresso stesso, nelle scale, nei ripiani;
- occupare le aree dei cortili anche solo temporaneamente, con materiali di qualsiasi genere e sostare o parcheggiare con auto fuori dai posti macchina eventualmente assegnati;
- tenere animali che possano recare disturbo agli altri soci assegnatari, gli animali non dovranno essere lasciati liberi sui pianerottoli, sulle scale e nei cortili comuni. E' vietato loro l'accesso alle aree verdi condominiali;
- utilizzare l'ascensore come montacarichi, è vietato l'uso dell'ascensore da parte di bambini di età inferiore ai 12 anni, se non accompagnati da un adulto;
- applicare tende che non siano uniformi nel materiale, nel colore e nella foggia e difformi da quanto deliberato dall'assemblea di caseggiato. Nel caso di sostituzione per usura, il socio che sostituisce le tende e dovrà assolutamente attenersi a quanto stabilito in merito nelle precedenti assemblee;
- utilizzare le sale comuni per scopi che non siano quelli strettamente sociali, cioè per iniziative che non vedano esclusivamente il coinvolgimento o la partecipazione dei soci, salvo la preventiva autorizzazione del Comitato di Autogestione;
- compiere azioni che possano comunque arrecare danno alla Cooperativa, ai suoi soci assegnatari ed a terzi.

REGOLAMENTO PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La Cooperativa ed i Soci riconoscono la necessità di conservare e mantenere le unità abitative e le parti comuni degli edifici sociali ed i relativi impianti in perfetta funzione, al fine di poter conseguire lo scopo sociale attraverso il godimento di immobili sempre idonei all'uso.

Le norme che regolamentano la manutenzione degli immobili e degli impianti contenute nelle Leggi di finanziamento regionali o nazionali prevalgono sulle norme del presente Regolamento.

Art.1 (Costituzione del Fondo rischi per le manutenzioni)

E' costituito il Fondo rischi per la manutenzione straordinaria che verrà alimentato nel seguente modo:

a) per quei caseggiati costruiti in base alla normativa della Legge 865/71 e della Legge 457/78 dalla quota versata dal socio e integrata dalla Regione a titolo di manutenzione straordinaria;

b) per i caseggiati che sono realizzati con finanziamenti diversi da quelli di cui sopra sub. a) la quota da versare verrà indicata direttamente dalla Cooperativa.

I versamenti in conto manutenzione straordinaria, nel rigido rispetto delle norme cooperative e di bilancio saranno accantonati ed usati per le previste manutenzioni.

Art. 2 (Insufficienza del fondo)

In caso di insufficiente capienza del fondo accantonato la Cooperativa addebiterà la quota mancante ai soci del caseggiato interessato onde mantenere l'equilibrio finanziario del conto stesso.

Art. 3 (Fondo rischi alloggi siti in caseggiati ceduti in proprietà ex Legge 179/1992)

Per i soci che rimarranno assegnatari nei caseggiati che saranno ceduti in proprietà ex Legge 179/1992, si procederà come per gli altri soci dei vari caseggiati non ceduti in proprietà.

Art. 4 (Piano decennale di manutenzione dei fabbricati)

La Cooperativa potrà approntare, così come richiesto dalle norme finanziarie e di certificazione, un piano decennale di manutenzione straordinaria ed opererà in maniera tale di avere i conti inerenti in equilibrio finanziario.

Per far fronte ai costi previsti dai piani decennali di manutenzione dei fabbricati, la Cooperativa potrà richiedere ai soci assegnatari la corresponsione di somme ulteriori rispetto a quelle richieste e accantonate in base all'art. 1, qualora il fondo costituito ai sensi di tale disposizione appaia insufficiente.

Art. 5 (Gestione e manutenzione degli impianti di riscaldamento)

I costi di manutenzione straordinaria e ordinaria nonché di gestione degli impianti di riscaldamento, sia autonomo sia centralizzato (anche di teleriscaldamento), sono a carico dei soci.

La Cooperativa sottoscrive con primarie ditte il contratto di manutenzione, con il quale viene altresì designato anche il "TERZO RESPONSABILE", a garanzia della corretta conduzione.

E' in facoltà della Cooperativa anche stipulare contratti di "Gestione del calore", sempre con primarie ditte; i relativi costi di manutenzione straordinaria e ordinaria nonché di gestione degli impianti sono a carico dei Soci.

REGOLAMENTO

PER L'APPLICAZIONE E DETERMINAZIONE DI UN CONTRIBUTO MUTUALISTICO A CARICO DEI SOCI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI RISULTA

Ogniqualvolta si renda disponibile un alloggio di risulta, il Consiglio di Amministrazione determinerà, a carico del Socio assegnatario, in aggiunta al canone di godimento, un Contributo Mutualistico in base ai seguenti criteri:

- rispetto delle disposizioni delle Leggi di finanziamento e delle previsioni contenute nelle Convenzioni illo tempore stipulate in punto calcolo e determinazione del canone di godimento;
- previsione di un Contributo Mutualistico che, sommato al canone di godimento, valga a colmare il disequilibrio risultante rispetto al canone di un

alloggio di nuova costruzione, avente similari caratteristiche ed in grado di fornire simili utilità, anche in termini di ubicazione, dimensioni et similia, tenuto conto della vetustà dell'edificio e dei relativi oneri manutentivi, da liquidarsi mensilmente.

A tale fine, il Consiglio di Amministrazione, tenuto fermo l'importo del canone di godimento determinato sulla base delle disposizioni di Legge in materia e delle Convenzioni illo tempore stipulate con gli Enti locali, determinerà, di volta in volta, un Contributo Mutualistico, da liquidarsi mensilmente, che sarà destinato dalla Cooperativa per finanziare la realizzazione di nuovi interventi e quindi per soddisfare le esigenze abitative degli altri Soci in attesa di assegnazione, nel pieno rispetto dello scopo della Società, che è quello di assegnare immobili in godimento ai propri Soci a prezzi possibilmente inferiori a quelli del mercato, nel rispetto del principio di pari trattamento.

Nella determinazione di tale contributo mutualistico, si dovrà tenere conto della differenza tra il canone pagato dal Socio uscente e gli ultimi canoni applicati dalla Cooperativa per i nuovi interventi costruttivi per alloggi di simili caratteristiche, opportunamente ridotta in considerazione della vetustà dell'immobile assegnando.

L'importo complessivo delle somme che il Socio dovrà corrispondere alla Cooperativa per l'assegnazione degli immobili di risulta, composto dal canone di godimento e dal Contributo Mutualistico, come sopra determinati, dovrà espressamente risultare dal Verbale di Attribuzione e consistenza.

REGOLAMENTO
PER LA DISCIPLINA DA OSSERVARSI PER L'ESCLUSIONE DALLA
SOCIETÀ DEL SOCIO AI SENSI DELL'ART. 9 DELLO STATUTO
SOCIALE

Art. 1 (Oggetto)

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di esclusione del Socio, in attuazione dell'art. 9 dello Statuto.

Art. 2 (Morosità - Formale diffida ad adempiere)

Il Socio che sia moroso nel pagamento della quota sociale sottoscritta o del rinnovo della tessera di associazione annua o delle somme a qualsiasi titolo dovute per poter continuare nel godimento dell'alloggio sociale (per canone di assegnazione, per spese condominiali, per I.C.I. et similia) deve essere invitato dal Presidente della Cooperativa, con formale atto di diffida, a mettersi in regola con i pagamenti nel perentorio termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della notificazione, con l'espresso avvertimento che, in difetto di tempestivo ed integrale pagamento delle somme dovute, nonché delle rifusione delle spese di procedura, il Socio sarà espulso dalla Cooperativa e, per l'effetto, decadrà dall'assegnazione dell'alloggio concesso in godimento. L'atto di formale diffida sarà eseguito dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale di Alessandria, ai sensi e per gli effetti degli artt. 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile. In caso di irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia, si applicherà quindi l'art. 140 del Codice di Procedura Civile; ed in caso di notificazione a persona non residente, né dimorante, né domiciliata nella Repubblica, il successivo art. 142.

Art. 3 (Puntuale adempimento - Regolarizzazione)

Per poter regolarizzare la propria posizione debitoria, nel termine concesso di 30 (trenta) giorni dalla notificazione della formale diffida, il Socio deve provvedere all'integrale pagamento delle somme dovute, oltre alla rifusione delle spese di procedura sostenute dalla Società, nella misura che sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, periodicamente aggiornata.

In caso di tempestivo integrale adempimento, il procedimento di esclusione dalla Società del Socio per morosità è archiviato.

Art. 4 (Mancato o parziale adempimento - Esclusione)

Qualora nel termine di 30 (trenta) giorni dalla notificazione della formale diffida, il Socio non provveda all'integrale pagamento delle somme dovute, ovvero non rifonda le spese di procedura nella misura determinata ai sensi del precedente art. 3, lo stesso è escluso dalla Società.

Art. 5 (Esclusione del Socio per violazione degli obblighi previsti dall'art. 7, comma 4, lettere A), B) e C) dello Statuto)

Ai sensi dell'art. 9 comma 1, lettera c. l'esclusione dalla Società è deliberata dagli Amministratori nei confronti del Socio che non adempia agli obblighi previsti dall'art. 7 comma 4 lettere a), b) e c), allorquando:

- a) il Socio abbia apportato all'alloggio modifiche o varianti non autorizzate;
- b) il Socio non abbia informato la Cooperativa della scoperta di vizi nell'alloggio ed in conseguenza di tale inadempimento la Cooperativa patisca la decadenza e/o la prescrizione dalle azioni previste e disciplinate dagli artt. 1667 e 1669 Cod. Civ. nei confronti dell'appaltatore;
- c) il Socio abbia trasferito la propria residenza.

Art. 6 (modalità di contestazione delle violazioni degli obblighi previsti dall'art. 7, comma 4, lettere A), B) e C) dello Statuto)

Nel caso sub a) la Cooperativa dovrà contestare al Socio per iscritto l'inadempimento, con formale invito a mettersi in regola: l'esclusione può aver luogo soltanto trascorsi trenta giorni dal detto invito, sempre che il Socio rimanga inadempiente.

Nel caso sub. b) la Cooperativa procederà all'esclusione del Socio trascorsi trenta giorni dalla relativa formale contestazione, sempre che il Socio non fornisca giustificazioni in ordine alla propria incolpevolezza circa la decadenza e/o prescrizione dalle garanzie verso il costruttore.

Nel caso sub. c), la Cooperativa dovrà contestare al Socio per iscritto l'inadempimento, con formale invito a mettersi in regola: l'esclusione può aver luogo soltanto trascorsi trenta giorni dal detto invito, sempre che il Socio rimanga inadempiente.

Il formale invito a mettersi in regola sarà eseguito a mezzo Ufficiale Giudiziario nei modi previsti dall'art. 2 del presente Regolamento.

Art. 7 (Esclusione del Socio ai sensi dell'art. 9 dello Statuto per motivi diversi dalla morosità)

L'esclusione del Socio ai sensi dell'art. 9 dello Statuto per motivi diversi dalla morosità è regolamentata come segue:

L'inadempimento cui consegue l'esclusione deve essere contestato per iscritto mediante un atto di formale contestazione notificato a cura dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso il Tribunale

di Alessandria, ai sensi e per gli effetti degli artt. 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile. In caso di irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia, si applicherà quindi l'art. 140 del Codice di Procedura Civile; ed in caso di notificazione a persona non residente, né dimorante, né domiciliata nella Repubblica, il successivo art. 142.

Art. 8 (Esclusione del Socio per motivi diversi
dalla morosità – deduzioni del Socio)

Il socio a cui sia pervenuto un atto di formale contestazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 del presente Regolamento può, fermo restando gli obblighi di regolarizzazione laddove previsti, entro il termine di trenta giorni dal ricevimento di tale atto fare pervenire memorie scritte alla Cooperativa.

Art. 9 (Deliberazione di esclusione)

L'esclusione dalla Società del Socio è deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Art. 10 (Comunicazione dell'esclusione –
Termini per l'opposizione)

La comunicazione della deliberazione di esclusione dalla Società del Socio è effettuata dal Presidente della Cooperativa con formale atto, da notificarsi per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario secondo le modalità di cui al precedente art. 2, che dovrà contenere l'espreso avvertimento che il Socio espulso potrà proporre opposizione al Tribunale nel perentorio termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della notificazione.

L'esclusione del Socio avrà effetto dall'annotazione della deliberazione di esclusione che il Presidente della Cooperativa effettuerà nel libro dei Soci.

Art. 11 (Occupazione sine titolo dell'immobile – Indennità)

Dal momento dell'annotazione nel libro dei Soci della deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi di cui al precedente art. 7 e sino alla riconsegna dell'alloggio concesso in godimento, il Socio escluso dovrà corrispondere alla Cooperativa, a titolo di indennità per l'occupazione sine titolo, un indennizzo mensile pari al canone di godimento, oltre a tutte le spese conseguenti l'utilizzo dell'immobile.

REGOLAMENTO
PER LA GESTIONE DEI FABBRICATI SOCIALI

Art. 1 (Organismi di autogestione dei fabbricati)

I soci assegnatari degli alloggi realizzati dalla Cooperativa si organizzano in appositi organismi da articolarsi in tre momenti:

- a) assemblea dei soci assegnatari di caseggiato o complesso abitativo;
- b) Comitato di autogestione;
- c) Segretario del Comitato di Autogestione.

Art. 2 (Assemblea di fabbricato dei soci assegnatari)

L'assemblea si riunisce, in via ordinaria, almeno una volta all'anno, entro i termini di legge previsti per l'approvazione del bilancio della Società, per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo, con annesso progetto di ripartizione ed, in via straordinaria, quando il Comitato di Autogestione o la Cooperativa lo reputi necessario o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da un numero di soci assegnatari non inferiore ad un quinto del totale.

L'Assemblea è convocata almeno cinque giorni prima della data prefissata a cura del Segretario del Comitato di Autogestione o della Cooperativa mediante le seguenti ed alternative modalità;

- 1) avviso da affiggersi nell'atrio;
- 2) avviso individuale da inviarsi a tutti i soci assegnatari nonché alla Cooperativa;
- 3) comunicazione, mediante lettera a mano, con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno, dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, di norma fissata non prima del giorno successivo, ma non oltre 10 giorni.

I convenuti all'assemblea ordinaria e/o straordinaria nomineranno, di volta in volta, un Presidente e un Segretario verbalizzante, scegliendoli tra i soci assegnatari.

Ogni socio assegnatario ha il diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da un familiare convivente o da altro socio assegnatario con delega scritta (n° 1 delega).

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta al principio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata.

L'assemblea si considera regolarmente costituita in prima convocazione quando siano presenti almeno due terzi dei soci assegnatari, ed almeno un terzo dei soci assegnatari in seconda convocazione.

Le deliberazioni si considerano valide, in prima convocazione, se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e purché questa sia pari alla metà dei soci assegnatari. In seconda convocazione le deliberazioni si considerano valide se approvate da almeno un terzo dei soci assegnatari. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige, seduta stante, nel Registro dei Verbali tenuto dal Comitato di Autogestione, processo verbale, che viene letto ed approvato dall'assemblea e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea stessa. Copia dei verbali è consegnata alla Cooperativa.

Art. 3 (Compiti dell'Assemblea dei soci assegnatari)

Sono compiti dell'assemblea:

- 1) approvare il bilancio preventivo e quello consuntivo, predisposto dalla Cooperativa;
- 2) pronunciarsi su tutti gli argomenti che il Comitato di Autogestione riterrà opportuno sottoporre;
- 3) nominare, revocare e sostituire i membri del Comitato di Autogestione;
- 4) stabilire i criteri per la ripartizione delle spese qualora non espressamente previsti dallo Statuto e dai Regolamenti;

Le deliberazioni prese dall'assemblea dei soci assegnatari attinenti spese d'investimento (migliorie ed innovazioni del fabbricati) sono soggette alla ratifica del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Art. 4 (Comitato di Autogestione)

La prima assemblea dei soci assegnatari nomina il Comitato di Autogestione fino a quel momento la gestione è effettuata direttamente dalla Cooperativa.

La prima assemblea di costituzione del Comitato di Autogestione sarà svolta e diretta da un rappresentante della Cooperativa.

L'Autogestione richiede la più ampia, responsabile e disinteressata partecipazione di tutti i soci assegnatari, ai quali la Cooperativa assicura il proprio sostegno e collaborazione per l'avvio e lo sviluppo della gestione stessa.

Il Comitato di Autogestione è eletto dall'assemblea con il voto favorevole di almeno il 50% + 1 degli aventi diritto e i suoi componenti sono scelti fra i soci assegnatari o i membri del loro nucleo familiare.

Il Comitato (salvo casi particolari) è composto di un minimo di tre membri ed un massimo di cinque dura in carica due anni e può essere riconfermato.

Nel caso in cui l'Assemblea dei Soci assegnatari non provveda alla costituzione del Comitato di Autogestione o alla elezione del medesimo la Cooperativa assume direttamente la gestione del fabbricato affidando le funzioni del Comitato di Autogestione e del Segretario ad un componente del Consiglio di Amministrazione o ad altro soggetto designato dal Consiglio medesimo.

Qualora il Consiglio di Amministrazione ritenga necessario ed opportuno surrogarsi alle funzioni del Comitato di Autogestione, potrà delegare un Consigliere di Amministrazione o un socio che svolga le funzioni del Comitato di Autogestione e del Segretario.

Art. 5 (Segretario del Comitato di Autogestione)

Il Comitato di Autogestione elegge al suo interno il Segretario, il quale assume tale responsabilità assolvendo ai compiti demandatigli dal presente regolamento.

Il mandato di Segretario del Comitato di Autogestione cessa alla scadenza del Comitato stesso, la sua revoca e conseguente sostituzione può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento per giusta causa.

In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il suo mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo segretario, che dovrà essere effettuata entro 30 giorni dalla data delle dimissioni.

E' sempre in facoltà del Consiglio di Amministrazione revocare il Segretario del Comitato di Autogestione.

Art. 6 (compiti del Comitato di Autogestione)

Sono compiti del comitato di autogestione:

- organizzare e realizzare il lavoro necessario al miglior funzionamento dei servizi promuovendo le opportune collaborazioni;
- adoperarsi in collaborazione con la Cooperativa per eseguire le deliberazioni dell'Assemblea, fare osservare le norme regolamentari;
- mantenere i rapporti con la Cooperativa per tutti i problemi connessi all'autogestione e le implicazioni che ne derivano;
- prendere in consegna i servizi della Cooperativa e provvedendo alle verifiche per la manutenzione atta ad assicurare sempre la piena funzionalità;
- notificare al presidente del C.d.A. della Cooperativa le controversie di ogni genere insorte nel caseggiato;
- proporre le modalità per l'erogazione dei servizi;
- deliberare sulle quote pro-capite relative alle spese di ordinaria amministrazione.

Il Comitato di Autogestione deve tenere;

- il registro dei verbali dell'Assemblea;
- un elenco aggiornato degli assegnatari.

I Comitati di Autogestione devono segnalare al Presidente del C.d.A. situazioni anomale per quanto riguarda la regolare occupazione dell'alloggio come previsto dallo Statuto Sociale.

Art. 7 (bilanci preventivi e consuntivi del fabbricato)

I bilanci preventivi e consuntivi dei singoli fabbricati sociali sono predisposti dalla Cooperativa.

Dal bilancio preventivo devono risultare:

- la spese che si prevede di sostenere e di accantonare per l'esercizio;
- le quote annue preventivate a carico di ciascun assegnatario;
- la ripartizione delle quote annue in rate periodiche mensili.

Dal bilancio consuntivo devono risultare:

- 1) le spese effettivamente sostenute, con la suddivisione degli oneri a carico di ciascun socio assegnatario;
- 2) l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi, nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

Il preventivo ed il consuntivo devono essere sottoposti, entro i termini previsti dall'art. 6 all'approvazione dell'assemblea.

E' in facoltà della Cooperativa di richiedere al Comitato di Autogestione ogni documentazione connessa al bilancio di cui al comma precedente.

Art. 8 (sottoscrizione dei contratti relativi
alla gestione dei servizi comuni)

La sottoscrizione di tutti i contratti inerenti la gestione ed erogazione dei servizi deliberati dall'Assemblea dei Soci assegnatari e quelli relativi alle manutenzioni nei fabbricati spetta al Presidente della Cooperativa ovvero in sua vece al Vice Presidente.

Art. 9 (Spese comuni: obblighi dei Soci)

Nessun socio assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni. Esse sono divise tra i soci assegnatari sulla base dei criteri di ripartizione determinati dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO DI ASSEGNAZIONE E DIMISSIONI SOCIO ASSEGNATARIO

La Cooperativa riconosce, nei limiti consentiti dalle leggi di finanziamento e/o delle convenzioni stipulate, la mobilità dei soci all'interno degli interventi realizzati e tra i diversi interventi, come uno degli elementi essenziali e qualificanti dell'esperienza dell'indivisa, per porre i soci medesimi in condizione di utilizzare al meglio il patrimonio esistente, nella salvaguardia dei rapporti umani e sociali di vicinato che vengono a crearsi.

Tale mobilità risulta soggetta al presente regolamento per uniformità di comportamento ed equità della Cooperativa nei confronti dei soci.

TITOLO I

CAMBI INTERNI AGLI ALLOGGI

Art. 1 (Condizioni)

E' condizione indispensabile per il socio che chiede il cambio dell'alloggio essere in regola con tutti i versamenti e gli adempimenti relativi all'assegnazione, alle quote tessera ed al pagamento degli importi richiesti per il godimento dell'alloggio.

Art. 2 (Criteri generali per il cambio di alloggio)

La Cooperativa consente e favorisce i cambi di alloggio all'interno dei singoli interventi, in considerazione delle variazioni in aumento o in diminuzione dei componenti il nucleo familiare dei soci assegnatari consentendo, per quanto possibile, una adeguata soluzione abitativa.

Art. 3 (Domanda per il cambio di alloggio)

Il socio assegnatario che abbia necessità di cambiare l'alloggio deve presentare domanda scritta al Consiglio di Amministrazione.

Il Socio può indicare le caratteristiche dell'alloggio desiderato.

Le domande sono sempre valide, salvo rinuncia scritta del socio.

Art. 4 (Adempimenti del Consiglio di Amministrazione)

Il Consiglio di Amministrazione verifica, in ordine di data, tutte le domande pervenute e, sulla base delle indicazioni in esse contenute e della regolarità dei requisiti necessari, dispone l'effettuazione del cambio.

TITOLO II

DIMISSIONI DI SOCIO ASSEGNATARIO

Art. 5 (Comunicazione della rinuncia all'assegnazione)

Il socio assegnatario che intende lasciare l'alloggio deve dare comunicazione scritta di rinuncia almeno sei mesi prima di liberare l'alloggio. La rinuncia va consegnata alla sede della Cooperativa e il Consiglio di Amministrazione provvederà ai sensi di Statuto.

Art. 6 (Criteri generali di valutazione delle domande di cambio di assegnazione)

Gli alloggi che si liberano per rinuncia degli assegnatari, negli interventi terminati ed abitati, possono essere utilizzati per consentire spostamenti o cambi in aumento o in diminuzione con le seguenti modalità:

a) si esaminano le domande di cambio in diminuzione, con il seguente ordine di priorità.

- 1) minor numero di persone componenti il nucleo familiare;
- 2) abitare nello stesso stabile;
- 3) abitare nello stesso intervento;

b) si esaminano i cambi in aumento, con il seguente ordine di priorità:

- 1) maggior numero di persone componenti il nucleo familiare;
- 2) abitare nello stesso stabile;
- 3) abitare nello stesso intervento;

c) si esaminano quindi i cambi a pari dimensioni, con il seguente ordine di priorità;

- 1) abitare nello stesso stabile;
- 2) abitare nello stesso intervento;

Se non sussistono condizioni di priorità, viene estratto a sorte il nominativo prescelto tra tutte le domande presentate.

Art. 7 (Deliberazione dei cambi di assegnazione)

Tutte le operazioni relative ai cambi di assegnazione vanno deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

TITOLO III
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 8

La domanda di trasferimento deliberata dal Consiglio di Amministrazione è vincolante nei confronti del socio.

Art. 9

La Cooperativa provvederà a comunicare l'avvenuta accettazione della domanda al socio interessato.

Art. 10

Il socio che non intenda più effettuare il cambio richiesto deve darne comunicazione scritta alla sede della Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione provvederà a depennare la richiesta.

Art. 11

Tutti i trasferimenti debbono avvenire secondo il presente regolamento.

Art. 12

La Cooperativa, prima di effettuare i cambi interni o di trasferimento, è tenuta a provvedere al sopralluogo negli alloggi interessati ai cambi, al fine di assicurare il buon mantenimento del patrimonio esistente.

In caso venissero riscontrati danni o fossero necessari ripristini, i relativi costi saranno addebitati al socio che rilascia l'alloggio.

REGOLAMENTO
DEL FONDO DI MUTUALITA'

Il Fondo di Mutualità è regolato come segue:

- 1) E' produttivo di interessi nella misura del 2,0% annuo al lordo delle ritenute di Legge sulla somma effettivamente versata diminuita di 1/99° per ogni anno di giacenza della somma medesima presso le Casse Sociali. Al fine del computo dell'interesse e dell'1/99°, la somma versata durante l'anno solare verrà riportata al 31/12 dell'anno in corso con apposito conguaglio.
- 2) Verrà restituito al Socio uscente dalla Cooperativa entro sei mesi sulla base del debito ancora in essere nei confronti del Socio al 31/12 dell'anno precedente la sua uscita; tale somma verrà conguagliata con i mesi di competenza dell'anno in corso alla data dell'effettivo rilascio sia per quanto concerne gli interessi che l'1/99°.
- 3) Il diritto alla restituzione in capo al Socio uscente compete al medesimo solo alla data dell'effettivo rilascio, cioè alla data dell'effettiva disponibilità da parte della Cooperativa dell'alloggio già in godimento al Socio uscente. Tale restituzione è naturalmente subordinata alla liquidazione di ogni eventuale pendenza in essere fra il Socio e la Cooperativa, nonché alla sua dichiarata volontà di non richiedere altre assegnazioni in godimento.
- 4) In caso di alienazione dell'immobile sociale concesso in godimento ex Legge n. 179/1992 e s.m.i., il Fondo di Mutualità sarà restituito al Socio acquirente, una volta liquidato il contributo mutualistico che, nel caso, sarà deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

Firmati: ZEPPA ROBERTO
CARLO MUSSA Notaio
