

## **COOPERATIVA EDIFICATRICE GIUSEPPE DOZZA**

Cooperativa costituita il 9 Luglio 1920 a rogito Dr. Antonio Stagni – repertorio n. 9252/894 iscritto al n. 009090860371 Registro delle Imprese di Bologna.

### **STATUTO SOCIALE**

Il presente Statuto è stato approvato dall'Assemblea Straordinaria dei Soci Cooperatori in data 28 gennaio 2012 e omologato dal Registro delle Imprese di Bologna in data 9 febbraio 2012.

#### **TITOLO I**

#### **COSTITUZIONE – DENOMINAZIONE – SEDE SCOPO SOCIALE – DURATA COOPERATIVA**

##### **ART. 1 - COSTITUZIONE**

E' costituita con sede in Comune di Bologna Via Zanardi n. 184, la Società Cooperativa edilizia di abitanti denominata "Cooperativa edificatrice Giuseppe Dozza".

##### **ART. 2 - DURATA - ADESIONI**

La Cooperativa avrà durata fino al 31/12/2200 e potrà essere prorogata con delibera dell'Assemblea Generale Straordinaria.

La Cooperativa si propone di partecipare al rafforzamento del Movimento Cooperativo unitario italiano ed europeo. Per ciò stesso la Cooperativa aderisce alla Lega Nazionale delle Cooperative

e Mutue, ai suoi organismi periferici provinciali o regionali nella cui giurisdizione ha la propria sede Sociale.

Su deliberazione del Consiglio di Amministrazione potrà aderire alla Associazione Nazionale di categoria ed alla relativa Associazione Provinciale o Regionale aderente alla Lega Nazionale Cooperative e Mutue, nonché ad altri organismi economici o sindacali che si propongono iniziative di attività mutualistiche, cooperativistiche, di lavoro o di servizio.

### **ART. 3 - SCOPO MUTUALISTICO**

La Cooperativa si connota per la realizzazione dello scopo mutualistico, secondi il combinato disposto degli articoli 2512, 2513 del codice civile.

La cooperativa deve essere retta e disciplinata dai principi della mutualità prevalente, ai sensi dell'art. 2514 del codice civile.

La Cooperativa è a proprietà indivisibile; essa, con spirito mutualistico e senza finalità di lucro, ha per scopo l'acquisizione di case da concedere in godimento ai Soci cooperatori.

La Cooperativa, al solo fine di favorire il raggiungimento dello scopo Sociale, potrà concedere in locazione locali ad uso diverso da quello di abitazione anche ad estranei alla cooperativa, siano esse persone fisiche che persone giuridiche, determinandone i relativi canoni.

### **ART. 4 - OGGETTO SOCIALE**

La Cooperativa è a proprietà indivisibile; essa, con spirito mutualistico e senza finalità di lucro, ha per scopo l'acquisizione di case da concedere in godimento ai Soci cooperatori ed in particolare di edilizia residenziale sociale.

Tale acquisizione potrà anche avvenire con attività di costruzione e di risanamento edilizio.

La Cooperativa potrà comunque compiere tutte le operazioni ed attività di natura economica,

finanziaria, mobiliare ed immobiliare che risulteranno necessarie o utili per la realizzazione dello scopo Sociale, valendosi anche delle Leggi vigenti di incentivazione dell'edilizia residenziale sociale.

La Cooperativa, potrà in base alla normativa vigente, costituire ed essere Socia di S.p.A e S.r.l., nonché di altre cooperative e/o consorzi ai fini del conseguimento degli scopi Sociali della Cooperativa.

La Cooperativa può partecipare con propri contributi a fondi di solidarietà e per attività di carattere culturale e ricreativo, costituiti dagli organismi di rappresentanza a cui aderisce.

Inoltre per i Soci operatori ed i loro familiari la Cooperativa potrà promuovere iniziative ricreative e culturali e tutte le iniziative idonee a rafforzare tra i Soci operatori i principi del mutuo aiuto ed i legami di solidarietà.

La Cooperativa si propone di stimolare lo spirito di previdenza e di risparmio dei Soci operatori istituendo una sezione di attività, per il conseguimento dell'oggetto Sociale, effettuando la raccolta di prestiti da soli Soci operatori in conformità alle disposizioni definite dell'art. 11 d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385, Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, e relativi provvedimenti di attuazione. Le modalità di svolgimento di tale attività sono definite con apposito Regolamento approvato dall'Assemblea Sociale. È pertanto tassativamente vietata la raccolta di risparmio fra il pubblico sotto ogni forma.

## **TITOLO II SOCI**

### **Art. 5 - NUMERO – REQUISITI DEI SOCI**

I Soci che perseguono con la Cooperativa lo scopo mutualistico di cui all'art. 3 del presente Statuto Sociale formano la categoria dei Soci cooperatori.

Il numero dei Soci cooperatori è illimitato e non può essere inferiore al numero minimo richiesto per legge o per la iscrizione all'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.

Possono essere Soci tutte le persone fisiche che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Cooperativa, che non esercitino in proprio imprese identiche o concorrenti con quella della Società e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della stessa e ne accettino lo Statuto, i Regolamenti ed i deliberati.

### **Art. 6 - DOMANDA D'AMMISSIONE**

Chi intende essere ammesso come Socio cooperatore deve presentare domanda scritta alla Cooperativa, con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta, nella quale siano riportati:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, residenza, domicilio, titolo di studio, professione, composizione del nucleo familiare, codice fiscale;
- b) Dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente lo Statuto ed i Regolamenti della Società e di non esercitare in proprio imprese concorrenti od affini con quella della Cooperativa e di non avere interessi contrastanti con quelli della Cooperativa;
- c) L'ammontare della quota che intende sottoscrivere, che dovrà essere compresa entro i limiti stabiliti dalla legge e determinata dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci;

- d) L'ammontare del contributo iniziale associativo secondo quanto deliberato dal Consiglio di Amministrazione e ratificato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci;
- e) Alla domanda d'ammissione deve essere allegata copia della carta d'identità o del passaporto non scaduti e copia del codice fiscale; se cittadino di nazione non facente parte della Comunità Europea, copia del permesso o della carta di soggiorno non scaduti ovvero, se in scadenza, copia della domanda di rinnovo.
- f) Il Socio deve autorizzare, ai sensi del D.L. 30.06.03 n. 196 e sue modifiche, la Cooperativa all'utilizzo dei suoi dati personali, identificativi e sensibili per tutti gli utilizzi inerenti il suo scopo Sociale.

#### **Art. 7 - PROCEDURA D'AMMISSIONE**

Il Consiglio d'Amministrazione, accertata l'esistenza dei requisiti e l'inesistenza di cause di incompatibilità di cui all'art. 5 del presente Statuto, delibera entro sessanta giorni sulla domanda e comunica per iscritto agli interessati le decisioni; le domande d'ammissione accolte debbono essere registrate nell'ordine in cui provengono nella sede Sociale, nell'apposito libro Soci.

In caso di rigetto della domanda di ammissione, il Consiglio d'Amministrazione deve motivare entro sessanta giorni la relativa delibera e comunicarla all'interessato. In tal caso l'aspirante socio può, entro sessanta giorni dalla comunicazione, chiedere che sulla domanda di ammissione si pronunci l'Assemblea dei Soci in occasione della sua prima convocazione; in caso di deliberazione difforme rispetto a quella del Consiglio d'Amministrazione, quest'ultimo è tenuto a recepire quanto stabilito dell'Assemblea con delibera da assumersi entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea stessa.

Il Consiglio d'Amministrazione è tenuto ad illustrare nelle relazione di bilancio le ragioni di quanto deliberato in merito all'ammissione di nuovi Soci.

## **Art. 8 - OBBLIGHI DEI SOCI**

Il Socio, all'atto dell'ammissione alla Società, è tenuto:

- a) a sottoscrivere e versare la quota sociale sottoscritta;
- b) versare un contributo iniziale associativo per l'importo deliberato dal Consiglio di Amministrazione;
- c) all'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti, e delle deliberazioni validamente adottate dagli Organi Sociali;
- d) i Soci che hanno avuto alloggi in attribuzione dalla Cooperativa dovranno inoltre pagare puntualmente le quote delle spese generali e le somme dovute come corrispettivo del godimento dell'alloggio loro concesso, le quote delle spese di gestione dell'insediamento ed ogni altra somma derivante da obbligazione assunta come attributari di alloggi;
- e) comunicare tempestivamente alla Cooperativa tutte le variazioni che sopravvengono nella consistenza e configurazione del nucleo di persone viventi nell'alloggio, sempre salvo il potere di controllo da parte della Cooperativa stessa;
- f) comunicare alla Cooperativa tutte le variazioni del proprio domicilio, residenza o stabile recapito, a mezzo comunicazione scritta;
- g) informarsi presso la sede della Cooperativa sui programmi aperti in corso di attuazione e su ogni altra deliberazione, regolamento e notizia di interesse generale e particolare del socio cooperatore. Il Consiglio di Amministrazione potrà comunque usare qualunque forma di pubblicità diretta a meglio diffondere fra i Soci cooperatori e la cittadinanza notizie sui programmi della Cooperativa;
- h) eleggere domicilio presso la sede della Cooperativa per tutti i rapporti con la Cooperativa stessa connessi e conseguenti al presente Statuto, ad eccezione di quelli per i quali diversamente disposto dallo Statuto medesimo.

Il Socio inadempiente, fatto salvo quanto previsto dall'art. 12 del presente Statuto, non potrà inoltrare domanda di cambio alloggio o richiedere prestazioni di carattere tecnico – amministrativo salvo diversa deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

### **Art. 9 - DIRITTI DEI SOCI**

I Soci hanno diritto ad esaminare il libro dei Soci ed il libro delle adunanze e delle deliberazioni delle assemblee e di ottenerne estratti a proprie spese; quando almeno un ventesimo dei soci, in conformità a quanto previsto dall'art. 2545 bis C.C., lo richieda, hanno inoltre diritto, tramite un rappresentante eventualmente assistito da un professionista di fiducia, ad esaminare il libro delle adunanze e delle deliberazione del Consiglio d'Amministrazione.

Tali diritti non sono esercitabili da Soci inadempienti verso la Società.

### **Art. 10 - PERDITA DELLA QUALITÀ DI SOCIO**

Lo scioglimento del rapporto Sociale nei confronti del singolo Socio cooperatore può verificarsi per recesso, esclusione, morte.

### **Art. 11 - RECESSO**

Oltre ai casi previsti dalla legge, può recedere il Socio:

- a) che abbia perduto i requisiti d'ammissione;
- b) che non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi Sociali.

Il recesso non può essere parziale e deve essere comunicato alla Cooperativa esclusivamente dal Socio con comunicazione a mano; spetta al Consiglio di Amministrazione, entro sessanta giorni dalla comunicazione di recesso, verificare se ricorrano i motivi che, a norma di Legge o di Statuto, legittimino la richiesta.

Il recesso ha effetto, per quanto riguarda il rapporto Sociale, dalla comunicazione del provvedimento di accoglimento della domanda; lo scioglimento del rapporto Sociale determina la risoluzione di diritto dei rapporti mutualistici in corso.

## **Art. 12 - ESCLUSIONE**

L'esclusione dalla Cooperativa è deliberata dal Consiglio di Amministrazione nei confronti del Socio cooperatore che:

- a) perda i requisiti previsti per l'ammissione alla Cooperativa;
- b) non ottemperi alle disposizioni dello Statuto, dei Regolamenti, delle deliberazioni validamente adottate dagli organi Sociali e di ogni atto stipulato con la Cooperativa e negli altri casi previsti dagli articoli 2286 e 2288 primo comma del Codice Civile;
- c) Pur dopo formale sollecitazione e diffida, non esegua, anche parzialmente, il versamento della quota 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 delle somme dovute;
- d) arrechi, in qualunque modo, gravi danni materiali e/o morali alla Cooperativa o assuma comportamenti ed iniziative pregiudizievoli al conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto Sociale;
- e) che produca alla Cooperativa documenti falsi nella domanda o nella documentazione per l'assegnazione o il mantenimento dell'attribuzione dell'alloggio o fornisca dichiarazioni mendaci.

La delibera d'esclusione è comunicata al Socio, per raccomandata con avviso di ricevimento, dal Presidente, che ne cura l'annotazione nel libro dei Soci, dalla cui data l'esclusione ha effetto.

Il Socio può proporre opposizione entro 60 giorni dalla comunicazione ai servizi di conciliazione

competenti, presenti sul territorio come previsto dalla legge.

Lo scioglimento del rapporto Sociale determina la risoluzione di diritto dei rapporti mutualistici in corso tra il Socio cooperatore e la Cooperativa, con l'obbligo per il Socio attributario di rilasciare l'alloggio occupato entro e non oltre novanta giorni dalla conseguita definitività della relativa pronuncia.

### **Art. 13 - MORTE DEL SOCIO**

In caso di morte del Socio cooperatore, gli eredi non subentrano nella qualità di socio. Essi hanno diritto alla liquidazione della quota di partecipazione secondo le disposizioni dell'art. 14 del presente Statuto e sono tenuti ad osservare le norme vigenti in materia al momento del decesso.

Tutte le procedure inerenti all'eventuale subentro degli eredi nell'alloggio, saranno trattate nel Regolamento n. 1.

### **Art. 14 - LIQUIDAZIONE DELLA QUOTA**

I Soci receduti od esclusi o gli eredi dei Soci deceduti hanno diritto al rimborso da parte della Cooperativa del valore delle quote sottoscritte non rivalutate. La liquidazione di tali importi avrà luogo sulla base dell'esercizio nel quale si è verificato lo scioglimento del rapporto Sociale. La liquidazione non comprende anche il rimborso del contributo associativo.

Il rimborso deve essere effettuato entro 6 mesi dall'approvazione del bilancio stesso.

Le quote per le quali non sarà richiesto rimborso entro il termine di 12 mesi, saranno devolute con deliberazione del Consiglio di Amministrazione alla riserva legale.

## TITOLO III

### **ART. 15 - REQUISITI DEI SOCI COOPERATORI ATTRIBUTARI DEGLI ALLOGGI**

Possono essere attributari degli alloggi della Cooperativa:

- a) I Soci cooperatori che non siano proprietari o titolari di nuda proprietà, di diritti reali anche parziali, di usufrutto, uso o abitazione relativamente ad alloggi adeguati alle esigenze del nucleo familiare del socio concorrente nell'ambito del Comune e dei Comuni contermini ove si trova l'alloggio da attribuire in godimento. Tali condizioni sono richieste anche con riferimento agli altri membri conviventi del nucleo familiare del Socio cooperatore.  
Nel caso che l'alloggio abbia fruito di agevolazioni pubbliche e/o sia oggetto di apposite convenzioni comunali, per tutta la durata della loro efficacia, i requisiti soggettivi, compreso quello della non possidenza che devono essere posseduti dal socio e dal proprio nucleo, sono quelli stabiliti dalle norme di finanziamento e/o dalla Convenzione Comunale;
- b) I Soci cooperatori il cui nucleo familiare non consegua un reddito effettivo annuo complessivo superiore ai limiti previsti dalle leggi vigenti, sono fatte salve le disposizioni in materia di finanziamento pubblico.  
Gli alloggi per i quali siano cessati gli effetti dei finanziamenti pubblici e delle convenzioni, oppure realizzati in autofinanziamento, i requisiti soggettivi sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione in sede di emanazione del bando.

## **TITOLO IV**

### **PATRIMONIO SOCIALE – ESERCIZIO SOCIALE E BILANCIO**

#### **Art. 16 - PATRIMONIO DELLA COOPERATIVA**

Il patrimonio della Cooperativa 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. Le quote sono nominative, non possono essere sottoposte a pegno e non possono essere cedute a terzi o a soci, fatti salvo il diritto di recesso ai sensi dell'art. 2530 del codice civile e quanto stabilito dall'art. 14 dello Statuto Sociale;
- b) dalla riserva legale;
- c) dalla riserva straordinaria;
- d) 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 - ESERCIZIO SOCIALE E DESTINAZIONE DELL'UTILE**

L'esercizio Sociale 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, con criteri di oculata prudenza, nel rispetto delle norme di Legge. Il bilancio deve essere accompagnato da una relazione nella quale, in particolare, sono indicati i criteri seguiti dal Consiglio di Amministrazione nella gestione Sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere cooperativo della Società.

Il bilancio deve essere presentato all'assemblea dei soci cooperatori per l'approvazione entro 120 giorni dalla chiusura dell'esercizio Sociale, o, se la Cooperativa è tenuta alla redazione del bilancio consolidato e comunque quando lo richiedano particolari esigenze relative alla struttura ed all'oggetto della Cooperativa, entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio Sociale.

L'Assemblea che approva il bilancio delibera, su proposta del Consiglio di Amministrazione, in ordine all'erogazione del ristorno ai Soci cooperatori nel rispetto dei limiti e delle condizioni stabilite dalla normativa vigente, dalle disposizioni del presente Statuto e dal relativo apposito Regolamento.

In particolare il ristorno è ripartito esclusivamente tra i Soci cooperatori in ragione della qualità e quantità degli scambi mutualistici effettivamente realizzati in conformità con i criteri stabiliti dall'apposito regolamento. Il regolamento definisce le modalità attraverso le quali la Cooperativa individua i Soci in favore dei quali eroga il ristorno, in stretta ed esclusiva relazione allo scambio mutualistico e quindi alla loro effettiva partecipazione ad un programma edilizio.

In ogni caso l'entità della quota da destinare ai ristorni tiene conto del valore della prestazione mutualistica offerta al Socio, potendosi ridurre, al limite, annullarsi quanto più quest'ultima appaia vantaggiosa rispetto ai valori medi di mercato.

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

- a) una quota non inferiore al 30% al fondo riserva legale;
- b) una quota al fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione nella misura e con le modalità previste dalla Legge;
- c) quanto residua al fondo di riserva straordinaria.

## **TITOLO V ORGANI DELLA COOPERATIVA**

### **Art. 18 - ORGANI DELLA COOPERATIVA**

Sono organi della Cooperativa:

- a) L'Assemblea dei Soci
- b) Il Consiglio di Amministrazione
- c) Il Presidente della Cooperativa
- d) Il Collegio Sindacale

## **SEZIONE I ASSEMBLEA DEI SOCI**

### **Art.19 - NATURA E COMPETENZA DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI**

L'Assemblea dei Soci è ordinaria e straordinaria in relazione alla materia che forma l'oggetto delle sue deliberazioni.

L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei Soci e le sue deliberazioni, assunte in conformità allo Statuto e alle Leggi in vigore, sono valide e vincolanti per tutti i Soci, anche se assenti o dissenzienti.

L'Assemblea ordinaria delibera sulle seguenti materie:

- 1) Approva il bilancio consuntivo con la relazione del Consiglio di Amministrazione ed i

programmi di sviluppo della Cooperativa;

- 2) Nomina le cariche Sociali, determina il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione e designa fra i Sindaci effettivi il Presidente del Collegio Sindacale;
- 3) Nomina la Commissione Elettorale;
- 4) Determina i compensi da corrispondere agli amministratori per la loro attività collegiale e i compensi dei Sindaci;
- 5) Conferisce e revoca, sentito il Collegio Sindacale, l'incarico del controllo legale art. 2409 quater del cod.civ. secondo quanto previsto dal successivo art. 28 del presente Statuto e determina il corrispettivo per l'intera durata dell'incarico;
- 6) Approva i Regolamenti previsti dal presente Statuto;
- 7) Delibera sulla responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci o del soggetto incaricato della revisione;
- 8) Delibera su tutti gli altri oggetti riservati alla competenza dalla Legge e dal presente Statuto o sottoposti al suo esame dagli amministratori;
- 9) Delibera sulle domande di ammissione del Socio non accolte dal Consiglio di Amministrazione, in adunanze appositamente convocate e, in ogni caso, in occasione della prima convocazione successiva alla richiesta da parte dell'interessato di pronuncia assembleare;

L'Assemblea straordinaria delibera sulle seguenti materie:

- 1) modifiche dello Statuto;
- 2) scioglimento anticipato della Cooperativa o proroga della durata;
- 3) nomina, sostituzione e poteri dei liquidatori.

## **Art. 20 - CONVOCAZIONE DELLA ASSEMBLEA DEI SOCI**

La convocazione dell'Assemblea deve effettuarsi secondo le seguenti modalità alternative tra loro:

- a) Pubblicazione sulla stampa nazionale o locale almeno 15 giorni prima della adunanza;
- b) Affissione presso la Sede Sociale almeno otto giorni prima dell'adunanza ed invio ai Soci attraverso il periodico di informazione della Cooperativa ovvero tramite lettera semplice, nel domicilio dei Soci stessi, ovvero con supporti informatici.

Il Consiglio di Amministrazione potrà, a sua discrezione, in aggiunta a quella stabilita nel primo comma, lettere a) e b), usare qualunque altra forma di pubblicità diretta a meglio diffondere l'avviso di convocazione delle Assemblee.

L'avviso deve contenere l'elenco delle materie da trattare, l'indicazione del luogo dell'adunanza, che dovrà comunque essere in Provincia di Bologna, e quella della data e dell'ora della prima e seconda convocazione.

La data della seconda convocazione deve essere fissata almeno ventiquattro ore dopo quella fissata per la prima.

In mancanza dell'adempimento di tali formalità l'Assemblea è validamente costituita quando siano presenti, tutti i Soci cooperatori aventi diritto al voto, tutti gli Amministratori e tutti i Sindaci effettivi della Cooperativa.

Tuttavia, in tali ipotesi, ciascuno degli intervenuti può opporsi alla discussione degli argomenti sui quali non si ritenga sufficientemente informato.

L'Assemblea deve essere convocata almeno una volta all'anno per l'esame del bilancio d'esercizio e per l'adozione delle conseguenti deliberazioni.

L'Assemblea deve essere convocata nei successivi trenta giorni dalla richiesta, quando quest'ultima sia stata fatta dal Collegio Sindacale o da almeno un ventesimo dei Soci cooperatori

con l'indicazione delle materie da trattare; se il Consiglio d'Amministrazione non vi provvede, la convocazione è effettuata dall'Organo di controllo della Cooperativa.

L'Assemblea è convocata nella Sede Sociale, oppure in altra sede purché in uno dei Comuni nella provincia di Bologna.

### **Art. 21 - COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI**

In prima convocazione l'Assemblea, sia Ordinaria che Straordinaria, è regolarmente costituita quando siano presenti metà più uno dei Soci operatori aventi diritto al voto e delibera a maggioranza assoluta dei Soci operatori presenti.

In seconda convocazione l'Assemblea, sia ordinaria che straordinaria, è regolarmente costituita qualunque sia il numero dei Soci operatori intervenuti aventi diritto al voto e delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti su tutti gli oggetti posti all'ordine del giorno.

Hanno diritto di voto nell'Assemblea i Soci iscritti nel libro dei Soci da almeno tre mesi alla data di convocazione, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Cooperativa e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione; i Soci con minore anzianità di iscrizione possono presenziare all'Assemblea, senza diritto di voto.

Ogni Socio operatore ha diritto ad esprimere un solo voto.

Per tutte le modificazioni inerenti la natura mutualistica della Cooperativa e la caratteristica di Cooperativa a proprietà indivisa, occorrerà sia in prima che in seconda convocazione la presenza del 51% dei Soci iscritti al Libro Soci e il voto favorevole dei tre quinti dei Soci operatori presenti.

Per lo scioglimento e la liquidazione della Cooperativa, sia in prima che in seconda convocazione, occorrerà il voto favorevole dei tre quinti dei Soci operatori presenti aventi diritto al voto.

Le nomine delle cariche Sociali avvengono a maggioranza dei presenti e di norma, con voto palese e per alzata di mano.

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, in caso di suo impedimento o assenza l'Assemblea sarà presieduta dal Vice Presidente del detto Consiglio; in via subordinata, dal membro più anziano del Consiglio stesso che sia presente.

Il Presidente dell'Assemblea sarà coadiuvato da un Segretario e, all'occorrenza da tre scrutatori, designati dall'Assemblea stessa.

Le deliberazioni dovranno constare del verbale redatto e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e, se nominati, dagli scrutatori. Il verbale dell'Assemblea in sede straordinaria deve essere redatto da un Notaio.

## **SEZIONE II CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

### **Art. 22 - COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE**

Il Consiglio di Amministrazione si compone di un numero di membri determinato dall'Assemblea non inferiore a cinque e non superiore a quindici, che siano in regola con gli adempimenti previsti da apposito Regolamento.

I membri del Consiglio di Amministrazione durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il Consiglio di Amministrazione elegge al proprio interno il Presidente e il Vice Presidente.

### **Art. 23 - COMPITI DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE**

Il Consiglio d'Amministrazione provvede in conformità alla Legge ed allo Statuto, alla gestione della Cooperativa, di cui ha l'esclusiva e totale competenza e responsabilità, per il miglior conseguimento dello scopo mutualistico e dell'oggetto Sociale, compiendo tutti gli atti di ordinaria

e straordinaria amministrazione che non siano espressamente demandati, dalla Legge o dal presente Statuto, all'Assemblea.

Spetta, tra l'altro, a titolo esemplificativo, al Consiglio di Amministrazione:

- a) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- b) redigere i bilanci e formulare i programmi di sviluppo nonché la propria relazione al bilancio consuntivo che deve indicare, tra l'altro, specificatamente i criteri seguiti nella gestione Sociale per il conseguimento degli scopi statutari, in conformità con il carattere mutualistico della Cooperativa;
- c) predisporre i Regolamenti di cui all'art. 31 che disciplinano i rapporti tra la Cooperativa ed i Soci operatori da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;
- d) stipulare gli atti e contratti di ogni genere inerenti alle attività e gestioni Sociali, tra l'altro: acquistare, permutare, alienare, assegnare immobili, contrarre mutui, costituire ipoteche, consentirne la postergazione, riduzione, cancellazione o qualsiasi altra annotazione nei registri immobiliari, rinunciare ad ipoteche anche Legali, autorizzare e compiere qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti ed in genere presso ogni Ufficio pubblico e privato;
- e) transigere e compromettere per arbitri;
- f) autorizzare il conferimenti di procure;
- g) assumere e licenziare il personale della Cooperativa, fissandone le mansioni e le retribuzioni;
- h) pronunciarsi circa l'ammissione, il recesso, la decadenza e l'esclusione dei Soci operatori;
- i) determinare il canone di godimento degli alloggi in conformità di quanto previsto dal Regolamento n. 1 dell'art. 29;

- j) concedere in locazione locali ad uso diverso da quello di abitazione anche ad estranei alla Cooperativa determinandone i relativi canoni;
- k) costituire commissioni di lavoro con carattere consultivo, composte di Consiglieri, di Soci cooperatori e non, che dovranno collaborare per la risoluzione di problemi specifici o per curare specifici settori di attività; determinandone la composizione, i programmi, le norme di attività ed i compensi;
- l) provvedere ai sensi dell'art. 2386 C.C., alle sostituzioni dei suoi componenti che venissero a mancare nel corso dell'esercizio;
- m) deliberare ed attuare le iniziative, gli atti e le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione relative alle attività indicate nell'art. 4 e che comunque rientrino nell'oggetto Sociale, fatta eccezione soltanto per quelli che per disposizioni della Legge e dello Statuto, siano riservati all'Assemblea;
- n) controllare le modalità di godimento degli alloggi e dei locali della cooperativa da parte degli attributari eventualmente richiedendo idonea documentazione, con ogni potere disciplinare, autorizzando, se nel caso ed a fronte di apposite richieste, inserimenti o variazioni nel nucleo delle persone viventi negli alloggi;
- o) nominare i membri supplenti della Commissione Elettorale che siano venuti a mancare nel corso del mandato;
- p) Il Consiglio di Amministrazione può affidare specifici incarichi, delegando i necessari poteri precisando i contenuti, i limiti e le modalità di esercizio della delega e sentito il parere del Collegio Sindacale, determina il compenso dovuto per l'opera continuativa prestata.

Non possono essere delegati i poteri in materia di: redazione del bilancio d'esercizio, redazione del progetto di fusione e di scissione, convocazione dell'Assemblea, ammissione recesso ed esclusione dei Soci e di decisioni che incidono sui rapporti mutualistici con i Soci.

Negli stabili della Cooperativa debbono essere promossi dal Consiglio di Amministrazione Comitati di Gestione, eletti dagli attributari, i cui compiti sono fissati dal “Regolamento per la gestione ordinaria degli insediamenti”.

#### **Art. 24 - CONVOCAZIONE DEL CONSIGLIO D'AMMINISTRAZIONE E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI**

Il Consiglio d'Amministrazione è convocato dal Presidente tutte le volte che lo ritenga opportuno e, comunque, almeno una volta a bimestre. La convocazione è fatta a mezzo lettera o fax o e-mail ai Consiglieri ed ai Sindaci effettivi, non meno di 5 giorni prima dell'adunanza e, nei casi urgenti, anche con telegramma o con qualsiasi altro mezzo che permetta che la data e le materie poste in discussione siano a conoscenza dei Consiglieri e dei Sindaci almeno 24 ore prima dell'adunanza.

Qualora la convocazione sia richiesta dal Collegio Sindacale o da almeno un terzo dei Consiglieri, il Consiglio d'Amministrazione deve essere convocato, nei successivi quindici giorni dalla richiesta, con l'indicazione delle materie da trattare.

Il Consiglio d'Amministrazione è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza assoluta dei Consiglieri eletti.

Le votazioni sono normalmente palesi; sono invece segrete quando ciò sia richiesto anche da un solo Consigliere.

## **SEZIONE III IL PRESIDENTE**

### **Art. 25 - IL PRESIDENTE**

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha la rappresentanza di fronte a terzi ed in giudizio ed ha la firma Sociale.

Il Presidente è autorizzato a riscuotere e/o pagare da/a Enti Pubblici o Privati pagamenti di ogni natura ed a qualsiasi titolo, rilasciandone corrispondenti quietanze.

Egli ha anche il potere di nominare, sostituire e revocare Avvocati e Procuratori nelle liti attive e passive riguardanti la Cooperativa davanti a qualsiasi autorità Giudiziaria e Amministrativa ed in qualunque grado di giurisdizione.

Previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione può delegare i propri poteri in tutto o in parte ad uno o più membri del Consiglio di Amministrazione, nonché, con speciale procura, ad impiegati della Cooperativa.

In caso di assenza o di impedimento del Presidente, tutte le di lui funzioni e mansioni spettano al Vice Presidente.

## **SEZIONE IV COLLEGIO SINDACALE**

### **Art. 26 - COMPOSIZIONE E NOMINA DEL COLLEGIO SINDACALE**

Il Collegio Sindacale, si compone di tre membri effettivi e due supplenti eletti dall'Assemblea che ne nomina contemporaneamente il Presidente. I Sindaci supplenti non fanno parte del Collegio

Sindacale e non partecipano alle sue riunioni. Non possono essere eletti Sindaci, e se eletti decadono dalla carica, coloro che si trovano nelle condizioni previste dall'art. 2399 c.c.

Tutti i Sindaci, effettivi e supplenti, sono scelti tra gli iscritti nel registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero di Giustizia.

I Sindaci effettivi durano in carica tre esercizi e scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica; la cessazione dei Sindaci per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui si è costituito il nuovo Collegio. Il Collegio Sindacale è rieleggibile.

Il compenso dei Sindaci effettivi e del Presidente del Collegio, viene fissato dall'Assemblea all'atto della nomina e per l'intera durata del mandato, ai sensi dell'art. 2402 cod. civ.

In caso di morte, di rinuncia o di decadenza di un Sindaco, subentrano i supplenti in ordine di età. I nuovi Sindaci restano in carica sino alla prima Assemblea, che deve provvedere alla nomina dei Sindaci effettivi e supplenti necessari per l'integrazione del Collegio; i nuovi nominati scadono insieme con quelli in carica. Se con i Sindaci supplenti non si completa il Collegio ovvero se viene a mancare il Presidente, deve essere richiesta al Consiglio di Amministrazione la convocazione dell'Assemblea perché provveda all'integrazione del Collegio medesimo. In caso di sostituzione del Presidente, la presidenza del Collegio è assunta, fino alla sua nomina, dal Sindaco più anziano di età.

I Sindaci possono essere revocati solo per giusta causa, la deliberazione di revoca deve essere approvata con decreto del Tribunale, sentito l'interessato.

## **ART. 27 - COMPITI E FUNZIONI DEL COLLEGIO SINDACALE**

Il Collegio Sindacale, ai sensi dell'art. 2403 cod. civ., vigila sull'osservanza della Legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione ed in particolare sull'adeguatezza

dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Cooperativa e sul suo concreto funzionamento. Al Collegio Sindacale può essere affidato il controllo legale della Cooperativa nei casi previsti dall'art. 2409/bis cod. civ.

I Sindaci devono assistere alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione e dell'Assemblea.

Il Collegio deve riunirsi almeno ogni novanta giorni; delle riunioni deve redigersi processo verbale, trascritto nel libro delle adunanze e delle deliberazioni del Collegio Sindacale e sottoscritto dagli intervenuti.

Il Collegio è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei Sindaci e delibera a maggioranza dei presenti. Il Sindaco dissenziente ha diritto di fare scrivere a verbale i motivi del proprio dissenso.

I Sindaci, in occasione della approvazione del bilancio d'esercizio, devono indicare specificamente nella relazione prevista dall'art. 2429 del cod. civ., i criteri seguiti nella gestione Sociale per il conseguimento dello scopo Sociale; dovranno inoltre documentare la condizione di prevalenza ai sensi dell'art. 2513 del cod. civ.

## **Art. 28 - CONTROLLO LEGALE**

Il controllo legale è esercitato da un revisore o da una Società di revisione.

L'incarico di controllo legale è conferito dall'Assemblea, sentito il Collegio Sindacale; l'Assemblea determina il corrispettivo spettante al revisore o alla Società di revisione per l'intera durata dell'incarico.

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

I requisiti di ineleggibilità, compatibilità e qualificazione professionale sono quelli previsti dalla Legge.

Nel caso di Società di revisione i requisiti di ineleggibilità, compatibilità e qualificazione professionale previsti dal presente articolo si applicano con riferimento ai Soci della medesima ed ai soggetti incaricati della revisione.

Il revisore o la Società incaricati del controllo legale ha il compito di:

- 1) verificare nel corso dell'esercizio e con periodicità almeno trimestrale, la regolare tenuta della contabilità Sociale e la corretta rilevazione nelle scritture contabili dei fatti di gestione;
- 2) verificare se il bilancio di esercizio e, ove redatto, il bilancio consolidato corrispondono alle risultanze delle scritture contabili e degli accertamenti eseguiti e se sono conformi alle norme che li disciplinano;
- 3) esprimere con apposita relazione un giudizio sul bilancio e sul bilancio consolidato, ove redatto.

Ricorrendo i presupposti di cui all'art. 2409-bis del codice civile, l'Assemblea potrà affidare il controllo legale al Collegio Sindacale.

## **TITOLO VI CONCILIAZIONE**

### **Art. 29 - CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE SOCIETARIA**

Tutte le controversie aventi ad oggetto rapporti sociali, comprese quelle relative alla validità delle deliberazioni assembleari, promosse da o contro i soci, da o contro la cooperativa, da o contro gli amministratori, da o contro i sindaci, da o contro i liquidatori, saranno risolte mediante tentativo

di conciliazione da esperire presso i servizi di conciliazione esistenti sul territorio come previsto dalla legge.

## **TITOLO VII SCIoglimento DELLA SOCIETÀ**

### **Art. 30 - SCIoglimento E LIQUIDAZIONE DELLA COOPERATIVA**

Lo scioglimento e la liquidazione, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'art. 2545-duodecies del cod. civ. è deliberato dall'Assemblea Straordinaria che decide, in prima convocazione con la maggioranza assoluta dei Soci e, in seconda convocazione, con la maggioranza qualificata dei tre quinti dei presenti aventi diritto al voto:

- il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio in caso di pluralità di liquidatori;
- la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della Cooperativa;
- i criteri in base ai quali deve svolgersi la liquidazione, i poteri dei liquidatori, con particolare riguardo alla cessione di singoli beni o diritti o blocchi di essi; gli atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa, ivi compreso il suo esercizio provvisorio, anche di singoli rami, in funzione del migliore realizzo.

Il patrimonio residuo risultante dal bilancio finale della liquidazione – dedotte le somme necessarie al rimborso del capitale sociale – è devoluto al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione istituito dalla Lega nazionale cooperative e mutue ai sensi dell'articolo 11 della legge 31 gennaio 1992, n. 59.

Dalla liquidazione sono esclusi, se previsto dalle disposizioni agevolative, gli immobili di proprietà della Cooperativa realizzati utilizzando le agevolazioni pubbliche la cui proprietà deve essere trasferita, se previsto, all'ente indicato dalle disposizioni agevolative, alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti.

## **TITOLO VIII**

### **ART. 31 - REGOLAMENTI DELLA COOPERATIVA**

Il funzionamento tecnico ed amministrativo nonché la gestione ordinaria della Cooperativa sono disciplinati da Regolamenti da compilarsi dal Consiglio di Amministrazione e da approvarsi dall'Assemblea Generale dei Soci.

In particolare i Regolamenti riguardano:

1. Le norme per la concessione in godimento degli alloggi ai Soci cooperatori e per la determinazione dei corrispettivi di tale godimento;
2. Le norme per la gestione ordinaria degli insediamenti e per il loro funzionamento;
3. Le norme che regolano il servizio di raccolta del prestito dei Soci cooperatori;
4. Le norme relative al comportamento degli Attributari;
5. Le norme relative al rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

## **TITOLO IX DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 32 - DISPOSIZIONI FINALI**

Le clausole mutualistiche di cui agli artt. 3, 4, 16, 17, 30 sono inderogabili e devono essere in fatto osservate.

### **ART. 33 - NORME APPLICABILI**

Per quanto qui non contemplato si fa riferimento alle disposizioni del Codice Civile in quanto compatibili alle Leggi speciali in materia di Cooperative.

## **REGOLAMENTO 1**

### **ART. 1**

Il presente Regolamento stabilisce le norme per la concessione in godimento degli alloggi e per la determinazione dei corrispettivi di tale godimento.

Tutti i Soci Cooperatori sono tenuti alla più stretta osservanza delle norme in esso contenute, in quanto obbligazione sociale e parte integrante dello Statuto sociale.

### **ART. 2**

Il Rapporto Sociale, oltre che dallo Statuto Sociale e dalle norme del presente Regolamento, è disciplinato:

- a) dal Regolamento n. 2 per la Gestione Ordinaria degli Insediamenti;
- b) dal Regolamento n. 3 per la raccolta del prestito da soci;
- c) dal Regolamento n. 4 per il comportamento dei Soci attributari, nonché dall'atto di concessione in godimento dell'alloggio e da tutte le prescrizioni impartite dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

### **ART. 3**

Il Consiglio di Amministrazione delibera i Bandi di concessione per tutti gli alloggi di nuova costruzione, dandone comunicazione ai Soci Cooperatori mediante affissione negli albi della Sede sociale, ed eventualmente con altra forma di pubblicità ritenuta idonea, elencando gli alloggi disponibili ed i vani utili relativi, nonché l'importo di massima della corrisposta annua di godimento e il valore della quota di apporto finanziario infruttifero, (determinata dalla differenza tra finanziamento pubblico, contributi o disponibilità della Cooperativa e costo dell'intervento, ed

altri eventuali oneri), salvo conguaglio.

#### **ART. 4**

I Soci Cooperatori in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 5, possono presentare domanda al Consiglio di Amministrazione per ottenere in attribuzione un alloggio di nuova costruzione entro i termini stabiliti dal Bando, allegando la documentazione richiesta.

#### **ART. 5**

Il Socio Cooperatore, all'atto della presentazione della domanda, dovrà:

- a) essere in possesso dei requisiti prescritti dallo Statuto della Cooperativa, dal presente Regolamento, dalle Leggi istitutive dei finanziamenti pubblici e/o dei requisiti richiesti dalle convenzioni stipulate con Enti, Istituzioni pubbliche e private per le incentivazioni e/o agevolazioni del programma di costruzione;
- b) avere adempiuto alle obbligazioni sociali;
- c) avere aperto presso la Cooperativa un libretto di Prestito Sociale, necessario per i successivi rapporti contabili.

La somma minima, indicata nel Bando, dovrà essere mantenuta fino al versamento della prima rata di apporto finanziario infruttifero, pena la revoca del diritto all'attribuzione.

#### **ART. 6**

Il Consiglio di Amministrazione deve, prima di procedere all'attribuzione degli alloggi disponibili, accertare l'esistenza da parte dei Soci Cooperatori richiedenti dei requisiti previsti dallo Statuto sociale, dai regolamenti e dalle leggi istitutive dei finanziamenti pubblici, richiedendo ad ogni Socio l'esibizione di atti, documenti e certificazioni che abbiano contenuto probante e compiendo accertamenti diretti.

Il Consiglio di Amministrazione effettuerà verifiche periodiche, adeguandosi alle normative vigenti, anche richiedendo ai Soci Cooperatori documentazioni e certificazioni necessarie per riscontrare la persistenza dei requisiti richiesti per la conservazione del godimento dall'alloggio.

## **ART. 7**

Il Socio Cooperatore attributario ha diritto ad un alloggio composto da tanti vani utili quanti sono i componenti del nucleo familiare.

Nell'ipotesi il cui nucleo familiare sia costituito da una persona i vani utili sono al massimo due.

Per vani utili si intendono:

- le camere da letto;
- il locale soggiorno-pranzo;
- il locale soggiorno con angolo cottura.

Il Consiglio di Amministrazione può attribuire un vano utile in eccedenza rispetto al criterio indicato al primo comma del presente articolo, solo nei seguenti casi:

- 1) Quando l'applicazione rigida del criterio indicato possa prevedibilmente creare, in breve tempo, sovraffollamento dell'alloggio attribuito, specificamente nel caso di coppia di giovani.
- 2) Quando previsto dalla legge di finanziamento, nel caso di soggetti anziani.
- 3) Quando nel nucleo familiare del Socio Cooperatore attributario vi è una comprovata necessità di assistenza domiciliare;
- 4) Quando il nucleo familiare del Socio Cooperatore attributario sia composto da consanguinei o nel caso di affido;
- 5) Quando il Socio Cooperatore che ha richiesto il cambio di alloggio ne rende disponibile uno più grande di quello che va ad occupare.

## **ART. 8**

L'attribuzione degli alloggi di nuova costruzione ai Soci Cooperatori richiedenti, in possesso dei requisiti prescritti dallo Statuto sociale e di quelli richiesti dalle Leggi istitutive del Finanziamento Pubblico, verrà effettuata per le quote e nell'ordine di priorità sottoindicato, dopo aver preso atto delle quote di alloggi che gli Enti e le Istituzioni pubbliche e private intendono riservarsi tramite le convenzioni stipulate e delle quote di alloggi fruanti di eventuali incentivazioni e/o agevolazioni pubbliche o private:

- 1) fino al 20% per i Soci Cooperatori che abbiano:
  - a) sfratto giudiziario esecutivo per motivi diversi da morosità;
  - b) provvedimento giudiziale di rilascio alloggio in quanto assegnato al coniuge o convivente;
  - c) provvedimento di rilascio alloggio di dipendenti pubblici o privati, collocati in quiescenza e che godono di un alloggio di servizio;
  - d) sistemazione precaria a seguito dei provvedimenti sopraccitati, esistenti da non più di due anni.

Esclusi i casi di immoralità ed insolvenza.

- 2) fino al 30% per i Soci Cooperatori uniti in matrimonio ma costretti a vivere divisi per non aver trovato alloggio, o per le coppie di giovani (così come definite dalla Deliberazione della Regione Emilia Romagna n. 2284/2001 ed eventuali successive modificazioni della stessa.

Se la costituzione del nuovo nucleo familiare non avrà luogo nei tempi indicati dal bando, l'attribuzione sarà revocata.

- 3) fino al 10% per i Soci Cooperatori che:
  - a) vivono in uno stato di coabitazione che determina la condizione di sovraffollamento da almeno un anno dalla data del bando. Sono esclusi da detto periodo i casi determinati da nascite o matrimonio;
  - b) costituiscono un nucleo familiare monoparentale (per esempio, un genitore con figlio minore);
  - c) rientrano nella categoria di lavoratori immigrati (così come definiti dalla Deliberazione Regionale n. 189/2002 ed eventuali successive modificazioni della stessa).
- 4) fino al 10% per i Soci Cooperatori nel cui nucleo familiare vi siano conviventi con un grado di invalidità pari o superiore al 66%;
- 5) fino al 10% per i Soci Cooperatori che abbiano i requisiti corrispondenti a soggetti anziani ai sensi della Delibera Regionale 270/00 e sue eventuali e successive modificazioni.
- 6) per non meno del 20% della disponibilità ai Soci Cooperatori con maggiore anzianità d'iscrizione nel Libro Soci della Cooperativa.

Gli alloggi verranno attribuiti in conformità dell'art. 7 del presente regolamento.

Per tutte le attribuzioni riguardanti i punti 1- 2- 3- 4- 5 si terrà conto dell'anzianità di iscrizione nel Libro Soci della Cooperativa.

## **ART. 9**

Gli alloggi in seconda e successive concessioni verranno attribuiti in rispetto al precedente art. 7 ai Soci Cooperatori che essendo nelle condizioni previste dall'art. 5, primo comma, presentino domanda al Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione procederà a stilare una graduatoria di Soci Cooperatori prenotatari, e gli alloggi verranno attribuiti a rotazione tra i Soci Cooperatori con nucleo familiare idoneo che siano nelle condizioni previste dai punti 1-2-6 del precedente art. n. 8, fatte salve le convenzioni e le leggi di finanziamento.

Nell'ipotesi che in graduatoria non siano inclusi Soci Cooperatori con nucleo familiare idoneo appartenenti alla categoria a cui l'alloggio è riservato, si procede all'attribuzione del medesimo al Socio Operatore con nucleo familiare idoneo che appartiene alla categoria successiva.

La graduatoria avrà valore permanente e sarà aggiornata ogni sei mesi in base alle richieste di alloggio ed alle rinunce pervenute entro le scadenze del 1 Gennaio e del 1 Luglio di ogni anno, fatte salve le condizioni previste dagli art. n. 10 e n. 16 del regolamento n. 1.

Le variazioni alla domanda iniziale saranno rilevate sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione.

La graduatoria utilizzata per l'assegnazione dell'alloggio è quella valida nel semestre in cui viene data comunicazione di rilascio alloggio.

Nel caso in cui nessun socio cooperatore in graduatoria accetti l'alloggio si procederà ad un bando aperto a tutti i Soci, nel caso nessun socio si presentasse per il bando di concessione, il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare un bando mensile da ripetersi fino all'assegnazione dell'alloggio stesso.

Il Consiglio di Amministrazione determinerà l'importo minimo da mantenere depositato nel libretto di prestito sociale al fine della permanenza in graduatoria.

## **ART. 10**

L'attribuzione di tutti gli alloggi, verrà effettuata mediante una graduatoria, tra i Soci Cooperatori partecipanti, fissata dal Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della composizione del nucleo familiare del Socio Cooperatore in rapporto alle tipologie degli alloggi disponibili, seguendo l'ordine di priorità stabilito nei precedenti art. 8 e 9. Tutti i Soci Cooperatori hanno diritto di presentare, con dichiarazione sottoscritta al Consiglio di Amministrazione, osservazioni, contestazioni o rinunce riguardanti la graduatoria o l'eventuale attribuzione di un alloggio non ritenuto soddisfacente, entro il termine di sette giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria negli albi della Sede Sociale della Cooperativa.

Trascorso tale termine, salvo eventuali obiezioni, la graduatoria sarà ritenuta automaticamente ufficiale.

Il Socio Cooperatore è tenuto ad informare tempestivamente la Cooperativa riguardo ad eventuali variazioni del nucleo familiare.

Per le nuove costruzioni, la graduatoria ufficiale, definita dal Consiglio di Amministrazione, avrà validità finché tutti gli alloggi attribuiti non risultino essere occupati.

Fermo quanto indicato al comma 1 dell'art. 12 dello Statuto Sociale, è facoltà del Consiglio di Amministrazione, qualora avvenga una variazione nel nucleo familiare originario del Socio Cooperatore (decesso, nascita, ecc...) a cui non sia stato ancora consegnato l'alloggio, assegnare, in caso di disponibilità un alloggio idoneo al nuovo nucleo familiare.

In tutti i casi l'occupazione degli alloggi dovrà avvenire entro il termine massimo previsto dalle normative vigenti.

## **ART. 11**

Il Consiglio di Amministrazione definisce la graduatoria ufficiale del Bando di concessione degli alloggi

di nuova costruzione, ne darà comunicazione ai Soci Cooperatori risultanti attributari, stabilendo i termini per presentarsi negli uffici della Cooperativa per versare la prima rata a titolo di apporto finanziario infruttifero di cui al successivo art. n. 12; per gli alloggi di cui all'art. n. 9, l'apporto finanziario infruttifero dovrà essere versato in un'unica soluzione, salvo conguaglio, alla scadenza stabilita.

Trascorso tale termine, senza che il Socio Cooperatore si sia presentato per adempiere a tale obbligo, si dichiarerà nei suoi confronti la decadenza dal diritto all'attribuzione dell'alloggio.

### **ART. 12**

Il Socio Cooperatore risultante attributario si impegna a versare l'apporto finanziario infruttifero di cui all'art. n. 3, con versamenti in 5 rate sul libretto di prestito sociale;

- Prima Rata il 40% del preventivo di apporto finanziario infruttifero al ricevimento della comunicazione di attribuzione;
- Seconda Rata il 30% di detto preventivo a discrezione del Consiglio di Amministrazione, sulla base dei programmi di cantiere;
- Terza Rata il 15% di detto preventivo a discrezione del Consiglio di Amministrazione, sulla base dei programmi di cantiere;
- Quarta Rata il 15% dello stesso preventivo alla consegna delle chiavi;
- Quinta Rata il conguaglio fra preventivo e costo finale dell'intervento, alla definizione dei conti finali, salvo restituzione di eventuale eccedenze.

### **ART. 13**

Al Socio Cooperatore in caso di rinuncia all'attribuzione dell'alloggio verrà restituita per intero la quota di apporto finanziario infruttifero versata.

Ad esso subentrerà il primo Socio Cooperatore in graduatoria di riserva che rientri in una delle categorie previste al precedente art. n. 8 e cioè quella a cui apparteneva il rinunciante.

Il Socio Cooperatore subentrante dovrà versare la stessa somma restituita al Socio Cooperatore che ha rinunciato, entro i termini che saranno indicati dal Consiglio di Amministrazione. Trascorsi tali termini il Socio Cooperatore non potrà vantare alcun diritto ad ottenere l'alloggio.

#### **ART. 14**

Il metodo di scelta del corpo scala, dei piani e della collocazione dell'alloggio della tipologia attribuita, verrà proposta in base all'anzianità di iscrizione a Socio Cooperatore rispettando le priorità indicate nel precedente art. 8.

#### **ART. 15**

Il Consiglio di Amministrazione al fine di migliorare le condizioni dei nuclei famigliari con soggetti di ridotte capacità motorie e di ridurre il sovra/sottoutilizzo degli alloggi, può proporre ai Soci Cooperatori già attributari, il cambio alloggio, tenendo conto delle priorità sopracitate, fatte salve le Convenzioni e le Leggi di finanziamento e nel rispetto dell'art. 7 del Regolamento n. 1

Il Socio Cooperatore trascorsi almeno 2 anni dall'attribuzione, ha la possibilità di richiedere un cambio alloggio. A tal fine il Consiglio di Amministrazione stilerà una graduatoria con validità semestrale (1° Gennaio / 1° Luglio) dando la priorità alle richieste sulla base dei seguenti criteri:

- 1) Soci Cooperatori che si trovano nella condizione abitativa inadeguata, rispetto alle ridotte capacità motorie (invalidità comprovata) di uno dei componenti del nucleo famigliare;
- 2) Soci Cooperatori con situazioni di sovra/sottoutilizzo in rispetto all'art. n. 7 del presente regolamento;

- 3) Soci Cooperatori che richiedono il cambio alloggio per motivi diversi da quelli indicati nei punti 1) e 2).

In tutti tre i casi il Consiglio di Amministrazione darà la precedenza ai Soci Cooperatori dell'insediamento in cui l'alloggio si è reso disponibile, tenendo conto della data di presentazione della domanda e fatte salve le convenzioni e le leggi di finanziamento.

Il Socio Cooperatore che, ricevuta la comunicazione di attribuzione riferita alla sua domanda, non accetti l'alloggio si vedrà depennare dalla graduatoria permanente e potrà ripresentare la domanda trascorso un anno dalla data della rinuncia.

Successivamente, l'alloggio verrà proposto ai soci cooperatori in graduatoria come indicato all'art. n. 9 del presente regolamento.

## **ART. 16**

Per gli alloggi di seconda concessione e successiva, il Socio Cooperatore attributario dovrà:

- a) versare nel libretto di prestito sociale la somma corrispondente all'apporto finanziario infruttifero anticipato dal Socio Cooperatore che ha lasciato l'alloggio;
- b) versare nel libretto di prestito sociale la somma corrispondente alla spesa sostenuta dalla Cooperativa per eventuali ristrutturazioni, modifiche o migliorie apportate;
- c) versare nel libretto di prestito sociale la somma deliberata dal Consiglio d'Amministrazione corrispondente alle spese tecnico-amministrative in materia di cambio alloggio.

Autorizzando contestualmente la Cooperativa al prelievo.

## **ART. 17**

La somma, relativa all'apporto finanziario infruttifero, anticipata dal Socio Cooperatore, verrà restituita dal 26° al 30° anno dalla data della consegna o della ristrutturazione dell'immobile o dell'alloggio.

Tale somma verrà suddivisa in rate annuali, per un massimo di cinque, ed accreditata, previa comunicazione, sul libretto di Prestito Sociale del Socio Cooperatore.

## **ART. 18**

I garages e/o posti auto al coperto verranno concessi, sia in prima che in successive concessioni, ai Soci Cooperatori o loro familiari conviventi in possesso di auto, tenuto conto solamente dell'anzianità d'iscrizione nel libro Soci della Cooperativa, fatti salvi quegli insediamenti ove i garages e gli alloggi sono già abbinati e sanciti dal Q.T.E. o altro documento approvato dagli Enti finanziatori. Con riferimento ai garages e/o posti macchina al coperto vigono inoltre le seguenti norme:

- a) verranno concessi solo ed esclusivamente ai Soci attributari di alloggio nell'insediamento o loro familiari conviventi e residenti;
- b) coloro che hanno avuto la concessione del posto auto dovranno restituirlo alla data di vendita o cessione dell'auto;
- c) la somma di apporto finanziario infruttifero anticipata, verrà restituita al Socio Cooperatore rinunciatario con le modalità indicate nel precedente art. n. 13; la stessa somma dovrà essere versata dal Socio cooperatore subentrante con le modalità indicate nel precedente art. n. 13;
- d) la somma di apporto finanziario infruttifero anticipata dal Socio cooperatore verrà restituita come previsto nel precedente art. n. 17;

- e) la determinazione della corrisposta di godimento dei garages e/o posti macchina al coperto è effettuata seguendo i criteri indicati nel successivo art. 26;
- f) le modalità di pagamento della corrispettiva di godimento sono indicate nel successivo art. n. 27;
- g) la frequenza delle revisioni della corrisposta di godimento è indicata nel successivo art. n. 28;
- h) per i garages che eccedono il numero degli appartamenti, il Consiglio di Amministrazione ne proporrà, prioritariamente, l'assegnazione ai Soci Cooperatori dell'insediamento, secondo l'ordine dell'anzianità di iscrizione nel libro Soci e, secondariamente, la locazione a non Soci.

## **ART. 19**

Le concessioni in godimento, nel rispetto delle durate minime previste dalle norme vigenti, sono sempre tacitamente prorogabili salvo quanto previsto dallo Statuto Sociale nei riguardi dei singoli Soci Cooperatori.

Il socio Cooperatore che intende rinunciare all'attribuzione, con conseguente abbandono dell'alloggio, dovrà comunicarlo al Consiglio di Amministrazione, per iscritto su apposito modulo predisposto dalla Cooperativa, almeno tre mesi (decorrenti dal primo giorno del mese successivo) prima della data in cui intende rilasciare l'alloggio.

Il Socio Cooperatore che rilascia l'alloggio, se ha apportato modifiche senza autorizzazione oppure migliorie, come indicato dall'ultimo paragrafo dell'art. n. 20, è tenuta a riconsegnarlo nelle condizioni originarie, ad eccezione del naturale degrado degli accessori (quali sanitari e lavello di cucina), causato da vetustà.

Il tecnico incaricato al ritiro dell'alloggio, nel caso in cui verifichi la mancata esecuzione dei

ripristini previsti dal Regolamento n. 1 TITOLO XI, ha facoltà di non ritirare le chiavi dell'alloggio con conseguente aggravio di spese a carico del socio rilasciante.

Il Socio Cooperatore, in caso di rinuncia all'alloggio, avrà in restituzione per intero la somma versata come apporto finanziario infruttifero, detratti i costi eventuali dei danni arrecati all'interno dell'alloggio e accertati in concomitanza della riconsegna dell'alloggio.

Su tale somma non verranno corrisposti interessi.

I costi per eventuali danni verranno comunque richiesti al Socio Cooperatore o agli aventi causa.

Le spese e le tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Socio Cooperatore attributario.

## **ART. 20**

Il Socio Cooperatore attributario alla consegna delle chiavi dell'alloggio concessogli, controfirmerà una scheda di consegna dell'unità immobiliare che conterrà una descrizione completa delle condizioni di ricevimento dell'alloggio.

Tale scheda sarà tenuta aggiornata nel tempo, con le richieste di modifiche che verranno concesse, al fine di poter rilevare sempre e comunque lo stato di conservazione e la consistenza dell'alloggio. Pertanto il Socio Cooperatore è tenuto a far sempre una richiesta scritta, tramite il Comitato di Gestione all'ufficio tecnico della Cooperativa quando intenda apportare modifiche all'alloggio, cantina o garage avuto in concessione. L'autorizzazione alle variazioni non potrà essere concessa quando le stesse dovessero recare pregiudizio ad altri alloggi o siano in contrasto con le norme di concessione edificatoria o altro titolo abilitativo.

Il Socio Cooperatore attributario potrà, liberamente e senza richiedere autorizzazione, eseguire a propria cura e spesa stucchi, pitture, decorazioni zoccolature e carta da parati.

### **ART. 21**

Il Socio Cooperatore attributario è tenuto ad eseguire all'interno dell'unità immobiliare assegnatagli le manutenzioni e le riparazioni sancite dal presente regolamento e segnalare al Comitato di Gestione ed all'ufficio tecnico della Cooperativa tutti i guasti che si verificano nell'unità immobiliare che possono causare danni ad altri alloggi. Per la mancata o intempestiva segnalazione dei guasti l'attributario sarà ritenuto responsabile dei danni che ne deriveranno.

Il socio che, per colpa o negligenza dovesse causare danno alle parti comuni dell'edificio, dovrà provvedere ai ripristini a sua cura e spese. In difetto, provvederà la Cooperativa, addebitando al Socio medesimo i relativi costi.

### **ART. 22**

Il Socio cooperatore dovrà acconsentire e concordare i tempi affinché nei locali a lui concessi in godimento si possa procedere alle ispezioni ritenute necessarie ed opportune dall'ufficio tecnico della Cooperativa, e non potrà impedire che si eseguano eventuali riparazioni o manutenzioni alle parti che si trovano all'interno della propria unità immobiliare la quale, per nessuna ragione, dovrà subire danni causati da eventuali lavori.

Non provvedendovi il socio, vi provvederà la Cooperativa tramite propri incaricati. La relativa spesa, ove non rientri nella copertura assicurativa, sarà a carico del socio ove le riparazioni e/o manutenzioni necessarie derivino da causa riconducibile a lui e/o ai suoi famigliari.

### **ART. 23**

Il Socio cooperatore deve adibire l'alloggio assegnatogli a propria residenza nei modi e nei termini previsti dallo Statuto Sociale e nel presente Regolamento.

Il rientro dei famigliari già conviventi, e non, è concesso, per valide e motivate ragioni, previa

domanda al Consiglio di Amministrazione, al quale spetta di fissarne le modalità ed i termini. Il nucleo familiare così ricostituito resta soggetto alle norme statutarie sull'assegnazione e sulla permanenza nell'alloggio, fatta salva la clausola della non trasmissibilità dell'atto di assegnazione.

Il Socio Cooperatore è tenuto ad informare tempestivamente la Cooperativa riguardo ad eventuali variazioni del nucleo familiare.

Il Socio che per motivi di salute, comprovati da idoneo certificato sanitario viene ricoverato in una struttura di lunga degenza con cambio obbligatorio della residenza perde il diritto all'alloggio a favore dell'eventuale coniuge, convivente o familiari residenti.

Al Socio Cooperatore attributario è fatto espresso divieto altresì di trasferire ad altri la concessione o di cedere in tutto o in parte il godimento dell'alloggio, della cantina e dell'eventuale garage attribuitogli, sotto pena di revoca immediata della concessione stessa e dello scioglimento del rapporto Sociale in conformità all'art. n. 10 dello Statuto Sociale.

Nessun attributario potrà dare alloggio, nemmeno a titolo gratuito, a persone diverse da quelle dichiarate al Consiglio di Amministrazione quali componenti il proprio nucleo familiare, salvo esplicita autorizzazione che deve essere richiesta di volta in volta al Consiglio di Amministrazione.

## **ART. 24**

Gli eredi del Socio cooperatore deceduto dovranno presentare, unitamente alla richiesta di liquidazione della quota, atto notorio dal quale risulti chi sono gli aventi diritto e la nomina di un unico delegato alla riscossione.

Al socio cooperatore in graduatoria in un bando di attribuzione, in caso di decesso subentrano nell'attribuzione dell'alloggio, purchè ne abbiano i requisiti e purchè conviventi, il coniuge superstite non separato legalmente (ovvero il suo convivente), o i figli, o i genitori o i collaterali di 1° grado,

purché conviventi, conservandone l'anzianità di adesione ed il posizionamento nei rispettivi bandi d'assegnazione. In caso di non sostituzione, gli eredi hanno diritto alla liquidazione della quota secondo le disposizioni dell'articolo 14 dello Statuto sociale.

Al socio deceduto, assegnatario in godimento di un alloggio di proprietà della Cooperativa, si sostituiscono, nella qualità di socio cooperatore assegnatario, il coniuge superstite convivente non legalmente separato, o, in sua mancanza, i figli o le persone conviventi in modo continuativo dal momento dell'assegnazione dell'alloggio, o ancora, il convivente more uxorio subentrato nel nucleo familiare dopo l'attribuzione dell'alloggio la cui convivenza sia stata dichiarata dal socio defunto alla Cooperativa da almeno due anni.

La sostituzione nel rapporto di scambio mutualistico è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Cooperativa; nella qualità di assegnatario, al possesso dei requisiti, o dei vincoli di finanziamento, in vigore per l'assegnazione della stessa. Qualora esistano più persone che abbiano la stessa facoltà o diritto nella sostituzione del socio defunto, le medesime devono indicare, con atto scritto autenticato, quella che, tra di esse, può esercitare il diritto di sostituzione, con rinuncia da parte delle altre.

Non possono concorrere al subentro nell'alloggio i componenti della famiglia (indipendentemente dal grado di parentela) che non abbiano convissuto nell'alloggio attribuito al socio deceduto in modo continuativo nel periodo intercorrente fra la data di assegnazione e quella del decesso.

La sostituzione del Socio deceduto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua esclusione di diritto dalla Cooperativa o siano state avviate le procedure di esclusione; qualora esistano debiti del defunto nei confronti della Cooperativa, la sostituzione è subordinata alla preventiva e totale estinzione di tali debiti, per capitale, interessi ed eventuali spese.

La richiesta di sostituzione del socio deceduto, deve essere esercitata con richiesta scritta alla

Cooperativa entro 3 mesi dalla data del decesso; trascorso inutilmente tale termine, la quota del Socio deceduto viene liquidata ed i rapporti mutualistici eventualmente esistenti tra il Socio deceduto e la Cooperativa sono risolti. La richiesta di subentro nel godimento dell'alloggio di proprietà della Cooperativa deve essere esercitato contestualmente alla presentazione del certificato di morte.

### **ART. 25**

In caso di separazione tra coniugi o conviventi la cui condizione di convivenza sia stata dichiarata alla Cooperativa da almeno due anni, il diritto ad occupare l'alloggio sarà assegnato a quello dei due al quale o per decisione del Tribunale per i coniugi o per accordo sottoscritto tra gli stessi per i conviventi more uxorio, verrà riconosciuto il diritto di abitarlo.

Il coniuge originariamente attributario al quale sia stata sottratta con provvedimento del Tribunale la disponibilità dell'alloggio conserva il diritto all'alloggio già attribuitogli, salvo che vi rinunci al fine di poter concorrere ad una nuova assegnazione, mantenendo in ogni caso l'anzianità di iscrizione.

In caso di rinuncia da parte del socio originariamente attributario, il diritto al godimento dell'alloggio verrà riconosciuto all'altro coniuge o al convivente more uxorio previa verifica del possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione e previa ammissione a Socio da parte del Consiglio di Amministrazione, salvo diverso provvedimento dell'Autorità giudiziaria.

## **ART. 26 - GESTIONE STRAORDINARIA**

## **ART. 27 - GESTIONE ORDINARIA**

## **ART. 28 - MANUTENZIONE E GESTIONE A CARICO DEL SOCIO COOPERATORE ATTRIBUTARIO**

Mantenere, conservare in ottimo stato l'alloggio e quindi valorizzarlo è l'impegno costante di ogni socio cooperatore; in particolare deve applicare il "buon senso" in ogni momento ed in ogni caso far riferimento costante al comitato di gestione ed all'ufficio tecnico per risolvere ogni eventuale problema.

Il socio attributario deve provvedere a proprie spese e nel modo più sollecito a tutte quelle opere di piccola manutenzione, riparazione e sostituzione relative all'unità immobiliare in suo godimento, dovute al normale uso o provocate da incuria. Per qualsiasi problema si fa riferimento a quanto sotto descritto suddiviso per titoli e capitoli e in gestione straordinaria (a carico della cooperativa), gestione ordinaria (a carico dell'insediamento) e gestione a carico del socio cooperatore attributario.

## **TITOLO I**

### **MANUTENZIONE E GESTIONE DELLE PARTI COMUNI**

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <p>a) Riparazione in caso di rottura accidentale e sostituzione in caso di vetustà delle colonne di scarico sia orizzontali che verticali, nonché riparazione e rifacimento di qualsiasi tubazione interna al corpo di fabbrica, della rete fognaria e dei relativi sifoni, pozzetti e fosse biologiche.</p> | <p>a) Riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe), di colonne di scarico nei tratti verticali, loro sostituzione o riparazione nei casi di colpa o negligenza ove non sia possibile individuare il Socio responsabile.</p> | <p>a) Disotturazione, riparazione e sostituzione di colonne di scarico in genere, sia nei tratti verticali che orizzontali, risultanti ingombre da corpi estranei se imputabili a cattivo uso. Per i tratti verticali l'imputazione della spesa sarà a carico del singolo Socio se individuato o ripartita tra i soci corresponsabili. Pulizia degli scarichi delle terrazze e delle griglie dei giardini e loro disotturazione.</p> |
| <p>b) Interventi ciclici di rifacimento, ripristino, verniciature e tinteggiature</p>  | <p>b) Spurgo periodico delle fosse biologiche, delle fogne, dei sifoni, dei</p>   | <p>b) In caso di rilascio dell'alloggio, se si dovesse riscontrare lo</p>  |

delle parti murarie esterne comprese logge e terrazze.

pozzetti delle acque bianche e nere, delle colonne di scarico orizzontali e verticali. Pulizia delle grondaie, sia nei tratti orizzontali che verticali.

stato particolarmente ammalorato della loggia/terrazza per colpa o negligenza del Socio, il costo del ripristino sarà addebitato al socio rilasciante.

c) Interventi ciclici di rifacimento, ripristino, verniciature, tinteggiature dei vani scala.

c) Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni quali: salette, stenditoi, depositi, pali dei punti luce, cartelli indicatori, opere in legno e in metallo esterne ed interne all'insediamento, compreso portone garages, armadi contatori. Il Comitato di gestione, in collaborazione con l'Ufficio Tecnico della Cooperativa ne curerà ed organizzerà l'esecuzione in maniera unitaria.

c) Riparazione del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione o riparazione di antenne individuali.

- d) Sostituzioni, per vetustà di marmi, ringhiere, corrimani, inferriate cancellate, infissi e vetrate.
- e) Opere murarie per la manutenzione delle murature e delle strutture dello stabile, riparazione e rifacimento dei tetti, dei lastrici solari e delle bandinelle, riparazione e sostituzione di grondaie e tubi pluviali.
- f) Riparazione e rifacimento manto di usura e asfalto parcheggi auto e cortili per vetustà.
- d) Riparazione di marmi, ringhiere, corrimani, inferriate, cancellate, infissi e sostituzione vetrate nei casi di colpa o negligenza.
- e) Riparazione e sostituzione di serrature per cancelli, porte e dispositivi di chiusura porte (ad esempio pompa idraulica, molla, ecc.) ed ogni dispositivo atto ad interdire il passaggio.
- f) Consumi di acqua, riparazione e sostituzione di qualsiasi rubinetteria per servizi comuni.
- g) Riparazione, sostituzione o rifacimento di amplificatori,

cavi e antenne relativi  
agli impianti originali  
centralizzati T.V. e  
satellitare.

- h) Sgombero neve dei  
camminamenti comuni  
e rampe garages. Lo  
sgombero neve del  
coperto è da far eseguire  
a personale specializzato  
vietando l'uso del sale.
- i) Manutenzione delle aree  
verdi (taglio dell'erba,  
potatura o eventuale  
sostituzione siepi e alberi,  
annaffiature, acquisto  
concimi, riparazione  
attrezzi).
- j) Pulizia di tutte le parti  
comuni ed acquisto dei  
materiali e detergenti.

## **TITOLO II**

### **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA**

- a) Rifacimento totale impianto centralizzato, sostituzione caldaia, bruciatori, centralina, addolcitore, riparazione tubazioni della rete di distribuzione.  
Sostituzione, per quanto riguarda l'impianto autonomo, della caldaia o del boiler, serpentina, vaso d'espansione e della pompa dell'impianto autonomo per vetustà o danno accidentale previo parere tecnico del manutentore abilitato (esclusi i casi di colpa o negligenza). Ogni eventuale adeguamento a norma di Legge degli
- a) Modifiche o migliorie all'impianto originario, riparazione e sostituzione di ugelli, valvole, guarnizione, lampadine, premistoppa, ecc...
- a) Sostituzione crono-termostato individuale. Sostituzione di parti della centralina autonoma di riscaldamento quali: blocco bruciatore, valvole, spruzzatori, guarnizioni, schede elettroniche e altri componenti in conseguenza all'uso.

elementi degli impianti stessi.

- b) Sostituzione termosifoni per vetustà o danno accidentale, sostituzione pompe e centraline.
- c) Per quanto concerne l'impianto di teleriscaldamento, sostituzione contatore, contacalorie e schede elettroniche di funzionamento.
- b) Pulizia locali, caldaie, bruciatori, canne fumarie. Esecuzioni prove fumi e rendimento bruciatori. Revisioni, rifacimento avvolgimento elettrico pompe e bruciatori.
- c) Manutenzione, pulizia e verniciatura del serbatoio carico acqua.
- d) Forza motrice, combustibile, tasse e conduzione. Nessuno può sottrarsi al pagamento delle spese, anche in caso di abbandono temporaneo dell'alloggio.
- b) Sostituzione di valvole, guarnizioni e manichette per radiatori. Tinteggiatura termosifoni. Eventuale sostituzione dei termosifoni per negligenza;
- c) Manutenzione e pulizia delle parti interne degli scaldabagni in genere.

### **TITOLO III**

## **IMPIANTO DI TELERISCALDAMENTO**

L'impianto di teleriscaldamento è formato da una centrale (gestita dall'Hera), una sottocentrale con in più Contacalorie, contatori, valvola di zona, a due o tre vie e dove è in funzione la lettura telematica: schede elettroniche di funzionamento (a cura del supercondominio) e una parte gestita individualmente dai soci (termosifoni, cronotermostato). La sottocentrale comprende l'impianto di teleriscaldamento, l'impianto sollevamento acque, l'impianto di addolcimento acqua. Nel caso di rifacimento parziale o totale dei vari componenti della sottocentrale per rottura accidentale, per vetustà o adeguamento di Legge il TUTTO viene accorpato nella MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

#### **STRAORDINARIA**

- a) Rifacimento totale impianto centralizzato, sostituzione caldaia, scambiatori di calore, centralina, addolcitore, riparazione tubazioni della rete di distribuzione. Sostituzione pompe di ricircolo acqua.

#### **ORDINARIA**

- a) Modifiche o migliorie all'impianto originario, riparazione e sostituzione di valvole, guarnizione, lampadine, premistoppa, ecc...

#### **a cura SOCI**

- a) Sostituzione cronotermostato individuale. Sostituzione batterie contatori e altri componenti in conseguenza all'uso.

b) Per l'impianto di addolcimento acqua sostituzione serbatoio resine e centraline idrauliche per vetustà o rottura accidentale.

c) Sostituzione termosifoni per vetustà o danno accidentale.

d) Sostituzione conta-calorie, valvola di zona o valvola a due o tre vie, schede elettroniche di funzionamento.

b) Sostituzione pompe di funzionamento.

c) Riparazione e sostituzione di componenti dell'impianto addolcimento acqua in conseguenza all'uso (ivi compresa riparazione o sostituzione parti elettriche).

d) Rifacimento avvolgimento elettrico pompe e sostituzione di elementi sia elettrici che meccanici di competenza dell'impianto in conseguenza all'uso (Magnetotermici, interruttori, ecc..).

b) Sostituzione di valvole, guarnizioni e manichette per radiatori. Tinteggiatura termosifoni. Eventuale sostituzione dei termosifoni per negligenza.

- e) Boiler di accumulo di acqua calda (= Bollitore) (BR/3 sono presenti due).
  - f) Pompe di ricircolo sanitario.
  - g) Scambiatore di calore.
  - h) Valvola deviatrice di priorità sanitario.
  - i) Miscelatore termostatico per ottimizzare l'acqua calda in modo che sia sempre costante la temperatura
- e) Pompe di funzionamento riscaldamento.
  - f) Valvole di chiusura sia sanitari che di riscaldamento.
  - g) Valvole di ritegno sia sanitari che di riscaldamento.
  - h) Valvola miscelatrice.
  - i) Valvola deviatrice.
  - j) Valvola di sovra pressione.
  - l) Valvola di regolazione.
  - m) Sistemi di funzionamento e di sicurezza.

- n) Termostato di sicurezza.
- o) Sensori di temperatura.
- p) By pass con valvola di non ritorno.
- q) Sonda di temperatura.
- r) Contatore energia elettrica.
- s) Vaso di espansione.
- t) Scambiatore sanitario.
- u) Scambiatore Primario.
- v) Rubinetto carico impianto.
- w) Detentore di bilanciamento impianto.

## **TITOLO IV MANUTENZIONE IMPIANTO ASCENSORE**

- a) Rifacimento totale impianto per vetustà ed eventuali adeguamenti a norme di Legge.
- a) Modifiche all'impianto originario, comprese le sostituzioni delle serrature, pulsantiere, chiudiporte, lampadine, valvole, riparazione e verniciatura sia delle cabine che delle porte.
- b) Pagamento tasse e imposte.
- c) Manutenzione ed assicurazione in abbonamento a copertura totale.
- d) Migliorie in genere.

## **TITOLO V**

### **MANUTENZIONE IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE**

- |  |  |
|--|--|
| a) Rifacimento totale impianto e sostituzione pompe per vetustà o rottura accidentale. | a) Riparazione e sostituzione di parti in conseguenza all'uso.   |
|  | b) Rifacimento avvolgimento elettrico pompe e sostituzione di elementi sia elettrici che meccanici di competenza dell'impianto in conseguenza all'uso (Magnetotermici, interruttori, ecc..). |

## **TITOLO VI**

### **IMPIANTO DI ADDOLCIMENTO ACQUA**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| a) Rifacimento totale impianto centralizzato, sostituzione serbatoio resine e centraline idrauliche, eventuali adeguamenti di Legge. | a) Riparazione e sostituzione di componenti in conseguenza all'uso (ivi compresa riparazione o sostituzione parti elettriche). | a) Riparazione e sostituzione di impianti di addolcimento acqua individuale, acquisto Sali e filtri. |
|--|--|--|

- b) Riparazione o sostituzione contenitori sale.
- c) Acquisto sali, resine e filtri.

## **TITOLO VII IMPIANTO DI ASPIRAZIONE FORZATA BAGNI CIECHI**

- a) Sostituzione motori di aspirazione. Nel caso non sia più reperibile il motore di aspirazione, sarà effettuato il rifacimento dell'avvolgimento elettrico.
- a) Controllo, manutenzione, pulizia, riparazione e sostituzione di parti in relazione all'uso.
- a) In presenza di aspiratore individuale: controllo periodico, manutenzione, pulizia, riparazione e sostituzione di parti.

## **TITOLO VIII IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA**

- a) Rifacimento impianti sottotraccia, sostituzione pali punti luce e adeguamenti a norma di legge.
- a) Riparazione e sostituzione di parti in conseguenza all'uso come lampade, lampadine, interruttori, plafoniere, ecc...
- a) Installazione e sostituzione di targhette nominative personali (quali casellari postali, pulsantiere condominiale e individuale).

- b) Consumi di energia elettrica.
  - c) Manutenzione e sostituzione impianto citofonico e pulsantiera condominiale.
  - d) Riparazione e sostituzione impianti di suoneria.
  - e) Riparazione e sostituzione di temporizzatori e crepuscolari.
- b) Riparazione di guasti agli impianti elettrici, comprese eventuali sostituzioni di interruttori, prese di corrente, ecc...
  - c) Riparazione o sostituzione del citofono singolo o di sue parti.

## **TITOLO IX IMPIANTI ALLARME**

Tutti i sistemi di allarme, al momento dell'installazione, devono rispettare la normativa vigente in materia. Qualora il socio attributario volesse installare sistemi di allarme, è tenuto a richiederne la relativa autorizzazione alla cooperativa, presentando successivamente l'idonea documentazione comprovante il rispetto alla normativa vigente e alla Legge 46/90 e successive modificazioni.

In caso di alloggio dotato di sistemi di allarme, sia antincendio, fughe gas/fumi, antintrusione, esclusi gli anni di garanzia di legge, da parte dell'impresa costruttrice, ogni riparazione e sostituzione sia delle singole parti che di tutta l'apparecchiatura, dovrà avvenire a carico del socio utilizzatore.

## **TITOLO X IMPIANTI PANNELLI SOLARI**

- a) Rifacimento impianto, serbatoio di accumulo, scambiatori, sostituzione pannelli guasti.
- a) Riparazione o sostituzione di parti in conseguenza all'uso.
- b) Manutenzione periodica e verniciatura delle parti metalliche.
- c) Acquisto e sostituzione fluido antigelo.

## **TITOLO XI MANUTENZIONI ED ADEMPIMENTI NELL'UNITÀ IMMOBILIARE ATTRIBUITA**

Gli interventi che non rivestono carattere di urgenza dovranno essere programmati in accordo tra l'Ufficio Tecnico e il Comitato di Gestione ed eventualmente approvati dal Consiglio di Amministrazione. Gli interventi con carattere di urgenza in cui fosse impossibile per questioni di tempo informare l'Ufficio tecnico della Cooperativa per una valutazione, possono essere risolti dai Comitati di Gestione unitariamente al Socio interessato facendo intervenire imprese competenti che fatturino l'intervento.

a) Sostituzione di infissi, delle persiane avvolgibili e dei rulli, degli scuri per vetustà.

b) Sostituzione e riparazione di pavimenti o rivestimenti originali per distacchi o sollevamenti o per vetustà degli stessi. La vetustà

a) Manutenzione scuri e loro tinteggiatura; il comitato di gestione ne coordinerà l'esecuzione in maniera unitaria.

a) Manutenzione degli infissi, cassonetti, e loro tinteggiatura. Sostituzione dei vetri rotti. Riparazioni di porte, finestre, parapetti in metallo o in parti di legno di balconi e logge, nonchè loro tinteggiatura, coi colori originali. Riparazione e sostituzione di serrature, maniglie, bocchette e chiavi. Riparazione e sostituzione delle cinghie, molle, cordelle, perni, stecche, ganci e di riduzione degli avvolgibili in caso di rottura.

b) Sostituzione e riparazione di pavimenti o rivestimenti originali per distacchi o sollevamenti nei casi di rottura o manomissioni

verrà stabilita dall'ufficio tecnico mediante sopralluogo da effettuarsi nell'intero fabbricato.

- c) Sostituzione di cassette w.c. Interne.

per colpa o negligenza del socio attributario.

- c) Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti. Riparazione di piccole parti di intonaco, dei rivestimenti delle pareti o dei pavimenti manomessi o rotti dal Socio cooperatore. Riparazione o sostituzione di battiscopa.
- d) Sostituzione di sanitari e loro accessori quali lavabi, lavatoi, vaschette w.c. esterne, bidet, w.c., tavolette, piatti doccia, vasche da bagno manicotti, flessibili, guarnizioni, catenelle e galleggianti del W.C.,

regolazione e riparazioni alla cassetta di scarico interne. Riparazione o sostituzione di tratti di tubature di raccordo dei sanitari, riparazione e sostituzione delle rubinetterie, valvolame;

- e) Sostituzione di eventuali cappe e accessori di aerazione;
- f) Riparazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda nonché del volantino di arresto;
- g) Manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo secondo le norme vigenti. Al Comitato di Gestione deve essere

comprovata l'avvenuta manutenzione, mediante la presentazione della prevista documentazione entro il 15 ottobre di ogni anno. Nei casi di mancato adempimento della prevista manutenzione, precedentemente descritta, al socio competerà la sostituzione di ogni parte della centralina, nonché della caldaia stessa.

- h) Pulizia dei giardini ad uso privato, di pertinenza del singolo alloggio, piantumazione erba, potatura siepi e piante, verifica dei livelli di terreno ed eventuale rimbocco dello stesso quando necessario. Il Socio, nel

corso della piantumazione, deve attenersi all'utilizzo di essenze previste dal Regolamento Edilizio del Comune di competenza, evitando quelle essenze che, per la loro natura (rampicante), possano arrecare danni a pareti, fissi, infissi, parti comuni od esclusive del fabbricato. In caso di danno, gli oneri di ripristino saranno addebitati al Socio inadempiente.

## **TITOLO XII MANUTENZIONI IN CASO DI RILASCIO ALLOGGIO**

Il Socio cooperatore, dovrà riconsegnare l'alloggio attribuitogli nelle condizioni originarie in cui l'ha ricevuto, ad esclusione del naturale degrado e delle modifiche autorizzate dalla cooperativa, per le quali non sarà riconosciuto alcun contributo. Dovrà essere garantita l'esecuzione delle opere manutentive, indicate nei precedenti titoli, con particolare riferimento alla tinteggiatura delle pareti

e dei soffitti di ogni locale, la verniciatura delle parti metalliche (termosifoni, cassonetti finestre, telai finestre, ecc..), manutenzioni alla caldaia a norma di legge, ove presente, o di quant'altro risulti dal sopralluogo che i tecnici della Cooperativa effettueranno.

Al fine di poter verificare le lavorazioni da eseguire, Il Socio Cooperatore rilasciante l'alloggio, dovrà contattare l'Ufficio Tecnico della Cooperativa, affinché possa essere eseguito un sopralluogo almeno 15 giorni prima della riconsegna delle chiavi.

All'atto della consegna delle chiavi, sia che avvenga in stagione estiva che invernale, l'Ufficio tecnico verificherà il funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, in particolare dei termosifoni; pertanto, il giorno della riconsegna dell'alloggio, l'impianto dovrà essere messo in funzione.

## **ART. 29**

La corrisposta di godimento viene determinata dalla somma dei seguenti elementi:

- 1) Ammortamento dei capitali investiti (finanziamento);
- 2) Costi finanziari sui capitali investiti, (interessi);
- 3) Ammortamento finanziario: per i fabbricati soggetti ad ammortamento finanziario si procederà al recupero della quota corrispondente, al termine dei piani di ammortamento dei mutui gravanti nel fabbricato;
- 4) Costo delle opere di manutenzione straordinaria descritte nel precedente art. n. 24 con le seguenti modalità:
  - a) nel corso del primo triennio dalla consegna delle chiavi non verranno addebitati i costi in conto manutenzione straordinaria;
  - b) per il secondo triennio verrà applicata un'aliquota pari ad un terzo del calcolo previsionale degli oneri di manutenzione straordinaria, calcolata sulla base della superficie virtuale;
  - c) al terzo triennio verrà applicata un'aliquota pari a due terzi del calcolo previsionale degli oneri di manutenzione straordinaria, calcolata sulla base della superficie virtuale;
  - d) dal quarto triennio in poi si applicherà la piena aliquota prevista, calcolata sulla base della superficie virtuale.
- 5) Costi generali per l'amministrazione, assicurazione degli stabili, le imposte ordinarie e straordinarie, ecc;
- 6) Quota di solidarietà per investimenti futuri: per i fabbricati non più assoggettati a finanziamenti verrà applicata una quota al costo di ricostruzione, calcolata sulla base della superficie virtuale;
- 7) Costi per la trasformazione in proprietà delle aree in diritto di superficie.

### **ART. 30**

Il corrispettivo annuale (corrisposta di godimento) viene suddivisa in quattro rate. Il Socio Cooperatore attributario effettuerà versamenti anticipati del corrispettivo trimestrale sul proprio libretto di Prestito Sociale o attraverso qualsiasi altra forma che il Consiglio di Amministrazione riterrà opportuno autorizzare, con valuta beneficiario:

20 Gennaio

20 Aprile

20 Luglio

20 Ottobre

La Cooperativa preleverà dal libretto di Prestito Sociale, con valuta riferita alle date sopra indicate, l'importo del corrispettivo trimestrale.

La medesima modalità sarà applicata per la riscossione delle quote relative alla gestione dei fabbricati.

La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del corrispettivo trimestrale e/o delle quote dovute alla Cooperativa per le spese di gestione fabbricato, è causa di risoluzione dell'attribuzione, può essere sanata per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora la somma dovuta venga versata entro la data del successivo prelievo.

Il Socio cooperatore che ritenga di avere difficoltà a rispettare le date su esposte, deve richiedere al Consiglio di Amministrazione, presentando la documentazione probante le sue difficoltà, l'autorizzazione al ritardo nel pagamento della corrisposta di godimento, delle spese di gestione del fabbricato.

### **ART. 31**

La corrisposta di godimento è soggetta a revisione triennali e la sua modifica è determinata dalle variazioni delle voci indicate dal precedente art. n. 29.

**ART. 32**

Il presente Regolamento approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci cooperatori del 28/01/2012, entra in vigore il 29/01/2012.

## **REGOLAMENTO N. 2**

### **ART. 1**

Il presente regolamento stabilisce le funzioni della Cooperativa e dei Comitati di gestione per l'ordinaria amministrazione degli insediamenti e la gestione dei beni di uso e godimento comune.

Ad esso dovranno attenersi in modo scrupoloso tutti gli attributari della Cooperativa Edificatrice G. Dozza, in quanto obbligazione Sociale e parte integrante dello Statuto Sociale.

### **ART. 2**

L'attributario che non ottemperi alle disposizioni contenute e previste nei regolamenti e nello Statuto, deve essere segnalato dai Comitati di Gestione al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, cui spetta il compito di provvedere conformemente.

### **ART. 3**

In ogni insediamento l'assemblea degli attributari è convocata dal Comitato di Gestione ogni qualvolta il Comitato stesso lo ritenga utile e comunque almeno una volta all'anno entro quattro mesi dalla chiusura della gestione, oppure quando almeno 2/10 degli attributari ne facciano richiesta motivata.

La convocazione viene fatta con avviso esposto in bacheca, nell'atrio di ingresso di ogni corpo scala, almeno cinque giorni prima della data stabilita per l'Assemblea.

Nella convocazione deve essere indicato: il luogo, la data, l'ora e l'ordine del giorno della prima convocazione e della seconda (quest'ultima non può essere convocata prima di 24 ore dalla prima convocazione).

Nell'assemblea tutti gli attributari hanno diritto ad un solo voto ed essi possono farsi rappresentare da una familiare loro convivente mediante delega scritta.

#### **ART. 4**

L'Assemblea è valida quando, in prima convocazione sono presenti più del 50% degli aventi diritto al voto, ed in seconda convocazione qualunque sia il numero dei partecipanti.

Il Consiglio di Amministrazione sarà presente all'Assemblea su espressa richiesta del Comitato di Gestione o quando lo riterrà opportuno.

L'Assemblea nomina tra gli intervenuti, il Presidente, il Segretario, e in caso di votazione a scrutinio segreto, tre Scrutatori, che assieme al Presidente ed al Segretario, formeranno il Seggio di Votazione.

L'Assemblea di norma delibera validamente a maggioranza assoluta dei presenti con voto palese. Solo in caso di precisa decisione dell'Assemblea la votazione sarà a scrutinio segreto. Le deliberazioni dovranno risultare nel verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e, se nominati, dagli scrutatori quando il verbale si riferisce al bilancio dell'insediamento, alla elezione del Comitato di Gestione, a deliberazione che attengono alla manutenzione straordinaria o ordinaria, a questioni di comportamento da parte dei Soci Cooperatori; una copia deve essere inviata al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa e a tutti i Soci entro i termini previsti dalla legge.

#### **ART. 5**

Compiti dell'Assemblea sono:

- a) Prendere atto del bilancio consuntivo e del bilancio preventivo relativi alle spese di Gestione, redatti sulla base delle indicazioni e dei controlli effettuati dai Comitati di Gestione;

- b) Procedere alla nomina dei Comitati di Gestione;
- c) Deliberare su quegli oggetti attinenti alla Gestione espressamente indicata nel presente regolamento.

#### **ART. 6**

Il Comitato di gestione si compone di un numero di membri da tre a quindici, eletti tra gli attributari e loro familiari maggiorenni residenti e conviventi.

Il Comitato di Gestione durerà in carica da uno a tre anni, su parere di competenza dell'Assemblea dei Soci cooperatori dell'insediamento ed è rieleggibile.

Nel Comitato di Gestione deve essere garantita la presenza di almeno un rappresentante di ogni corpo scala.

Il Comitato di Gestione nomina un rappresentante al quale compete, tra l'altro, su mandato del Consiglio di Amministrazione, la convocazione delle riunioni.

#### **ART. 7**

La Gestione Sociale inizia il 1° Gennaio e termina il 31 Dicembre di ogni anno.

#### **ART. 8**

Il Comitato di Gestione, quale organo esecutivo, ha il compito di:

- a) Curare l'esecuzione delle deliberazioni delle Assemblee in accordo con il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.
- b) Sulla base del rendiconto consuntivo, redigere il rendiconto annuale previsionale delle spese di gestione, sulla base del quale la Cooperativa provvederà alla riscossione degli anticipi, come previsto dal Regolamento n. 1 art. 27

- c) Provvedere alla lettura dei contatori enel, acqua calda, acqua fredda, contacalorie e trasmettere i dati relativi al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.
- d) Proporre alla Cooperativa il nominativo prescelto per la conduzione e manutenzione della Centrale Termica, fermo restando che dovrà essere munito di certificato di abilitazione o di eventuale iscrizione all'albo costruttori.
- e) Richiedere ai Soci Cooperatori attributari la certificazione dell'avvenuta pulizia annuale delle caldaie del riscaldamento singolo di ogni alloggio e segnalare al Consiglio di Amministrazione eventuali inadempimenti.
- f) Costituire, tra gli attributari e loro familiari, commissioni di lavoro per l'assolvimento di determinati compiti. Tali commissioni dovranno rispondere comunque del loro operato al Comitato di Gestione.
- g) Regolamentare l'uso delle attrezzature comuni, tenendo conto delle diverse esigenze degli attributari e dei loro familiari.
- h) Autorizzare l'uso di sale o altri locali di uso e godimento comune, per riunioni o manifestazioni ai partiti antifascisti, alle organizzazioni sindacali e sociali.
- i) Assegnare i posti disponibili di parcheggio, per le auto nei cortili, per le moto e le biciclette nelle rimesse comuni.
- j) Fare rispettare il Regolamento n. 4, comprendente le norme relative al comportamento degli attributari, loro familiari e ospiti autorizzati.
- k) Stabilire, nel rispetto della Leggi dello Stato e degli orientamenti scaturiti dalle Assemblee dei Soci cooperatori attributari, gli orari e le modalità per l'accensione, lo spegnimento o il rallentamento degli impianti di riscaldamento.
- l) Organizzare nell'ambito del proprio insediamento il volontariato dei Soci e dei propri familiari.

- m) Convocare assemblee dei Soci Cooperatori attributari 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. Le decisioni emerse in assemblea dovranno essere comunicate alla cooperativa mediante l'invio del verbale dell'assemblea stessa.

### **ART. 9**

Negli insediamenti dove, per disimpegno o indifferenza degli attributari, non si costituisce il Comitato di Gestione, o esso non assolve alle funzioni indicate nel presente Regolamento, il Consiglio di Amministrazione provvederà in proprio addebitandone i maggior costi agli attributari interessati.

### **ART. 10**

Sono dichiarate parti di uso comune:

- a) gli atri di ingresso, i vani scala, i corridoi delle cantine, i corselli dei garage, i vani degli ascensori, i porticati e le terrazze di copertura;
- b) le aree cortilive e di parcheggio, gli spazi verdi, gli impianti sportivi e relativi manufatti, le salette sociali e i depositi degli attrezzi;
- c) quant'altro pur non compreso nella precedente elencazione, che abbia caratteristiche di uso comune secondo le norme di Legge e la destinazione di fatto.

### **ART. 11**

I criteri per la ripartizione delle spese gestionali sono stabiliti secondo gli usi e le consuetudini vigenti, nonché secondo le normative in materia.

## **ART. 12**

Le pulizie delle parti comuni d'ogni corpo scala vengono eseguite individualmente dagli attributari o da ditte specializzate proposte dal Comitato di Gestione e approvate dall'Assemblea dei Soci cooperatori attributari;

## **ART. 13**

I posti di parcheggio per le auto, vengono concessi esclusivamente agli attributari e o loro famigliari conviventi residenti con le seguenti modalità:

- a) un posto auto per ogni attributario, se sufficienti per tutti, in caso contrario si procede a rotazione decisa nell'ambito dell'assemblea dei soci attributari;
- b) non vengono concessi posti di parcheggio agli attributari che non possiedono l'auto nel proprio nucleo familiare. Il possesso o il diritto d'uso deve essere documentato al Comitato di gestione;
- c) al nucleo familiare dell'attributario, in possesso di più auto si concede, se disponibile, un secondo parcheggio, con le modalità previste dalla lettera a);
- d) il secondo parcheggio concesso, viene tolto all'attributario che per primo ha avuto la concessione, nel momento in cui il Socio attributario, prima sprovvisto, acquista o ha il diritto d'uso dell'auto e ne fa richiesta;
- e) negli insediamenti dove esistono i garages, gli attributari di questi non hanno il diritto al posto di parcheggio auto. Tuttavia al nucleo dell'attributario in possesso di più auto si concede, se disponibile, il posto d'auto con le modalità stabilite alla lettera c); lo stesso viene tolto come previsto alla lettera d),
- f) coloro che hanno avuto la concessione del posto auto dovranno restituirlo alla data di vendita o di cessione dell'auto;

- g) è fatto divieto di cedere anche a tempi parziali il posto auto ad amici o parenti;
- h) è fatto divieto di parcheggiare nel posto auto: moto e motocicli, camion, roulotte, camper, autocarri e rimorchi se non per il tempo necessario per il carico e scarico.

Tutte le regolamentazioni sopradescritte devono essere applicate anche per i posti moto.

Agli affittuari di locali della Cooperativa adibiti ad attività commerciali verrà concesso un adeguato numero di posti auto.

#### **ART. 14**

Gli attributari che hanno motivi di reclamo, contestazione o richiesta da esporre sull'applicazione di quanto contenuto nel presente Regolamento dovranno farlo per iscritto, tramite il Comitato di Gestione al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

#### **ART. 15**

Il presente Regolamento, approvato dall'Assemblea Generale dei Soci cooperatori del 28/01/2012, entra in vigore il 29/01/2012.

## **REGOLAMENTO N. 3**

### **ART. 1**

Il presente Regolamento disciplina la raccolta di prestiti da Soci Cooperatori, in conformità all'art. 4 dello Statuto Sociale.

Tale raccolta, da impiegare esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale è limitata ai Soci Cooperatori ammessi nella Cooperativa ed in regola con il versamento delle quote sociali e con l'adempimento di tutte le obbligazioni contratte con la Società.

È, pertanto, tassativamente esclusa la raccolta di prestiti fra soggetti diversi dai precedenti e tra il pubblico in genere, ai sensi dell'art. 11 dei d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), e relativi provvedimenti di attuazione.

### **ART. 2**

I Soci Cooperatori che intendono finanziare con i prestiti la Cooperativa devono stipulare l'apposito contratto di cui al successivo articolo 4.

La raccolta di prestiti è rivolta indiscriminatamente a tutti i Soci Cooperatori.

### **ART. 3**

I prestiti raccolti presso ciascun Socio Cooperatore persona fisica non possono superare gli importi ed i limiti di remunerazione stabiliti dall'art. 13 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni (in particolare ex art. 10, legge 31 gennaio 1992, n. 59).

La raccolta complessivamente operata dalla Cooperativa non può superare i limiti stabiliti dal paragrafo 1 della Deliberazione C.I.C.R. 3 marzo 1994, nonché dalla Sezione III, paragrafo 2, della Circolare attuativa della Banca d'Italia, 28 giugno 1995.

L'ammontare dei prestiti raccolti, la presenza di eventuali garanzie di soggetti terzi (ivi compresa l'adesione ad uno schema di garanzia, ai sensi della sezione III, paragrafo 2.1 della Circolare della Banca d'Italia, 28 giugno 1995) ed il rapporto tra prestito e patrimonio sociale devono essere evidenziati nella nota integrativa al bilancio.

#### **ART. 4**

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 giugno 1995 (obblighi di trasparenza).

Il contratto deve essere sottoscritto dal socio, dal legale rappresentante della Cooperativa ovvero da altro soggetto debitamente autorizzato dal Consiglio di Amministrazione.

Copia dello stesso deve essere consegnata o recapitata al Socio Cooperatore unitamente al testo del presente Regolamento.

Il Socio Cooperatore deve approvare espressamente in forma scritta le clausole previste dal successivo art. 11 del presente Regolamento.

Al momento della stipulazione del contratto di prestito, al Socio prestatore sarà rilasciato un documento nominativo e non trasferibile ai terzi, denominato "libretto personale nominativo di prestito sociale" (di seguito "libretto").

Contestualmente presso la Cooperativa sarà tenuta per ogni Socio prestatore, oltre alla copia del suddetto contratto, una scheda riferita al numero della quota sociale che deve recare indicazione di nome, cognome data e luogo di nascita domicilio o residenza, e su cui dovranno essere annotate tutte le operazioni effettuate dal Socio Cooperatore.

Nessuna operazione di versamento o prelievo può essere effettuata senza la presentazione del libretto, anche al fine della relativa annotazione, salvo operazioni di bonifico bancario o altre

forme che il Consiglio di Amministrazione riterrà opportune, sul libretto dovranno essere altresì annotati gli addebitamenti di spese e gli accreditamenti di interessi in occasione della prima presentazione.

Resta escluso, per l'utilizzo delle disponibilità, il ricorso ad altri titoli o documenti destinati alla circolazione.

La Cooperativa garantisce la massima riservatezza sui dati relativi alle operazioni di prestito sociale, restando esclusa ogni informazione a terzi.

#### **ART. 5**

Ferma restando la non trasferibilità del libretto nominativo e la titolarità del rapporto di prestito, il Socio prestatore può delegare terzi ad effettuare per proprio conto operazioni di versamento e/o prelievo con esclusione dell'apertura e chiusura del rapporto salvo diversi casi previsti dalla legge. Il conferimento di tale delega e la eventuale modifica o revoca della stessa devono risultare da atto scritto conservato presso la Cooperativa ed essere trascritte sul libretto.

#### **ART. 6**

La Cooperativa ha il diritto di chiedere in visione al Socio Cooperatore il libretto, in qualsiasi momento, per l'effettuazione di eventuali verifiche contabili.

#### **ART. 7**

In caso di smarrimento, sottrazione o distruzione del libretto, il depositante dovrà farne immediata denuncia all'Autorità competente e darne immediata comunicazione alla Cooperativa.

Tale denuncia dovrà contenere tutti gli estremi necessari per identificare il documento smarrito e stabilire le circostanze della perdita.

In questi casi la Cooperativa sospenderà l'operatività del documento per effettuare gli opportuni controlli.

Su esplicita richiesta scritta dal Socio Cooperatore, la Cooperativa rilascerà il duplicato del predetto documento con la dicitura "duplicato".

All'atto della consegna del duplicato il socio rilascerà una dichiarazione scritta da cui risulti che il documento smarrito non ha più valore e che la Cooperativa è liberata da ogni possibile responsabilità causata dalla circolazione del documento stesso. Tale dichiarazione deve essere sottoscritta anche da tutti gli eventuali delegati.

#### **ART. 8**

In qualsiasi momento il Socio Cooperatore può integrare il deposito oppure richiedere il rimborso parziale o totale del prestito, secondo le modalità previste dal presente Regolamento, fatta eccezione per le somme per le quali abbia convenuto un vincolo temporale a norma del successivo art. 11.

Il rimborso è sottoposto ad un preavviso di 2 giorni lavorativi dal momento della richiesta del Socio Cooperatore. In via del tutto discrezionale, è tuttavia facoltà della Cooperativa effettuare il rimborso contestualmente alla richiesta.

#### **ART. 9**

I versamenti possono essere effettuati in contanti, nel rispetto della vigente normativa, o con assegni, salvo operazioni di bonifico bancario o altre forme che il Consiglio di Amministrazione riterrà opportune.

I versamenti effettuati a mezzo assegni sono accettati salvo buon fine degli stessi, e pertanto, tali somme saranno considerate disponibili per i Soci solo ad incasso avvenuto.

La Cooperativa effettuerà rimborsi al socio con contanti e/o assegni bancari.  
Per le operazioni di versamento o prelievo non verrà addebitata al socio alcuna spesa.

#### **ART. 10**

In caso di recesso, decadenza, esclusione o morte del Socio, il rapporto di prestito si estingue alla data di interruzione del rapporto sociale o del decesso; da tale data le somme prestate cessano di produrre interessi e sono messe a disposizione del Socio o degli eredi del Socio defunto.

Gli eredi devono comunicare alla Cooperativa il giorno del decesso del Socio e per la liquidazione del credito risultante a saldo si applicano le disposizioni civili e fiscali vigenti in materia di successione.

Contestualmente all'interruzione del rapporto sociale e alla morte del Socio cessa la validità della delega di cui all'articolo 5 del presente regolamento, conformemente al disposto dell'art. 1396 cod. civ.

#### **ART. 11**

Il tasso di interesse da corrispondere al Socio prestatore sia per i depositi liberi che per quelli sottoposti a vincolo temporale verrà deliberato dal C.d.A., fermo restando comunque il limite massimo stabilito dal precedente art. 3, ai fini del mantenimento dei requisiti agevolativi fiscali.

#### **ART. 12**

In caso di variazione del tasso di interesse o di altre condizioni contrattuali in senso sfavorevole al Socio Cooperatore, queste devono essere comunicate al Socio stesso con comunicazione scritta recapitata presso il domicilio indicato nel libro Soci, o attraverso tutte quelle forme che il Consiglio di Amministrazione riterrà opportune, in conformità ai dettati della normativa vigente. La

comunicazione non è dovuta nel caso di variazione di parametri la cui determinazione è sottratta alla volontà delle parti.

### **ART. 13**

Le somme depositate producono interessi con valuta del giorno del versamento, se questo avviene in contanti, e fino al giorno del prelevamento. Sui versamenti effettuati tramite assegni si applica la valuta di 1 (uno) giorno per assegni circolari ed assegni bancari su piazza, e di 3 (tre) giorni per assegni bancari fuori piazza salvo diverse condizioni deliberate dal C.d.A e comunicata ai Soci nelle forme citate dal precedente art. 12.

Gli interessi su prestiti sono calcolati al 31 dicembre di ogni anno e la somma corrispondente viene liquidata con accredito sul conto di prestito il 31 dicembre dello stesso anno.

Se per effetto di tale accredito degli interessi, il saldo venisse a superare il limite consentito come indicato dal precedente articolo 3, l'eccedenza sarà considerata infruttifera e rimborsata al socio.

Nel caso di estinzione del prestito nel corso dell'anno, gli interessi verranno liquidati con riferimento al giorno stesso della chiusura.

### **ART. 14**

La Cooperativa provvede per iscritto, annualmente ovvero alla scadenza del rapporto contrattuale, ad informare in modo chiaro e completo il Socio Cooperatore sulle operazioni effettuate, sui tassi e sulle spese praticate, sui saldi per valuta e su ogni altro elemento necessario per la comprensione del rapporto.

Le operazioni ed i dati comunicati al Socio Cooperatore ai sensi del precedente comma si intendono approvati a tutti gli effetti da parte dello stesso, in caso di mancata opposizione scritta, decorso il

termine di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nessuna spesa sarà addebitata al Socio per le comunicazioni previste dal presente articolo ovvero dal precedente art. 12.

#### **ART. 15**

La Cooperativa non è iscritta all'albo delle Aziende di Credito.

Essa aderisce al Regolamento contenente le disposizioni sulla raccolta del prestito sociale adottato dall'Assemblea della Lega nazionale delle cooperative e mutue (deliberazione del 21 gennaio 1994).

#### **ART. 16**

La Cooperativa è iscritta nell'Albo Cooperative a Mutualità prevalente n. A100821, all'Albo Nazionale Soc. Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi n. 08/037/006/78 ed osserva inderogabilmente le clausole mutualistiche di cui l'articolo 26 del D.L.C.P.S. 14 dicembre 1947, n. 1577, e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **ART. 17**

Il presente regolamento ed i fogli informativi analitici recanti dettagliate informazioni sulle condizioni contrattuali, ed in particolare sulla remunerazione del prestito e sulle spese, previste dal paragrafo 3.1 della Circolare della Banca d'Italia del 28 giugno 1995, sono messi a disposizione dei soci nei locali in cui si effettua la raccolta.

#### **ART. 18**

Per tutto quanto non previsto del presente Regolamento si applicano le norme di legge vigenti in materia e le disposizioni contenute nella Deliberazione C.I.C.R. del 3 marzo 1994 e nella

Circolare della Banca d'Italia del 28 giugno 1995 e successive modificazioni.

Il presente Regolamento è stato approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei soci del 28/01/2012 ed entra in vigore dal 29/01/2012.

## **REGOLAMENTO N.4**

### **ART. 1**

Il presente regolamento determina gli obblighi di comportamento degli attributari di alloggi della Cooperativa "Giuseppe Dozza". Gli attributari sono tenuti alla più stretta osservanza delle disposizioni in esso contenute, in quanto obbligazione Sociale e parte integrante dello Statuto della Cooperativa.

### **ART. 2**

L'attributario che non ottemperi alle disposizioni del presente Regolamento, deve essere segnalato dal Comitato di Gestione al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, cui spetta il compito di provvedere conformemente allo Statuto Sociale.

### **ART. 3**

I Soci Cooperatori attributari e i componenti dei rispettivi nuclei familiari sono tenuti ad osservare le norme del buon vicinato, con reciproco rispetto, tolleranza ed evitando ogni motivo di molestia, disturbo, atti a fomentare dissidi e discordie. I Soci Cooperatori attributari sono responsabili delle persone che li frequentano e del loro comportamento, rispetto ai beni comuni.

### **ART. 4**

L'attributario deve utilizzare l'alloggio esclusivamente per uso civile di abitazione in tutti i piani. È fatto divieto di adibire, in tutto o in parte, gli alloggi, le cantine e i garages ad uso di laboratorio esercizi commerciali e industriali, sanatori, gabinetti di cura ed ambulatori, scuole di canto, di musica o di attività sportive, sale di ritrovo o da ballo, ed in genere ogni uso che possa turbare la

tranquillità degli attributari e dei loro familiari, o sia contraria alla morale, all'igiene, alla decenza e al decoro dell'edificio.

#### **ART. 5**

Le attività con caratteristiche di lavoro a domicilio, possono essere autorizzate soltanto ad insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, su parere preliminare del Comitato di Gestione, al quale spetta vigilare affinché le norme fissate, per dette attività siano rispettate dagli attributari e dai loro familiari.

#### **ART. 6**

Gli attributari non possono apporre targhe, cartelli, tabelle ed insegne nella facciata dell'edificio e dell'alloggio, nel giardino o modificare quelle conformi esistenti nelle buchette della posta, nei campanelli posti all'ingresso dell'edificio e dell'alloggio.

Le modifiche possono essere apportate solo ed esclusivamente con l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa tramite il Comitato di Gestione, il quale dovrà accertarsi che le targhe od altro, risultino con caratteristiche e modalità tali da non menomare l'estetica ed il decoro dell'edificio e da non recare danno alle parti comuni.

#### **ART. 7**

Gli attributari possono tenere nel proprio alloggio solo animali domestici a condizione che:

- a) tale detenzione non pregiudichi l'igiene, il decoro, la tranquillità e gli interessi collettivi;
- b) gli animali siano custoditi in modo tale da non arrecare molestia o disturbo ed altri, è obbligo del Socio Cooperatore attributario provvedere a pulire se imbrattano con depositi di sostanze naturali le cose di uso comune;

- c) non si usi l'ascensore per il loro trasporto, ed i cani siano tenuti al guinzaglio e sempre muniti di museruola;
- d) il proprietario dell'animale è responsabile in caso di danni arrecati alle parti comuni;
- e) il Comitato di Gestione è autorizzato a far intervenire gli enti preposti, nel caso verifichino l'esistenza nell'insediamento di animali abbandonati o mal tenuti.

## **ART. 8**

Gli attributari debbono rispettare i regolamenti di Polizia Urbana, di Pubblica Sicurezza, di Igiene ed il Codice Civile, non è permesso in particolare:

- a) depositare vasi di fiori, mobili e cose ingombranti nei luoghi comuni;
- b) scuotere i panni della polvere, i tappeti o altro nei vani scala e dalle finestre, logge e terrazze;
- c) gettare negli scarichi materiale che possono creare intasamenti;
- d) infiggere ferri, chiodi, antenne, gangi o simili nei muri esterni;
- e) modificare i colori originali dei balconi e delle logge, installare chiusure provvisorie delle logge e dei balconi. L'applicazione di veneziane, cancelletti, porte blindate, tende e zanzariere se autorizzate dovranno essere conformi, come disegno, tinta e sistema di applicazione alle decisioni deliberate dall'Assemblea degli attributari;
- f) gettare rifiuti e immondizie dalle finestre e dai balconi o deponerli nei luoghi comuni, trascurando di usare gli appositi contenitori;
- g) scuotere, spolverare ed esporre ad asciugare, tovaglie, biancheria, panni, indumenti o simili all'esterno dei balconi e delle finestre;
- h) lasciare aperte le porte, i cancelli, le colonnette o fontane, lasciare accese le luci ed aperti i rubinetti nei locali di uso comune;

- i) tenere materiale infiammabile, oltre al limite previsto dalle Leggi vigenti, negli alloggi, nelle cantine e nei garages;
- l) tenere materiale esplosivo e corrosivo nei locali concessi;
- m) tenere piante rampicanti nei balconi o mettere vasi sopra ed all'esterno dei balconi e delle finestre o comunque in posizioni pericolose; l'innaffiamento e l'eventuale pulizia dei balconi devono essere fatta di sera dopo le 21,00 senza bagnare i muri ed in modo da non recare molestia alle persone;
- n) recare danni ai muri, alle scale ed alle finestre trasportando mobili e cose senza la dovuta cautela;
- o) mettere in sosta automezzi, motocicli e biciclette nei luoghi comuni che non siano destinati a parcheggio;
- p) girare con pattini e biciclette sulle terrazze di copertura, sotto i portici e sui marciapiedi;
- q) alterare il tiraggio naturale delle cappe delle cucine con l'applicazione di aspiratori elettrici, accendere fuochi o cucinare fuori dagli spazi appositamente previsti da barbecue;
- r) lavare automezzi, motocicli e cose nei luoghi comuni, è consentito solo negli spazi appositamente predisposti e unicamente a disposizione degli attributari;
- s) stendere biancheria, panni od altro negli spazi non appositamente attrezzati;
- t) entrare ed uscire dai parcheggi e garages non rispettando l'apposita segnaletica, e dove vi sia necessità di chiavi per accedervi, queste devono essere in possesso solo dei componenti il nucleo familiare dell'attributario.

Deve essere, in particolare, rispettato il diritto dei residenti a non subire rumori eccessivamente molesti come, schiamazzi, strumenti musicali e apparecchi radio televisori, usati con volumi eccessivamente alti, nelle ore serali ed in quelle dedicate di norma al riposo, (dalle 13,30 alle 15,30 e dalle 22,00 alle 7,00) non si devono usare macchine da cucire, lavabiancheria o simili,

zoccoli o altri mezzi che provocano rumori fastidiosi.

L'applicazione di veneziane, cancelletti, porte blindate, tende e zanzariere se autorizzate dovranno essere conformi, come disegno, tinta e sistema di applicazione alle decisioni deliberate dall'Assemblea degli attributari.

La chiusura provvisoria o definitiva delle logge, terrazze e balconi deve essere deliberata dall'assemblea dei soci attributari dell'insediamento e deve essere autorizzata dalle autorità competenti.

Solo successivamente la Cooperativa provvederà a rilasciare autorizzazione.

Tutte le modifiche relative alle parti esterne dei fabbricati dovranno essere approvate dall'Assemblea del Supercondominio (dove esistente).

### **ART. 9**

Chiunque per negligenza o dolo arreca danno alle cose di uso e godimento comuni, è tenuto al risarcimento delle spese per il ripristino delle stesse. Qualora non sia possibile individuare il responsabile, sono solidamente tenuti al risarcimento tutti gli attributari dello stesso corpo scala, edificio o dell'intero insediamento.

### **ART. 10**

Il presente Regolamento, approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci Cooperatori del 28/01/2012, entra in vigore dal 29/01/2012.

## **REGOLAMENTO N. 5**

### **RINNOVO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

#### **CAPO 1 – COMMISSIONE ELETTORALE**

##### **ART. 1**

Il presente regolamento stabilisce i principi, i criteri e le procedure per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa a proprietà indivisa “Giuseppe Dozza”. Esso si ispira all’art. 11 della Carta dei Valori di Legacoop, all’art. 2 della dichiarazione di Identità Cooperativa dell’Alleanza Cooperativa Internazionale. Il procedimento elettorale per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa si fonda sul diritto di ciascun Socio Cooperatore di essere candidato, sulla libertà ed autonomia della candidatura, sulla pubblicità e trasparenza delle suddette procedure e sul ruolo di garanzia della Commissione Elettorale.

##### **ART. 2**

La Commissione Elettorale viene eletta ogni tre anni dall’Assemblea Sociale con lo scopo di promuovere, facilitare e garantire la democrazia elettiva nell’elezione per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

##### **ART. 3**

La Commissione Elettorale è composta da un minimo di tre ad un massimo cinque membri più due supplenti. Il Consiglio di Amministrazione nominerà i membri supplenti che siano venuti a mancare nel corso del mandato.

Tutti i Soci Cooperatori della Cooperativa possono essere eletti nella Commissione Elettorale. Non possono essere nominati componenti della Commissione Elettorale i dipendenti, i collaboratori e i Consiglieri della Cooperativa, né i loro coniugi ed affini entro il secondo grado. I candidati devono possedere i seguenti requisiti:

- A. essere Soci Cooperatori iscritti alla Cooperativa da almeno cinque anni ed aver svolto un ruolo attivo di partecipazione alla vita sociale della Cooperativa;
- B. oppure, essere persone che abbiano avuto un ruolo di rilevanza nel mondo cooperativo (per un massimo di un componente della Commissione).

In nessun caso dovranno rientrare nei casi di ineleggibilità, di cui all'art. 2382 c.c, né in uno dei casi previsti agli articoli 2390 e 2391 c.c.

#### **ART. 4**

La Commissione Elettorale resta in carica per un periodo di tre anni ed i suoi membri possono essere rieletti.

L'elezione della Commissione Elettorale si tiene l'anno successivo a quello di rinnovo del Consiglio di Amministrazione. Il mandato è gratuito, fatto salvo il rimborso delle spese necessarie per le specifiche necessità.

Nella prima seduta la Commissione Elettorale nomina il Presidente.

La Commissione Elettorale si riunisce validamente con la presenza della maggioranza assoluta dei propri componenti.

Per quanto concerne la regolarità di convocazione e di funzionamento si osservano, in quanto applicabili, le stesse regole valide per la convocazione ed il funzionamento del Consiglio di Amministrazione.

## **ART. 5**

Le candidature all'elezione della Commissione Elettorale, devono essere presentate alla Commissione Elettorale in carica, che ne verificherà i requisiti di cui all'art. 3, entro e non oltre la data del 15 febbraio dell'anno di scadenza del mandato triennale della Commissione Elettorale uscente.

La nomina della Commissione Elettorale avviene in sede di Assemblea dei Soci Cooperatori, a maggioranza dei presenti, per votazione palese della lista dei candidati proposta dalla Commissione Elettorale uscente nonché delle eventuali autocandidature presentate dai Soci Cooperatori con i requisiti e nei termini di tempo previsti.

Per la prima nomina della Commissione Elettorale, dall'entrata in vigore del presente Regolamento, la lista dei candidati sarà proposta dal Consiglio di Amministrazione in carica.

## **CAPO II – NOMINA DEI CONSIGLIERI**

### **ART. 6**

Ciascun socio, che non versi in una delle cause di ineleggibilità di cui all'art. 2382, 2390 e 2391 del Cod. Civ., potrà presentare la propria candidatura a Consigliere di Amministrazione a mezzo di apposito modulo, che potrà essere ritirato presso la Sede Sociale della Cooperativa o scaricato dal sito web della Cooperativa stessa.

Il suindicato modulo unitamente al proprio curriculum vitae dovranno essere indirizzati alla Commissione Elettorale e presentati in busta chiusa a mano presso gli Uffici della Cooperativa o inviati a mezzo posta entro e non oltre il 10 marzo dell'anno di convocazione dell'Assemblea dei Soci per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione. I componenti della Commissione

Elettorale non possono candidarsi a Consiglieri di Amministrazione, salvo previa dimissione da tale incarico.

## **ART. 7**

La Commissione Elettorale ha il compito di verificare i requisiti dei candidati e di formare la lista da sottoporre all'Assemblea dei Soci.

Tale lista deve comprendere il numero di componenti che l'Assemblea dei Soci ha deciso l'anno precedente quello del rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

Nel compilare la lista di candidati la Commissione dovrà tener conto:

- dell'esperienze maturate dai singoli candidati in qualità di amministratori di società cooperative e non;
  - della conoscenza della tipicità del rapporto mutualistico della cooperativa;
  - della più ampia rappresentatività della base sociale;
  - della promozione di un ricambio graduale dei membri del Consiglio di Amministrazione
- Tenendo conto che i componenti della lista proposta all'Assemblea dovranno aver maturato almeno un anno di anzianità d'iscrizione, oppure per un numero massimo di un candidato, di aver maturato un anzianità d'iscrizione non inferiore a tre mesi.

La Commissione dovrà necessariamente comunicare al CdA uscente, entro e non oltre il 10 Aprile l'avvenuto adempimento dei propri compiti.

Entro lo stesso termine del 10 Aprile, la Commissione dovrà dare notizia, ai soci candidatisi, della loro inclusione o meno nella lista dei candidati.

In caso di mancato adempimento da parte della Commissione elettorale delle procedure, di cui al presente articolo, il Consiglio di Amministrazione uscente provvederà a redigere una lista di

candidati da sottoporre al voto dell'Assemblea.

La lista dei candidati, comprendente il numero di componenti che l'Assemblea dei soci ha deciso l'anno precedente quello del rinnovo del Consiglio di Amministrazione, e la relazione sui criteri adottati sarà presentata, dal Presidente della Commissione Elettorale, all'Assemblea dei Soci.

### **ART. 8**

La votazione da parte dell'Assemblea dei Soci per la nomina del Consiglio di Amministrazione avverrà in forma palese della lista presentata dalla Commissione Elettorale, con i requisiti previsti dall'art. 21 dello Statuto Sociale; in Assemblea i Soci possono proporre candidature escluse (non comprese nella lista di cui sopra), a condizione che siano state presentate nei termini previsti e rispondenti ai requisiti richiesti. L'Assemblea dei soci delibererà seduta stante in merito l'ammissione della/le candidatura.

In questo caso la lista sarà formata dai nominativi proposti dalla commissione più quelli previsti dall'Assemblea. Verranno proclamati i candidati che otterranno più voti.

I risultati dello scrutinio saranno proclamati nel corso dell'Assemblea e trascritti nel verbale della medesima.

### **ART. 9**

Il Consiglio di Amministrazione prima di procedere per cooptazione alla sostituzione di uno dei suoi componenti, dovrà richiedere alla Commissione la presentazione di eventuali proposte di candidature ricevute, comunque non vincolanti.

### **ART. 10**

Il presente regolamento approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci operatori del 28/01/2012, entra in vigore il 29/01/2012.

