



G. DI VITTORIO

Società Cooperativa Edilizia a Proprietà Indivisa

STATUTO SOCIALE

CON LE MODIFICHE APPORTATE IN ASSEMBLEA SOCI

IL 6 DICEMBRE 2019

INDICE

TITOLO I	2
DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA - SCOPO	
TITOLO II	4
SOCI	
TITOLO III	9
PARTECIPAZIONI – STRUMENTI FINANZIARI - PRESTITI	
TITOLO IV	12
PATRIMONIO - RISTORNI - BILANCIO	
TITOLO V	14
REQUISITI MUTUALISTICI	
TITOLO VI	15
ORGANI DELLA SOCIETÀ	
TITOLO VII	22
ORGANIZZAZIONE	
TITOLO VIII	23
DISPOSIZIONI GENERALI	
TITOLO IX	25
SCIoglimento E LIQUIDAZIONE	
REGOLAMENTI	27

TITOLO I

DENOMINAZIONE - SEDE - DURATA - SCOPO

ART. 1 DENOMINAZIONE SOCIALE - SEDE

È costituita una Società Cooperativa con sede in Torino, denominata: "GIUSEPPE DI VITTORIO" SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA A PROPRIETÀ INDIVISA.

La Cooperativa è del tipo a Proprietà Indivisa. Essa può aderire alle Associazioni Nazionali di rappresentanza e tutela del Movimento Cooperativo, alle Associazioni Nazionali delle Cooperative di abitazione ed agli organismi regionali e provinciali. Su deliberazione del Consiglio di Amministrazione essa può aderire e partecipare agli organismi cooperativi che si propongano iniziative ed attività mutualistiche nell'ambito delle Associazioni Nazionali.

La Cooperativa è retta coi principi della mutualità.

Per quanto concerne le revisioni di Legge, la Cooperativa si avvale, in quanto possibile, della Legacoop, a cui aderisce e a cui andranno i benefici ed i fondi di cui all'art.11 comma 4 della Legge n° 59/92 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 2 DURATA

La Cooperativa, salvo proroga deliberata dall'Assemblea straordinaria dei soci, avrà durata sino al 31 dicembre 2150.

ART. 3 SCOPO E OGGETTO

> 3a Scopo

Lo scopo della Cooperativa è quello di far ottenere ai propri Soci, nell'ambito dell'oggetto sociale, tramite la gestione in forma associativa, a condizioni possibilmente migliori rispetto a quelle ottenibili sul mercato, con scambio mutualistico, il soddisfacimento dei bisogni abitativi mediante l'assegnazione in godimento di unità immobiliari;

> 3b Oggetto

Al fine del raggiungimento dello scopo sociale, la Società potrà:

- a. acquisire aree da edificare, realizzare interventi costruttivi, nonché acquistare immobili, anche da risanare o demolire e ricostruire, in piena proprietà, in diritto di superficie o in uso, ovvero ancora in locazione o comodato, anche attraverso l'assegnazione gratuita da parte di Pubbliche Amministrazioni od altri Enti, società o privati;
- b. compiere tutte le operazioni finanziarie utili per il proprio funzionamento, ivi comprese le aperture di conti correnti, l'emissione di cambiali, l'assunzione di mutui ipotecari ed il ricorso al credito;
- c. partecipare alle iniziative di Social Housing assumendo il ruolo utile ed opportuno per l'attuazione dei relativi progetti, nell'osservanza del quadro normativo e convenzionale di riferimento per assegnazioni in godimento ovvero, in via eccezionale, in proprietà;
- d. riservarsi la facoltà di ricevere conferimenti e/o finanziamenti da parte dei soci per raggiungere le finalità sociali;
- e. promuovere ed attuare la mutualità fra i soci anche mediante contributi e/o conferimenti finanziari da parte dei medesimi;

- f. promuovere e svolgere iniziative di carattere sociale, culturale e sportivo; in particolare, in accordo con gli Enti nel cui territorio opera la Cooperativa, e concorrere alla loro gestione;
- g. promuovere e gestire nuove forme dell'abitare, anche temporanee, a favore di studenti, anziani o altre specifiche categorie, fornendo i correlati necessari servizi;
- h. assumere il compito di stazione appaltante;
- i. promuovere il volontariato fra i soci al fine del raggiungimento dello scopo sociale ed in particolar modo per l'autogestione dei servizi comuni relativi all'amministrazione e/o alla gestione degli stabili;
- j. con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, assumere interessenze e partecipazioni sotto qualsiasi forma, nei limiti di Legge e preferibilmente in imprese Cooperative, o comunque legate al Movimento Cooperativo; dare adesioni ad altri enti ed organismi economici, anche con scopi consortili e fideiussori, promossi dalla Legacoop e diretti a consolidare il Movimento Cooperativo, di consorzarsi, anche senza creazione di uffici con attività esterne ad altre Cooperative e Consorzi di Abitazione per la disciplina ed il coordinamento delle attività comuni, partecipare a tutte le iniziative idonee a diffondere ed a rafforzare, con l'esempio, nei rapporti tra i soci ed in quelli fra essi e gli altri lavoratori i principi del mutuo aiuto ed i legami di solidarietà;
- k. rilasciare le fideiussioni necessarie, utili e/o opportune;
- l. compiere qualsiasi operazione, anche immobiliare, nei confronti di terzi, direttamente o indirettamente funzionale al raggiungimento dello scopo sociale;
- m. organizzare la "domanda casa", promuovere un movimento di soci organizzato fra tutti i lavoratori e intraprendere quelle iniziative di carattere politico, giuridico e finanziario tali da consentire il realizzarsi della riforma della casa intesa come servizio sociale;
- n. in via eccezionale, in attuazione della Legge n°179 del 17 febbraio 1992 e successive modifiche e integrazioni, nonché delle Leggi della Regione Piemonte in materia, cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento, dopo aver previamente ottenuto, occorrendo, la necessaria autorizzazione.
- o. Anche in ossequio alla riforma del diritto societario di cui alla Legge Delega del 3 ottobre 2001 n. 366 – attuata con D. Lgs. 17 gennaio 2003 n. 6 e successive modifiche e integrazioni, la Cooperativa svolge la sua "attività prevalente in favore dei soci, consumatori o utenti di beni e servizi", secondo quanto previsto dagli articoli 2512, 2513 e 2514 del Codice Civile.

TITOLO II

SOCI

ART. 4 NUMERO E REQUISITI DEI SOCI

1. Il numero dei soci è illimitato, e non può essere inferiore al numero minimo richiesto per legge o per la iscrizione all'Albo nazionale della società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi.
2. Possono essere soci coloro che non abbiano interessi contrastanti con quelli della Società e che si impegnino ad osservare ed a favorire il conseguimento dello scopo mutualistico della Società.
3. I requisiti soggettivi eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la Società si avvalga non costituiscono requisiti per la assunzione della qualità di socio, ma unicamente al fine di poter beneficiare delle attività e dei servizi mutualistici realizzati con il ricorso a tali agevolazioni.
4. Gli Amministratori possono accettare la domanda di ammissione presentata da persone giuridiche, purché non esercitino in proprio imprese concorrenziali o in contrasto con gli interessi della Cooperativa.

ART. 5 DOMANDA DI AMMISSIONE

1. Chi desidera diventare socio deve presentare domanda scritta alla Società, nella quale siano riportati, se persona fisica:
 - a. Cognome, nome, luogo e data di nascita, cittadinanza, codice fiscale, residenza, indirizzo di posta elettronica, numero di telefono, domicilio, professione, composizione del nucleo familiare, le comunicazioni della Società verranno inviate per posta elettronica e/o alla residenza;
 - b. Consenso al trattamento dei dati personali secondo la norma vigente;
 - c. Valore della partecipazione che intende sottoscrivere,
 - d. Dichiarazione di conoscere ed accettare integralmente lo Statuto ed i Regolamenti della Società e di non esercitare in proprio imprese identiche o affini con quelle della Società.
2. Alla domanda di ammissione di cui al comma precedente devono essere allegati lo stato di famiglia, il certificato di cittadinanza ed il certificato di residenza del richiedente, ovvero la relativa dichiarazione sostitutiva di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 e successive modifiche e integrazioni.
3. Nella domanda di ammissione presentata da persone giuridiche devono essere riportati, in sostituzione dei dati elencati nella lettera a) del comma 1, la denominazione della società, la sede legale, l'oggetto sociale, il cognome e nome delle persone che ne hanno la rappresentanza legale ed il codice fiscale ed allegata copia dell'atto costitutivo e dello statuto vigente, dichiarati conformi all'originale dal Presidente dell'ente e dal Presidente del Collegio sindacale nonché l'estratto autentico della deliberazione di conoscenza ed integrale accettazione dello Statuto e dei Regolamenti della Società.

ART. 6 PROCEDURA DI AMMISSIONE

Il Consiglio d'Amministrazione delibera entro sessanta giorni sulla domanda e stabilisce le modalità ed i termini per il versamento del capitale sociale.

La delibera di ammissione deve essere comunicata all'interessato dopo che il nuovo socio abbia effettuato il versamento del capitale secondo le modalità e nei termini definiti dalla delibera di ammissione. In caso di rigetto della domanda di ammissione, il Consiglio di 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.

Nel caso di deliberazione difforme da quella del Consiglio di Amministrazione, quest'ultimo è tenuto a recepire quanto stabilito dall'Assemblea, con deliberazione da assumersi entro trenta giorni dalla data dell'assemblea stessa. Il Consiglio di Amministrazione illustra nella relazione di bilancio le ragioni delle determinazioni assunte con riguardo all'ammissione di nuovi soci.

Le domande di ammissione devono essere registrate nel libro dei soci nell'ordine in cui vengono deliberate dall'organo amministrativo, ed all'interno della stessa deliberazione nell'ordine in cui sono pervenute.

Gli alloggi saranno assegnati secondo i criteri e le modalità determinate dall'apposito Regolamento.

ART. 7 OBBLIGHI DEI SOCI

1. All'atto dell'ammissione alla Società, il socio deve:
 - a. sottoscrivere e versare la partecipazione sociale sottoscritta;
 - b. versare il sovrapprezzo di cui all'art. 2528, comma 2, del Codice Civile, nella misura eventualmente stabilita dall'Assemblea su proposta del Consiglio di Amministrazione ed indicata nella comunicazione di ammissione;
 - c. versare la quota di ammissione;
 - d. versare annualmente la quota relativa alla tessera di associazione annua.
2. Il socio è altresì tenuto:
 - a. all'osservanza dello Statuto, dei Regolamenti e delle deliberazioni validamente adottate dagli Organi sociali;
 - b. al versamento degli apporti finanziari e dei corrispettivi relativi ai programmi costruttivi a cui partecipi;
 - c. a contribuire al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale attraverso apporti finanziari e prestiti alla Società, con le modalità previste dai Regolamenti approvati dall'Assemblea;
 - d. a rispettare puntualmente gli impegni assunti con gli atti contrattuali che disciplinano i rapporti in corso con la Società;
3. I soci, assunta la qualifica di assegnatari con le forme e i modi previsti dall'apposito Regolamento approvato dall'Assemblea, assumono altresì, nei confronti della Cooperativa, ulteriori e specifici obblighi sia in ordine alle modalità di utilizzo e godimento dell'alloggio, sia di natura finanziaria. In particolare, i soci assegnatari sono obbligati:
 - a. a non apportare varianti e modifiche ai locali in godimento senza previa autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione; eventuali modifiche o varianti all'alloggio eseguite dal socio, ancorché autorizzate, non sono in alcun caso risarcite, né danno diritto ad alcuna indennità;
 - b. a mantenere la destinazione d'uso ed a non locare e/o concedere in comodato, in tutto od in parte, l'abitazione assegnata;
 - c. ad aderire, su base volontaria, agli organismi di gestione dei servizi comuni agli alloggi assegnati, secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione;
 - d. a versare all'atto di assegnazione le somme dovute a titolo di Fondo di Mutualità, come

determinato dal Consiglio di Amministrazione, in ottemperanza al "Regolamento del Fondo di Mutualità";

e. a versare alla Cooperativa all'atto dell'assegnazione un contributo per le spese di assegnazione come determinato dal Consiglio di Amministrazione;

f. a versare alla Cooperativa, periodicamente e con le scadenze fissate dal Consiglio di Amministrazione e comunicate al socio per iscritto, un importo da computare quale canone di godimento calcolato dal Consiglio di Amministrazione tenendo conto delle leggi di finanziamento relative agli immobili assegnati, del costo sostenuto per la costruzione dell'immobile e della sostenibilità finanziaria necessaria a ristorare i debiti contratti per la costruzione dell'immobile; il canone è rivalutato secondo le modalità previste dalle leggi di finanziamento, dal Codice Civile e/o al fine di ottenere una perequazione in termini sostanziali, rispetto ai bisogni comparati dell'abitare. Per gli alloggi che rientrano nella disponibilità della Cooperativa a seguito della rinuncia del socio, i canoni di godimento delle nuove assegnazioni in godimento saranno determinati dal Consiglio di Amministrazione in base al principio di cui all'art. 2516 del Codice Civile di parità di trattamento nello scambio mutualistico;

g. a versare un contributo destinato a far fronte ai costi generali, inclusi gli oneri fiscali, in capo alla cooperativa in percentuale al canone di godimento come determinato al punto f);

h. a versare una somma destinata alla manutenzione straordinaria riferita agli immobili della Cooperativa;

i. a versare una somma destinata alla copertura dei costi di gestione dell'alloggio assegnato calcolata secondo il "Regolamento per la Gestione degli immobili Sociali";

j. a versare con la cadenza periodica risultante dall'apposito regolamento, e fino ad un massimo del 1% (uno per cento) del canone di godimento come determinato al punto f), un importo da destinare ad un Fondo di Solidarietà orizzontale, la cui materiale gestione può essere affidata ad un soggetto terzo;

k. a ristorare le imposte dirette e indirette e le tasse, anche locali, che gravano sull'alloggio concesso in assegnazione;

l. a versare le somme chieste a titolo di rateizzazione dal socio per eventuali costi relativi a manutenzioni e/o spese personali.

4. I soci a cui sono destinati gli alloggi in Housing Sociale, come previsto all'art. 3, punto 3b, lettera c, del presente Statuto, sono tenuti al versamento del relativo canone, delle relative spese di gestione e degli eventuali oneri connessi come determinato dal Consiglio di Amministrazione all'atto dell'assegnazione dell'alloggio;

ART. 8 RECESSO

Il socio può recedere nei seguenti casi:

- a. qualora non si trovi più in grado di partecipare al raggiungimento degli scopi sociali;
- b. in tutti i casi previsti dalla Legge.

È vietato in ogni caso il recesso parziale.

Spetta al Consiglio di Amministrazione constatare, entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione di recesso, se ricorrano i motivi che, a norma di Legge e del presente Statuto, legittimano il recesso.

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 dai rapporti mutualistici in corso e la decadenza del diritto all'assegnazione dell'alloggio.

ART. 9 ESCLUSIONE DEL SOCIO

1. L'esclusione dalla Società è deliberata dagli Amministratori nei confronti del socio che:
 - a. non ottemperi alle disposizioni validamente adottate dagli organi sociali e di ogni atto stipulato con la Società e negli altri casi previsti dagli articoli 2286 e 2288, primo comma, del Codice civile;
 - b. si renda moroso nel pagamento della quota sociale sottoscritta o del rinnovo della tessera di associazione annua o delle somme a qualsiasi titolo dovute per poter continuare nel godimento dell'alloggio; in questi casi, il socio moroso deve essere invitato a mettersi in regola con i pagamenti e l'esclusione può aver luogo soltanto trascorso un mese dal detto invito, sempre che il socio rimanga inadempiente;
 - c. prenda parte, senza preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, ad imprese che abbiano interessi o svolgano attività contrastanti con quelli della Cooperativa;
 - d. nel corso del tempo venga a perdere i requisiti necessari per il godimento dell'alloggio;
 - e. arrechi, in qualunque modo, gravi danni alla Società o assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per l'immagine della Cooperativa o comprometta, anche in parte, il conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto sociale.
 - f. non osservi gli impegni da lui assunti a qualunque titolo verso la Società.
2. La delibera di 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 la esclusione ha effetto. Il socio escluso può proporre opposizione al Tribunale nel termine di sessanta giorni dalla data della comunicazione.
3. Lo scioglimento del rapporto sociale determina la risoluzione di diritto dei rapporti mutualistici in corso fra il socio e la Società.

ART. 10 MORTE DEL SOCIO

In caso di morte, gli eredi del socio hanno diritto unicamente alla liquidazione della quota di Capitale Sociale a suo tempo versato, che deve essere richiesta nei tre mesi successivi all'evento esiziale; dopo tale periodo, dette quote saranno acquisite dalla Cooperativa. Al socio deceduto dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituisce, vita natural durante o per il periodo previsto, il coniuge superstite, ovvero il coniuge separato al quale, con sentenza del Tribunale, sia stata destinata l'abitazione del socio defunto; in mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato al convivente more uxorio ed agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi da almeno due anni alla data del decesso; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione, con espressa assunzione di tutti gli oneri derivanti dal presente Statuto in capo ai soci assegnatari.

Uguali diritti ed oneri sono riservati ai figli minorenni del socio defunto fino al raggiungimento della maggiore età.

La sostituzione del socio defunto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua esclusione di diritto dalla Società o sia stato avviato il procedimento di esclusione; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Società, la sostituzione è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale, interessi ed eventuali spese.

ART. 11 LIQUIDAZIONE DELLA PARTECIPAZIONE

I soci receduti od esclusi o gli eredi dei soci deceduti hanno diritto unicamente al rimborso della quota del capitale da essi effettivamente versato ed eventualmente rivalutato. La liquidazione dell'importo – eventualmente ridotto in proporzione alle perdite imputabili al capitale – avrà luogo sulla base del bilancio dell'esercizio nel quale si è verificato lo scioglimento del rapporto sociale. La liquidazione non comprende né il rimborso dell'eventuale sovrapprezzo, né di altre somme a qualsiasi titolo versate ed acquisite al Patrimonio Netto della Cooperativa. Il pagamento deve essere eseguito entro 180 giorni dall'approvazione del bilancio stesso.

TITOLO III

PARTECIPAZIONE - STRUMENTI FINANZIARI - PRESTITI

ART. 12 LA PARTECIPAZIONE SOCIALE

La partecipazione sociale del socio cooperatore è rappresentata da azioni del valore nominale di € 25 (venticinque) cadauna, che non vengono emesse, rilasciando la Cooperativa ai soci apposta dichiarazione scritta attestante il numero di azioni dagli stessi sottoscritte.

Il valore della partecipazione di ciascun socio cooperatore non può essere inferiore al valore minimo, né superiore al valore massimo previsto dall'art. 2525 del Codice Civile, salvo le espresse deroghe consentite dalla normativa vigente per le cooperative preesistenti alla data dell'entrata in vigore della Legge n° 59 del 1992, quale quella di cui si tratta.

Le azioni sono nominative, non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari e non possono essere cedute a terzi o soci, salvo il diritto di recesso ex art. 2530 ultimo comma.

ART. 13 STRUMENTI FINANZIARI

È consentito alla Cooperativa emettere strumenti finanziari partecipativi e non, destinati ai soci cooperatori o a terzi, anche con durata limitata.

L'emissione degli strumenti finanziari deve essere deliberata dall'Assemblea straordinaria (che può delegare il C.d.A. ad emanare un Regolamento apposito di emissione), con la quale devono essere stabiliti nel rispetto dei limiti di Legge:

- a. l'importo complessivo dell'emissione;
- b. i diritti patrimoniali di partecipazione agli utili e gli eventuali privilegi attribuiti ai titoli partecipativi, l'esercizio di diritti amministrativi;
- c. l'eventuale diritto d'opzione dei soci cooperatori;
- d. l'eventuale fissazione di un sovrapprezzo per gli strumenti finanziari destinati a soci non cooperatori.

Qualora vengano emessi strumenti finanziari non partecipativi, con Regolamento approvato dalla stessa Assemblea straordinaria sono stabiliti:

- a. l'importo complessivo dell'emissione, il numero dei titoli emessi ed il relativo valore nominale unitario;
le modalità di circolazione;
- b. i criteri di determinazione del rendimento e le modalità di corresponsione degli interessi;
- c. il termine di scadenza e le modalità di rimborso.

ART. 14 MODALITÀ DI VOTO DEGLI STRUMENTI FINANZIARI

I voti complessivamente attribuiti ai soci finanziatori portatori di strumenti finanziari partecipativi non devono superare il terzo dei voti spettanti all'insieme dei soci presenti o rappresentati in ciascuna assemblea. Qualora, per qualunque motivo, si superi tale limite, i voti dei soci finanziatori saranno ricondotti automaticamente entro la misura consentita.

Ai medesimi soci, in considerazione dell'interesse che essi hanno nell'attività sociale, è riservata la nomina di almeno un Amministratore e di un Sindaco effettivo e supplente, nonché di un

liquidatore in caso di scioglimento della Cooperativa. Tale nomina sarà deliberata a maggioranza dei voti spettanti ai soli soci finanziatori. La deliberazione dell'Assemblea di emissione delle azioni destinate ai soci finanziatori può prevedere la nomina da parte di tale categoria di un numero maggiore di Amministratori o Sindaci, purché non superiore ad un terzo dei complessivi membri dell'organo.

La deliberazione dell'Assemblea stabilisce altresì i compiti che vengono attribuiti al Consiglio di Amministrazione ai fini del collocamento dei titoli.

ART. 15 ASSEMBLEE SPECIALI

Ricorrendo le condizioni stabilite dalla Legge ovvero dal presente Statuto, i titolari di strumenti finanziari partecipativi, e non, sono costituiti in Assemblea speciale.

L'Assemblea speciale è convocata dal rappresentante comune della categoria, quando questi lo ritengano necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno un terzo dei possessori degli strumenti finanziari della categoria.

Le modalità di funzionamento delle assemblee speciali sono determinate in base a quanto previsto dagli artt. 2363 e seguenti del Codice Civile, in quanto compatibili con le successive disposizioni del presente Statuto.

ART. 16 PRESTITI SOCIALI

1. I prestiti effettuati dai soci alla Società rappresentano un contributo essenziale al conseguimento dello scopo mutualistico ed alla realizzazione dell'oggetto sociale.

2. I prestiti possono essere con restituzione a vista o vincolati per un determinato periodo di tempo; le remunerazioni riconosciute sui prestiti sono differenziate in modo da privilegiare, per la loro maggiore utilità per la Società e maggiore coerenza con le proprie finalità, i prestiti vincolati, anche attraverso l'abbinamento del vincolo temporale alla possibilità di ottenere la restituzione a vista di una parte del prestito.

3. Gli interessi corrisposti sui prestiti dei soci persone fisiche e l'importo complessivo dei prestiti effettuati da ciascun socio persona fisica non possono superare i limiti massimi in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali che li riguardano.

4. La raccolta del risparmio non è consentita nei confronti dei soci che siano iscritti nel libro dei soci da meno di tre mesi, non può prevedere l'utilizzo di strumenti a vista o collegati o alla gestione di mezzi di pagamento e, in conformità alle disposizioni di legge, tempo per tempo vigenti, deve attualmente rispettare, qualora ne esistano le condizioni, i criteri e limiti patrimoniali stabiliti, ai sensi dell'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 con deliberazione del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio e disciplinati dalle relative istruzioni applicative della Banca d'Italia.

5. I prestiti sono utilizzati dalla Società unicamente per il conseguimento dell'oggetto sociale, nei termini e con modalità compatibili con le remunerazioni riconosciute ai soci che li hanno effettuati e con le scadenze previste per il loro rimborso.

6. Le modalità di raccolta e di restituzione dei prestiti con destinazione generale sono disciplinate da un apposito Regolamento, predisposto dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea. Le remunerazioni e le altre condizioni applicate ai prestiti sociali sono determinate ed aggiornate dagli Amministratori, così come le condizioni contrattuali la cui definizione ed aggiornamento sono demandate ad essi dal Regolamento deliberato dall'Assemblea; le modifiche al Regolamento sono comunicate ai soci depositanti con le modalità stabilite dallo

stesso Regolamento. Il Regolamento ed il foglio illustrativo analitico relativo alle condizioni economiche applicate ai prestiti sociali sono affissi presso la sede della Società; il foglio illustrativo è consegnato a ciascun depositante all'atto dell'apertura del deposito, unitamente a copia del relativo contratto.

7. I prestiti direttamente collegati alla realizzazione di specifici programmi o alla fruizione di specifici servizi sono disciplinati dal Regolamento che ne definisce modalità, condizioni e termini di realizzazione o di fruizione.

8. Non costituiscono raccolta di risparmio i depositi vincolati versati dai soci assegnatari o fruitori di particolari servizi e prestazioni la cui restituzione possa avvenire soltanto alla conclusione del rapporto instaurato con la Società. Tali depositi sono disciplinati dal Regolamento relativo al servizio.

TITOLO IV

PATRIMONIO - RISTORNI - BILANCIO

ART. 17 DOMANDA DI AMMISSIONE

Il patrimonio della società è costituito:

a. dal capitale sociale, che è variabile ed è formato:

1. da un numero illimitato di azioni dei soci cooperatori, ciascuna di valore pari a quanto previsto dall'art. 12;
2. dalle azioni di partecipazione cooperativa, ciascuna del valore di Euro 25 (venticinque);
3. dalle azioni di partecipazione cooperativa, ciascuna del valore di Euro 100 (cento), destinate alla realizzazione di programmi pluriennali di sviluppo ed ammodernamento;

b. dalla riserva legale;

c. dall'eventuale sovrapprezzo azioni;

d. dalla riserva straordinaria e da ogni altro fondo di riserva costituito dall'Assemblea e/o previsto per legge, nonché dal presente Statuto, in conformità a quanto previsto dall'art. 7. Le riserve sono tutte indivisibili e, conseguentemente, non possono essere ripartite tra i soci cooperatori durante la vita della Cooperativa, né all'atto del suo scioglimento. Le riserve legali e non, costituite come indivisibili in conformità alla Legge o per volontà dei soci, fanno parte del patrimonio della Cooperativa non disponibile per i soci e comunque indivisibile fra i medesimi, sia durante la vita che in caso di scioglimento della Società.

La Cooperativa può costituire uno o più patrimoni destinati a specifici affari nei limiti ed alle condizioni previste dagli articoli 2447 bis e segg. del Codice Civile.

ART. 18 RISTORNI

Il ritorno ai soci è ripartito al momento dell'assegnazione dell'unità abitativa, sotto forma di risparmio di spesa.

Il ritorno è proporzionale alla quantità e qualità degli scambi mutualistici, perseguendo anche finalità solidaristiche.

La Cooperativa riporterà nel bilancio, separatamente, i dati relativi all'attività svolta con i soci, distinguendo le singole gestioni mutualistiche.

ART. 19 ESERCIZIO SOCIALE

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 in conformità ai principi di Legge.

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

- L'Assemblea che approva il bilancio delibera sulla distribuzione degli utili annuali, destinandoli:
- a. alla riserva legale indivisibile nella misura non inferiore a quella prevista dalla Legge;
 - b. al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione secondo previsione di legge;
 - c. ad eventuale rivalutazione gratuita del capitale sociale, nei limiti ed alle condizioni previsti dall'art. 7 della legge 31 gennaio 1992, n. 59 e successive modifiche e integrazioni;
 - d. ad eventuale remunerazione del capitale sociale effettivamente versato in misura non superiore al limite stabilito dalla Legge ai fini del riconoscimento dei requisiti mutualistici richiesti dalla Legge per le Cooperative a mutualità prevalente;
 - e. ad eventuale remunerazione degli strumenti finanziari nei limiti fissati dalla legge per le Cooperative a mutualità prevalente;
 - f. la restante parte a riserva legale indivisibile;

TITOLO V

REQUISITI MUTUALISTICI

ART. 20 RISPETTO DELL'ART. 2514 DEL CODICE CIVILE COMMA A)

È fatto divieto di distribuire i dividendi in misura superiore all'interesse massimo dei buoni postali fruttiferi, aumentato del 2,5 per cento;

ART. 21 RISPETTO DELL'ART. 2514 DEL CODICE CIVILE COMMA B)

È fatto divieto di remunerare gli strumenti finanziari offerti in sottoscrizione ai soci cooperatori in misura superiore al 2 per cento del limite massimo previsto per i dividendi;

ART. 22 RISPETTO DELL'ART. 2514 DEL CODICE CIVILE COMMA C)

È fatto divieto di distribuire le riserve fra i soci cooperatori;

ART. 23 RISPETTO DELL'ART. 2514 DEL CODICE CIVILE COMMA D)

È fatto obbligo di devoluzione, in caso di scioglimento della Cooperativa, dell'intero patrimonio sociale, dedotto soltanto il capitale sociale e i dividendi eventualmente maturati, ai fondi mutualistici per la promozione e lo sviluppo della cooperazione;

ART. 24 MODIFICHE AI REQUISITI MUTUALISTICI

Le clausole mutualistiche di cui agli Articoli 20, 21 e 22 e 23 sono inderogabili e devono essere in fatto osservate.

Le cooperative deliberano l'introduzione e la soppressione delle clausole di cui agli articoli precedenti con le maggioranze previste per l'Assemblea straordinaria.

TITOLO VI

ORGANI DELLA SOCIETÀ

ART. 25 ORGANI DELLA SOCIETÀ

Sono organi della Società:

- a. l'Assemblea dei soci;
- b. il Consiglio di amministrazione;
- c. il Presidente della Società;
- d. il Collegio sindacale;
- e. le Assemblee speciali dei possessori degli strumenti finanziari eventualmente emessi dalla Società.

ART. 26 NATURA DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

1. L'Assemblea dei soci è ordinaria e straordinaria, in relazione alla materia che forma oggetto delle sue deliberazioni.
2. L'Assemblea regolarmente costituita rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, assunte in conformità allo Statuto ed alle Leggi in vigore, sono vincolanti per tutti i soci, anche se assenti o dissenzienti.

ART. 27 COMPETENZE DELL'ASSEMBLEA

1. L'Assemblea straordinaria delibera sulle seguenti materie:
 - a. modificazioni dello Statuto;
 - b. scioglimento anticipato della Società;
 - c. nomina, sostituzione e poteri dei liquidatori;
2. L'Assemblea ordinaria delibera sulle seguenti materie:
 - a. approvazione del bilancio di esercizio;
 - b. nomina e revoca del Consiglio di Amministrazione, nomina del Collegio sindacale e del Presidente dello stesso Collegio e, quando previsto, del revisore contabile o della società di revisione alla quale è conferito l'incarico del controllo contabile;
 - c. determinazione dei compensi per gli Amministratori, per i Sindaci e, quando previsto, per il soggetto al quale è conferito l'incarico del controllo contabile della Società;
 - d. responsabilità degli Amministratori e dei Sindaci;
 - e. approvazione dei Regolamenti che disciplinano i rapporti tra la Società ed i soci;
 - f. deliberazioni sugli altri oggetti riservati all'Assemblea dalla Legge o dal presente Statuto o sottoposti alla sua approvazione dal Consiglio di Amministrazione, ferma la responsabilità di questo per gli atti compiuti.

ART. 28 CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

1. L'Assemblea è convocata dal Consiglio di Amministrazione mediante avviso contenente

l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare; nell'avviso di convocazione viene altresì fissato il giorno per la seconda convocazione, che non può avere luogo nello stesso giorno fissato per la prima né essere successivo di oltre trenta giorni, anche in caso di convocazione con specifico avviso. Nella seconda convocazione l'elenco delle materie da trattare non può essere modificato rispetto a quello previsto per la prima.

2. L'avviso viene pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica, almeno 15 giorni prima di quello fissato per l'Assemblea, oppure nel medesimo termine sul quotidiano La Stampa ed esposto nella sede sociale. In alternativa, l'avviso è inviato per raccomandata o consegnato ai soci ed ai componenti del Collegio sindacale almeno quindici giorni prima di quello fissato per l'adunanza.

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

4. L'Assemblea deve essere convocata nei successivi trenta giorni quando ne sia fatta richiesta, con l'indicazione delle materie da trattare, dall'Organo di controllo o da almeno un decimo dei soci; qualora il Consiglio di Amministrazione non vi provveda, la convocazione è effettuata dall'Organo di controllo.

5. L'Assemblea è convocata nella sede sociale; ovvero in altra sede, purché nella Regione ove ha sede la Società.

ART. 29 COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI

1. Hanno diritto di voto nell'Assemblea i soci iscritti nel libro dei soci da almeno novanta giorni dalla data di convocazione, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Società 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 intervento e di voto.

2. Ogni socio ha un voto, qualunque sia il valore della quota; al socio, persona giuridica, possono essere attribuiti fino ad un massimo di cinque voti in relazione all'ammontare della partecipazione sottoscritta e/o al numero dei propri associati o soci.

3. L'Assemblea ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto; in seconda convocazione, l'Assemblea delibera sugli oggetti che avrebbero dovuto essere trattati nella prima, qualunque sia il numero dei soci presenti.

4. L'Assemblea straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti soci che rappresentino almeno la metà più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto, ed in seconda convocazione con la presenza, diretta o per delega, di almeno un ventesimo più uno dei voti spettanti a tutti i soci con diritto di voto.

5. L'Assemblea, ordinaria e straordinaria, delibera a maggioranza assoluta dei voti presenti e rappresentati.

6. L'Assemblea è presieduta dal Presidente della Società, il quale verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni; svolge le funzioni di segretario il Consigliere o il dipendente della Società designato dal Presidente; l'assistenza del segretario non è necessaria quando il verbale dell'assemblea è redatto da un notaio.

7. Le deliberazioni dell'Assemblea devono constare dal verbale sottoscritto dal Presidente e dal segretario, che deve consentire, per ciascuna votazione ed anche per allegato, l'identificazione dei soci, astenuti o dissenzienti e nel quale devono essere riassunte, su richiesta dei soci, le dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. In particolare, ciascun socio su richiesta del Presidente

ha l'onere, ai fini della eventuale impugnativa della delibera e quindi della identificazione della sua dichiarazione di voto, di compilare gli appositi allegati predisposti e messi a disposizione dalla società. Il verbale dell'Assemblea straordinaria è redatto da un notaio.

ART. 30 RAPPRESENTANZA NELL'ASSEMBLEA DEI SOCI

1. I soci possono farsi rappresentare nell'Assemblea da un altro socio, esclusi gli Amministratori, i componenti dell'Organo di controllo sia della Società che di società da queste controllate.

2. La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e soltanto per singole Assemblee, con effetto anche per le convocazioni successive alla prima; il rappresentante può farsi sostituire solo da un altro socio che sia espressamente indicato nella delega. I documenti relativi devono essere conservati dalla Società.

3. Ciascun socio non può rappresentare più di un socio.

ART. 31 ASSEMBLEE SEPARATE

La Società prevede, ai sensi dell'art. 2540 del Codice Civile, lo svolgimento di Assemblee separate, che dovranno esser convocate presso la sede sociale, ovvero presso altre unità operative.

Le modalità di convocazione sono le stesse previste dal precedente Articolo 28 per la convocazione dell'Assemblea dei Soci.

ART. 32 ASSEMBLEE SPECIALI

Se l'Assemblea della Società ha deliberato la emissione delle azioni di partecipazione cooperativa o di strumenti finanziari non partecipativi, i relativi possessori costituiscono apposita Assemblea speciale.

L'Assemblea speciale delibera:

- a.** sulla nomina e sulla revoca del Rappresentante comune e sul relativo compenso;
- b.** sull'approvazione delle deliberazioni dell'Assemblea ordinaria che pregiudichino i diritti della categoria;
- c.** sulla costituzione del fondo per le spese necessarie alla tutela dei comuni interessi e sul relativo rendiconto; il fondo è gestito dalla Società ed è utilizzato dal Rappresentante comune;

Il Rappresentante comune dura in carica per un periodo non superiore ad un triennio e può essere rieletto; esso provvede alla esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea speciale e tutela gli interessi comuni della categoria nei rapporti con la Società; ha il diritto di assistere alle Assemblee della Società e di impugnare le deliberazioni; può esaminare il libro dei soci, il libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Assemblea dei soci, il libro delle adunanze e delle deliberazioni degli Amministratori, il libro delle adunanze e delle deliberazioni dell'Organo di controllo e può ottenerne estratti.

Le spese sostenute dal Rappresentante comune sono imputate al fondo di cui al comma 2, lettera c).

Per la convocazione dell'Assemblea speciale, per la regolarità della sua costituzione e per la validità delle deliberazioni adottate si applicano le disposizioni del presente Statuto relative all'Assemblea straordinaria dei soci.

All'Assemblea speciale possono assistere gli Amministratori ed i componenti dell'Organo di controllo, ai quali deve essere inviata copia della relativa convocazione.

L'Assemblea speciale di categoria viene altresì convocata, ai sensi del presente articolo, in caso di emissione di strumenti finanziari partecipativi ogni qualvolta ricorra l'ipotesi di cui al punto 2 lettera b).

ART. 33 COMPOSIZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero dispari di membri compreso fra un minimo di nove ad un massimo di venticinque Consiglieri, eletti dall'Assemblea, previa determinazione del loro numero, fra i soci iscritti da almeno novanta giorni.

Possono essere eletti anche Amministratori non soci, purché la maggioranza sia costituita da soci. Qualora siano stati emessi strumenti finanziari dotati di diritto di amministrazione, la deliberazione dell'Assemblea, che ne autorizza l'emissione, stabilisce la misura e le condizioni per l'esercizio di tali diritti. In ogni caso i possessori degli strumenti finanziari non possono eleggere più di un terzo dei Consiglieri.

ART. 34 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione nomina nel suo seno il Presidente e due o tre Vice Presidenti, che sostituiscono il Presidente in caso di impossibilità di quest'ultimo ad esercitare le proprie competenze.

Il Consiglio di Amministrazione può affidare specifici incarichi, delegando loro i necessari poteri e precisando i contenuti, i limiti e le modalità di esercizio della delega, a singoli Consiglieri. Non possono essere delegati i poteri in materia di redazione del bilancio, redazione dei progetti di fusione e di scissione, ammissione recesso ed esclusione dei soci e di decisioni che incidano sui rapporti mutualistici con i soci.

Ai Consiglieri a cui siano affidati incarichi è riconosciuto il compenso e/o il rimborso spese nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio sindacale.

ART. 35 COMPITI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi poteri per la gestione della Società e potrà quindi compiere tutti gli atti e le operazioni di ordinaria e straordinaria amministrazione che rientrano nell'oggetto sociale, fatta soltanto eccezione di quelli che, a norma di Legge o di Statuto, sono riservati all'Assemblea.

Spetta pertanto, fra l'altro ed a titolo esemplificativo, al Consiglio di Amministrazione:

- a. curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- b. redigere la bozza di bilancio applicando le norme di Legge, nonché redigere la relazione sulla gestione, nella quale dovranno essere specificatamente indicati i criteri seguiti nella gestione sociale per il conseguimento degli scopi statutari in conformità con il carattere cooperativo della società;
- c. predisporre i Regolamenti statutari, che disciplinano i rapporti tra la Società ed i soci, ed i regolamenti organizzativi, che disciplinano il funzionamento della Società, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea;
- d. deliberare l'acquisto delle azioni proprie e delle azioni di partecipazione cooperativa della Società nei limiti e nelle condizioni di Legge;

e. compiere tutti gli atti relativi all'attività ed alla gestione sociale; ivi compresi, a titolo puramente esemplificativo, l'acquisizione di aree in diritto di superficie o in proprietà, acquistare immobili nuovi, da ristrutturare o da riconvertire; appaltare la costruzione degli immobili o la loro ristrutturazione; assegnare gli alloggi; contrarre mutui; acconsentire ipoteche; accendere, postergare, ridurre e cancellare ipoteche e qualsiasi 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 e presso ogni altro ufficio pubblico o privato, presso Banche, Compagnie di Assicurazione ed Istituti di Credito; aprire e chiudere conti correnti, depositi; stipulare fidejussioni; prestare cauzioni; presentare qualsiasi istanza o domanda, anche in materia urbanistica, alle competenti Autorità; acquisire partecipazioni di ogni tipo;

f. transigere e compromettere per arbitri;

g. conferire procure speciali, ferma la facoltà di rappresentanza attribuita al Presidente del Consiglio di Amministrazione;

h. assumere e licenziare il personale della Società fissandone le mansioni e le retribuzioni;

i. dare l'adesione della Società ad organismi consortili;

j. assumere i provvedimenti ad esso demandati dallo Statuto in materia di ammissione, recesso, esclusione e decesso dei soci e di liquidazione della relativa quota sociale;

l. provvedere, ai sensi dell'Art. 2386 del Codice Civile, alle sostituzioni dei suoi componenti che vengano a mancare nel corso dell'esercizio;

m. promuovere la crescita dei quadri dirigenti della Cooperativa. A tal fine il Consiglio di Amministrazione può promuovere seminari, dibattiti, pubblicazioni ed intraprendere ogni altra iniziativa atta a raggiungere l'obiettivo, prevedendo a bilancio uno specifico capitolo di spesa.

n. promuovere e costituire commissioni di lavoro o di studio; le commissioni vengono istituite di volta in volta e non saranno mai permanenti e devono socializzare le conoscenze.

o. predisporre il regolamento degli eventuali "Fondi di Solidarietà" costituiti con i versamenti di cui al combinato disposto degli articoli 7, 46 e 47 del presente statuto.

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi e nei limiti di cui all'art. 2381 del Codice Civile, può delegare parte delle sue attribuzioni, nei modi che riterrà opportuni, ad uno o più dei suoi membri, il Consiglio di Amministrazione deve determinare i limiti della delega.

ART. 36

CONVOCAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI

Il Consiglio di amministrazione è convocato dal Presidente tutte le volte che lo ritenga opportuno e, comunque, almeno una volta ogni novanta giorni; deve essere inoltre convocato, nei successivi quindici giorni, qualora ne sia fatta richiesta, con la indicazione delle materie da trattare, da almeno un terzo dei Consiglieri, dal Collegio sindacale, o da almeno due Consiglieri delegati.

Il Consiglio è regolarmente costituito con la presenza della maggioranza dei Consiglieri in carica e le deliberazioni sono validamente adottate se riportano il voto favorevole della maggioranza assoluta dei consiglieri presenti, purché tali voti non siano inferiori ad un terzo dei componenti complessivamente eletti.

Il Consiglio può deliberare, con il voto favorevole di tutti i Consiglieri in carica, che la presenza alle riunioni possa avvenire anche mediante mezzi di telecomunicazione; in tal caso, con la stessa deliberazione, deve essere anche approvato il Regolamento dei lavori consiliari, che ne disciplina le modalità di svolgimento e di verbalizzazione.

La rappresentanza della Società compete, senza limitazione alcuna, al Presidente del Consiglio. La rappresentanza compete inoltre, nei limiti dei poteri conferiti, a ciascuno degli Amministratori Delegati, i quali possono esercitarla disgiuntamente o congiuntamente tra di loro, secondo le modalità della delega ricevuta.

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione ha la rappresentanza Legale della Società in giudizio. Egli ha anche facoltà di nominare avvocati e procuratori nelle liti attive e passive riguardanti la Società davanti a qualsiasi Autorità giudiziaria ed amministrativa ed in qualunque grado di giurisdizione. In caso di assenza o di impedimento del Presidente, tutte le di lui mansioni spettano ad un Vice Presidente delegato dal Consiglio di Amministrazione.

1. Il Collegio Sindacale 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 Società e sul suo concreto funzionamento.

2. Fino a quando non sia tenuta alla redazione del bilancio consolidato, la Società può prevedere che la revisione legale dei conti sia esercitata dal Collegio Sindacale; in tal caso il Collegio Sindacale è costituito da revisori legali iscritti nell'apposito registro.

3. Il Collegio sindacale, in particolare, oltre alle attribuzioni previste dalla Legge e da altre disposizioni del presente Statuto:

a. vigila sulla conformità alla Legge, al presente Statuto ed alle deliberazioni dell'Assemblea, nonché alle delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione ed ai provvedimenti esecutivi disposti dal Presidente per l'attuazione;

b. accerta la regolare tenuta dei libri sociali;

c. accerta, almeno ogni novanta giorni, la consistenza dei valori depositati presso la Società e dei valori e titoli di proprietà della medesima o ricevuti in pegno, cauzione o custodia;

d. accerta la regolare gestione e la rispondenza alle disposizioni in vigore dei prestiti effettuati dai soci alla Società;

e. richiede la convocazione del Consiglio di amministrazione o dell'Assemblea quando le risultanze delle attività di vigilanza e di controllo svolte lo rendano necessario, indicando gli argomenti sui quali tali organi sono invitati ad adottare i provvedimenti di competenza;

f. convoca l'Assemblea, assolvendo ai relativi adempimenti, in caso di omissione o di ingiustificato ritardo da parte del Consiglio di Amministrazione; previa comunicazione al Presidente del Consiglio di Amministrazione, può altresì convocare l'Assemblea, qualora nell'espletamento del suo incarico ravvisi fatti censurabili di rilevanti gravità e vi sia urgente necessità di provvedere;

g. cura la iscrizione nel Registro delle imprese, entro trenta giorni, dalla cessazione dei Consiglieri dall'ufficio per qualsiasi causa;

h. provvede all'asseverazione della dichiarazione sostitutiva di cui all'articolo 6 del Decreto legislativo 2 agosto 2002, n. 220 e successive modifiche e integrazioni.

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

5. 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.

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

1. Il Collegio sindacale si compone di tre membri effettivi eletti dall'Assemblea, che ne nomina, contemporaneamente, il Presidente ed elegge due Sindaci supplenti. I Sindaci supplenti non fanno parte del Collegio sindacale e non partecipano alle sue riunioni. Qualora siano stati emessi strumenti finanziari dotati di diritti di amministrazione, ai possessori di tali strumenti può essere consentito di eleggere un sindaco effettivo.
2. Tutti i Sindaci, effettivi e supplenti, sono scelti tra gli iscritti nel Registro dei revisori contabili istituito presso il Ministero della Giustizia.
3. 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 il Collegio è stato ricostituito.
4. 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.
5. 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 fino 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.
6. I Sindaci possono essere revocati solo per giusta causa; la deliberazione di revoca deve essere approvata con decreto dal tribunale, sentito l'interessato.

TITOLO VII

ORGANIZZAZIONE

ART. 40 SEZIONI

La Cooperativa a Proprietà Indivisa "GIUSEPPE DI VITTORIO" è organizzata in Sezioni.
Il Consiglio di Amministrazione fissa sulla base dei programmi generali della Cooperativa le unità territoriali di competenza delle Sezioni.
La Sezione può costituirsi se conta almeno cinquanta soci ed ha sempre ed esclusivamente dimensione territoriale.

ART. 41 ASSEMBLEE SEZIONALI

Le Sezioni Soci corrispondono territorialmente alle Assemblee Separate.

ART. 42 CONSIGLIO DIRETTIVO

Le Sezioni Soci sono rette dal Consiglio Direttivo, che elegge nel proprio seno il Segretario

ART. 43 REGOLAMENTO

L'attività della Sezione è normata da un apposito Regolamento redatto dal Consiglio di Amministrazione ed approvato dall'Assemblea Generale dei Soci.

ART. 44 ORGANI DELLE SEZIONI

I Consiglieri di Amministrazione della Cooperativa partecipano di diritto a tutte le Assemblee Separate, sia Ordinarie sia Straordinarie.

TITOLO VIII

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 45 MEZZI FINANZIARI

I mezzi finanziari per lo sviluppo della Cooperativa sono costituiti dalla riscossione:

- delle quote di ammissione;
- delle quote per le tessere di associazione annua;
- dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Fondo di Mutualità;
- dei versamenti effettuati dai soci assegnatari a titolo di Fondi integrativi di cui all'articolo 2528, comma 2, del Codice Civile – voce di Patrimonio Netto;
- dei versamenti effettuati dai soci a titolo di Contributo Mutualistico.

È compito specifico del Consiglio di Amministrazione predisporre per tempo l'organizzazione per la riscossione delle tessere di associazione annua.

È compito specifico dei Comitati direttivi di Sezione Soci provvedere, con i mezzi più adeguati, alla relativa riscossione.

La raccolta delle quote per le tessere di associazione annua deve avvenire nei primi tre mesi dell'anno.

La quota della tessera di associazione annua è stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

ART. 46 NATURA DELLA COOPERATIVA

La Cooperativa non potrà trasformarsi in Cooperativa a Proprietà Divisa.

È altresì fatto divieto di cessione in proprietà degli alloggi, ad eccezione di quanto stabilito all'articolo 3b. lettere c) e n) del presente Statuto.

La natura di Cooperativa che opera prevalentemente con i propri soci e la necessità di sviluppare varie forme di solidarietà sociale, vengono realizzate anche con la costituzione di appositi "Fondi di Solidarietà" costituiti dai versamenti dei soci e/o di terzi a tale preciso scopo effettuati.

Tali fondi possono essere considerati, se del caso, quali "Beni di terzi" gestiti preferibilmente da soggetti diversi dalla Cooperativa. La Cooperativa può alimentare tali "Fondi di Solidarietà" in misura equivalente a quanto versato dai soci con le modalità che sono previste dal regolamento.

ART. 47 SOMME DOVUTE DAI SOCI ASSEGNATARI

Tutti gli importi dovuti dai soci assegnatari di cui all'articolo 7 lettere d), e), f), g), h), i) e j) del presente Statuto devono essere determinati all'atto dell'assegnazione definitiva degli alloggi e periodicamente revisionati.

I criteri per la determinazione degli importi dovuti devono contemperare due esigenze:

1°) concedere alloggi in godimento ai propri soci alle condizioni migliori possibili e, comunque, complessivamente in modo competitivo con il mercato;

2°) far fronte alle erogazioni ed ai costi della Cooperativa quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) costi relativi ai mutui, ai finanziamenti pubblici e/o privati contratti dalla Cooperativa per la costruzione dell'edificio o delle sue migliorie;

- b) oneri per manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) oneri per la gestione dei servizi vari;
- d) costi di amministrazione.

La revisione degli importi che devono essere versati dal socio assegnatario, di norma da effettuarsi di biennio in biennio, dovrà ispirarsi alle seguenti regole e criteri:

- eventuale rivalutazione delle somme dovute, da effettuarsi in conformità alle Leggi nazionali e/o regionali vigenti;
- adeguamento degli importi dovuti alla normativa regionale o nazionale, vincolante per la Cooperativa;
- obbligo di sottoposizione alla ratifica da parte dell'Assemblea ordinaria, da convocarsi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale, della revisione degli importi da versare da parte dei soci, così come sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione e comunicata per scritto agli interessati.

I soci **devono** altresì versare quanto previsto all'articolo 7 quarto comma lettera j) ovvero sono obbligati a versare alla Cooperativa con la cadenza periodica risultante dall'apposito regolamento e fino a un massimo del 1% (uno per cento) delle "Somme dovute dai soci assegnatari ex art. 47 dello Statuto Sociale", un importo da destinare a un Fondo di Solidarietà orizzontale la cui materiale gestione può essere affidata a un soggetto terzo sulla base di apposito regolamento.

TITOLO IX

SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE DELLA SOCIETÀ

ART. 48 SCIOGLIMENTO E LIQUIDAZIONE DELLA SOCIETÀ

1. Lo scioglimento anticipato della Società, quando ne ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2545 duodecies del Codice Civile, è deliberato dall'Assemblea straordinaria, la quale, con le maggioranze previste per le modificazioni dello Statuto, decide:

- a. il numero dei liquidatori e le regole di funzionamento del collegio, in caso di pluralità di liquidatori,
- b. la nomina dei liquidatori, con indicazione di quelli cui spetta la rappresentanza della Società;
- c. 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 miglior realizzo.

2. Il Patrimonio residuo risultante dal bilancio finale della liquidazione – dedotte le somme necessarie al rimborso del capitale sociale e dei dividendi eventualmente maturati – 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 e successive modifiche e integrazioni.

3. Dalla liquidazione sono esclusi, se previsto dalle disposizioni agevolative, gli immobili di proprietà della Società eventualmente realizzati utilizzando le agevolazioni, la cui proprietà deve essere trasferita all'Ente indicato dalla disposizione agevolativa, alle condizioni previste dalle disposizioni che disciplinano tali trasferimenti.

ART. 49 NORMA FINALE

Per quanto non previsto dal presente Statuto, valgono le Leggi sulla Cooperazione, le norme del Codice Civile e, in quanto applicabili, le norme contenute nelle Leggi speciali disciplinanti la materia relativa all'oggetto sociale della Cooperativa.



REGOLAMENTI

REGOLAMENTI

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
DEGLI ALLOGGI SOCIALI 28

REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO
DELL'ASSEGNAZIONE 31

REGOLAMENTO DEL FONDO DI MUTUALITÀ 32

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ASSEMBLEE
SEPARATE E DELLE SEZIONI SOCI 34

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DA OSSERVARSI
PER L'ESCLUSIONE DALLA SOCIETÀ DEL SOCIO
CHE SI RENDA MOROSO NEI PAGAMENTI DOVUTI 38

REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO E LA GESTIONE
DEL FONDO DI SOLIDARIETÀ 40

REGOLAMENTO "PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI"
(APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI
IN DATA 27 GIUGNO 2014) 44

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI SOCIALI

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 18 GIUGNO 2010

ART. 1 PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI ORDINE PUBBLICO

Le disposizioni delle convenzioni stipulate con le Pubbliche Amministrazioni ovvero quelle contenute nei relativi atti unilaterali d'obbligo, nonché quelle delle Leggi di Finanziamento previste per i diversi interventi costruttivi, prevalgono sulle presenti statuizioni, qualora con esse incompatibili.

ART. 2 AVVISO PUBBLICO DI DISPONIBILITÀ DI ALLOGGI SOCIALI RELATIVI A NUOVI INTERVENTI COSTRUTTIVI

2.1 La Cooperativa provvederà a comunicare la disponibilità di alloggi relativi a nuovi interventi costruttivi, da assegnare ai soci non assegnatari, mediante un Avviso Pubblico affisso nella sede sociale e presso le sezioni soci, in apposita bacheca, nonché sul sito internet della Cooperativa, per 15 (quindici) giorni consecutivi, contenente le informazioni circa il numero, le caratteristiche e l'ubicazione degli alloggi da assegnare, i requisiti necessari per l'assegnazione, i canoni indicativi e gli altri esborsi richiesti al socio.

2.2 Per la maggior pubblicità possibile, la Cooperativa potrà inoltrare l'Avviso Pubblico a tutti i soci che avranno fornito il proprio indirizzo di posta elettronica.

2.3 Presso la Sede sociale sarà tenuto un ordinato protocollo delle affissioni di cui al precedente punto 2.1.

ART. 3 DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DEL SOCIO

Il socio è tenuto a presentare domanda di partecipazione ai singoli Awisi Pubblici utilizzando, a pena di improcedibilità, esclusivamente la modulistica predisposta dalla Cooperativa.

ART. 4 DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI RELATIVI AI NUOVI INTERVENTI COSTRUTTIVI

4.1 Il socio interessato all'assegnazione di un alloggio relativo ai nuovi interventi costruttivi dovrà presentare la domanda di assegnazione, conforme al modello di cui al precedente art. 3, entro il termine previsto dall'Avviso Pubblico di cui al precedente art. 2.1. In caso di difforme o tardiva proposizione, la domanda di assegnazione del socio sarà improcedibile.

4.2 È altresì condizione necessaria ed essenziale di procedibilità della domanda di assegnazione che il socio abbia regolarmente versato, sin dall'atto di ammissione alla Società, le quote annuali relative alla tessera di associazione prevista dall'art. 7 dello Statuto.

4.3 In sede di valutazione della domanda di assegnazione, la Cooperativa dovrà preventivamente verificare l'avvenuto pagamento da parte del socio delle suddette quote annuali per ciascun anno di appartenenza dello stesso alla Società.

In caso di mancato pagamento anche di una sola quota annuale della tessera di associazione, ad eccezione di quella afferente l'anno in corso, che dovrà comunque essere immediatamente regolarizzata, la domanda sarà considerata improcedibile e il socio verrà invitato, tramite comunicazione scritta a mezzo lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento, a regolarizzare la propria posizione, versando un corrispettivo di ammontare pari alla morosità dallo stesso maturata, oltre ad una sanzione il cui ammontare verrà annualmente fissato dal Consiglio di Amministrazione, con l'espresso avvertimento che, in caso di mancata regolarizzazione nel termine prescritto, potrà essere attivata nei suoi confronti la procedura di espulsione ai sensi dell'art. 9 dello Statuto.

ART. 5

CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI RELATIVI AI NUOVI INTERVENTI COSTRUTTIVI

Il Consiglio di Amministrazione o, in caso di specifica delega di poteri rilasciata dal Consiglio stesso, il gruppo di Consiglieri e di soci a ciò delegati, dovrà tempestivamente riunirsi per l'assegnazione degli alloggi relativi ai nuovi interventi costruttivi e, dopo aver constatato la regolarità delle procedure, formulerà la graduatoria di assegnazione come segue:

5.1 Il 30% (trenta per cento) degli alloggi sarà assegnato sulla base della anzianità di iscrizione alla Cooperativa;

5.2 il 30% (trenta per cento) degli alloggi sarà assegnato ai soci residenti o che prestano la propria attività lavorativa nel Comune sede dell'intervento costruttivo; in questa categoria la precedenza sarà dettata dall'anzianità di iscrizione alla Cooperativa;

5.3 il 20% (venti per cento) degli alloggi sarà assegnato per sorteggio fra tutti i soci iscritti in graduatoria;

5.4 il 20% (venti per cento) sarà riservato alla mutualità interna; il Consiglio di Amministrazione provvederà ad assegnare questi alloggi valutando particolari situazioni di bisogno o di emergenza, familiare o singola, privilegiando nelle valutazioni:

- le condizioni socio-economiche;
- le condizioni socio-sanitarie;
- le ricongiunzioni familiari e di gruppi familiari;
- la vicinanza ai luoghi di lavoro o di cura;

Qualora non si ravvisi la necessità di questa riserva, in tutto o in parte, si provvederà a ricomprendere gli alloggi non assegnati con le modalità del presente punto fra quelli di cui al punto 5.3.

5.5 Nella determinazione del numero degli alloggi corrispondenti alle percentuali si procederà sempre, in caso di decimali, con arrotondamenti per difetto; gli alloggi complessivi corrispondenti alla parte decimale delle percentuali di cui ai punti da 5.1 a 5.4 verranno assegnati seguendo l'ordine di cui al punto 5.6;

5.6 Le richieste eccedenti gli alloggi assegnati potranno essere soddisfatti mediante la formazione di una apposita graduatoria formata esclusivamente per sorteggio e da utilizzarsi per l'intervento in oggetto, fino ad esaurimento;

5.7 In caso di esaurimento della graduatoria, per gli immobili ancora da assegnare, la Cooperativa potrà procedere con le forme più idonee per giungere alle relative assegnazioni.

ART. 6

MODALITÀ E CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA

Sono definiti "alloggi di risulta" quelli che si rendono disponibili durante la vita della Cooperativa in conseguenza della normale mobilità degli assegnatari e, comunque, per qualsiasi altro motivo non riconducibile alla fattispecie del nuovo intervento costruttivo.

6.1 La disponibilità di "alloggi di risulta" dovrà essere comunicata ai soci con le modalità previste dall'art. 2.1.

L'assegnazione avverrà come segue:

6.2.1 il 50% (cinquanta per cento) sarà assegnato sulla base della anzianità di iscrizione alla Cooperativa.

6.2.2 il 50% (cinquanta per cento) sarà assegnato sulla base del criterio della mutualità interna di cui al precedente art. 5.4.

6.3 Nella determinazione del numero degli alloggi corrispondenti alle percentuali si procederà sempre per difetto; l'unico alloggio da assegnare o perché il solo "di risulta" o perché "resto" delle percentuali applicate sarà assegnato secondo il principio della alternanza fra i criteri di cui ai punti 6.2.1 e 6.2.2.

6.4 In ogni caso, sarà data precedenza assoluta al figlio/a del socio già assegnatario dell'alloggio resosi libero, a condizione che:

6.4.1 ne faccia richiesta entro 15 (quindici) giorni dal rilascio dell'alloggio;

6.4.2 sia socio della Cooperativa;

6.4.3 sia in regola con il pagamento delle quote relative alla tessera di associazione di cui all'art. 7 dello Statuto;

6.4.4 ottemperi a tutti gli obblighi statutari (Fondo di Mutualità) vigenti al momento della nuova assegnazione.

6.5 Qualora più di un figlio sia interessato all'assegnazione si procederà ad un sorteggio.

ART. 7

DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA

Per la procedibilità della domanda di assegnazione degli alloggi di risulta si applica la medesima disciplina prevista dal precedente art. 4 per gli alloggi relativi ai nuovi interventi costruttivi.

ART. 8

REGISTRAZIONE DELLE OPERAZIONI E CONSERVAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Sarà cura del Consiglio di Amministrazione o, in caso di specifica delega di poteri rilasciata dal Consiglio stesso, del gruppo di Consiglieri e dei soci a ciò delegati, provvedere ad una completa ed ordinata verbalizzazione scritta di tutte le operazioni di assegnazione che dia atto del rispetto delle procedure previste dal presente Regolamento, nonché alla conservazione della relativa documentazione.

REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO DELL'ASSEGNAZIONE

PRINCIPI GENERALI

La Cooperativa riconosce, nei limiti consentiti dalle Leggi di Finanziamento e/o delle convenzioni stipulate, la mobilità dei soci assegnatari all'interno degli interventi realizzati e tra i diversi interventi, come uno degli elementi essenziali e qualificanti dell'esperienza dell'indivisa, ritenendo essenziale porre i soci in condizione di utilizzare al meglio il patrimonio esistente, favorendo la mobilità nel territorio.

Detta mobilità è però soggetta al presente Regolamento, in ragione delle esigenze di chiarezza, uniformità di comportamento ed equità.

- I principi informativi ai quali il Consiglio di Amministrazione deve ispirarsi nella interpretazione del presente Regolamento sono:
la salvaguardia degli equilibri finanziari della cooperativa, temperando le ragioni di equità derivanti dalla diversa partecipazione dei soci assegnatari alle necessità finanziarie di tempo in tempo espresse dalla Cooperativa;
- la salvaguardia degli equilibri economici derivanti dalla necessità di natura organizzativa temporanea conseguente al trasferimento dei soci.

REGOLAMENTO

Art. 1 La domanda deve pervenire unicamente presso la sede sociale della Cooperativa in Torino, Via Perrone n.3, ed ha validità sino al 31 dicembre dell'anno di pervenimento.

Art. 2 La domanda deve contenere obbligatoriamente i dati anagrafici identificativi del socio, la composizione del nucleo familiare, il Comune e/o gli interventi in cui intende trasferirsi e le motivazioni della richiesta.

Art. 3 Il Consiglio di Amministrazione provvede al trasferimento valutando particolari situazioni di bisogno o di emergenza, familiare o singola, privilegiando nelle valutazioni:

- le condizioni socio-economiche;
- le condizioni socio-sanitarie;
- le ricongiunzioni familiari e di gruppi familiari;
- la vicinanza ai luoghi di lavoro o di cura.

Art. 4 Il Consiglio di Amministrazione ha la possibilità di escludere, dalle domande di trasferimento, quegli alloggi costituenti parte di interventi edilizi non omogenei tra loro.

Art. 5 Sarà cura del Consiglio di Amministrazione o, in caso di specifica delega da parte del Consiglio stesso al gruppo di Consiglieri e soci a ciò delegati, di provvedere a tenere una ordinata memoria scritta delle operazioni di trasferimento effettuate nel rispetto delle procedure qui individuate.

REGOLAMENTO DEL FONDO DI MUTUALITÀ

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 10 SETTEMBRE 2015

ART. 1 OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina la gestione del Fondo di Mutualità, istituito ai sensi dell'articolo 7 dello Statuto. Il Fondo di Mutualità assolve a due funzioni, una di carattere perequativo, ai sensi dell'articolo 2516 del Codice Civile, rispetto ai soci non assegnatari, ed una di carattere finanziario, in ossequio all'oggetto sociale, contribuendo a ripristinare la liquidità utilizzata per la costruzione del patrimonio della Cooperativa.

ART. 2 OBBLIGO DELLA CORRESPONSIONE

Il Fondo di Mutualità è dovuto da tutti i soci nel momento in cui assumono la qualifica di soci assegnatari.

La somma da versare a tale titolo deve tenere conto delle caratteristiche dell'alloggio assegnato in ordine alla metratura, alla ubicazione, allo stato di fatto in cui si trova ed alla presenza (o meno) di un box o posto auto e di altre utilità ad esso correlate.

Per gli interventi di Social Housing, la somma dovuta, l'abbattimento e gli interessi verranno stabiliti dal Consiglio di Amministrazione in funzione delle specifiche esigenze.

ART. 3 IMPORTO

La somma dovuta per il Fondo di Mutualità verrà stabilita di tempo in tempo dal Consiglio di Amministrazione secondo i seguenti parametri:

l'importo da versare non può essere inferiore ad una annualità delle somme da versare ai sensi degli articoli 7 e 47 dello Statuto Sociale;

l'importo da versare non può essere superiore a cinque annualità delle somme da versare ai sensi degli articoli 7 e 47 dello Statuto Sociale;

l'importo da versare deve essere uguale per tipologia di alloggio nei singoli interventi, fatte salve le convenzioni sottoscritte con i comuni.

ART. 4 ABBATTIMENTO

Le somme versate a titolo di Fondo di Mutualità verranno abbattute di 1/99 per ogni anno o frazione di anno di giacenza presso le casse sociali quale contributo mutualistico di cui all'articolo 45 dello Statuto Sociale.

ART. 5

INTERESSI

Le somme versate a titolo di Fondo di Mutualità sono produttive di interessi nella misura del 2,5% lordo annuo.

L'interesse lordo annuo verrà calcolato sulla somma effettivamente versata, abbattuta ai sensi del precedente articolo 4.

Gli interessi dovranno essere corrisposti, al netto della ritenuta fiscale, entro il mese di marzo dell'anno successivo.

ART. 6

RESTITUZIONE

Il socio assegnatario avrà diritto alla restituzione del Fondo di Mutualità versato solo allorquando avrà riconsegnato alla Cooperativa l'alloggio assegnatogli in godimento, libero da persone e sgombero da cose, nello stato di fatto in cui lo ha ricevuto, salva la normale usura per il tempo dell'utilizzo.

La restituzione dovrà essere effettuata tenendo conto della frazione dovuta per gli interessi maturati fino alla data di rilascio dell'immobile, al netto degli abbattimenti effettuati ai sensi del precedente articolo 4.

ART. 7

LIQUIDAZIONE

La liquidazione del Fondo di Mutualità dovrà avvenire entro sei mesi dalla data di rilascio dell'immobile sociale, tramite quietanza che riporti i conteggi in modo analitico.

In caso di debiti del socio, a qualsiasi titolo maturati nei confronti della Cooperativa, il Fondo di Mutualità potrà essere trattenuto fino a concorrenza degli stessi in compensazione.

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ASSEMBLEE SEPARATE E DELLE SEZIONI SOCI

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 27 GIUGNO 2008

ART. 1 OGGETTO: ASSEMBLEE SEPARATE E SEZIONI SOCI

In attuazione degli articoli 31 e 43 dello Statuto, il presente Regolamento disciplina le Assemblee Separate e le Sezioni Soci, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2540 del Codice Civile.

ART. 2 ASSEMBLEE SEPARATE E SEZIONI SOCI: CORRISPONDENZA TERRITORIALE

Le Sezioni Soci corrispondono territorialmente alle Assemblee Separate.
Le Sezioni Soci possono avere sedi territoriali indipendenti.
Ogni Sezione Soci è composta da almeno 500 (cinquecento) Soci.

ART.3 ASSEMBLEE SEPARATE E SEZIONI SOCI: DIMENSIONI

La Cooperativa è strutturata in 4 (quattro) Sezioni Soci e, pertanto, in 4 (quattro) corrispondenti Assemblee Separate, così denominate e strutturate:

SEZIONE SOCI TORINO: COMPRENDENTE TUTTO IL TERRITORIO URBANO DEL COMUNE DI TORINO;

SEZIONE SOCI NORD: comprendente i territori urbani dei Comuni di Borgaro Torinese, Caselle, Ciriè, Chieri, Druento, Leini, San Maurizio e Settimo Torinese;

SEZIONI SOCI SUD: comprendente i territori urbani dei Comuni di Beinasco, Carmagnola, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Pinerolo, Rivalta Torinese, Trofarello, Volvera e Villanova d'Asti;

SEZIONE SOCI OVEST: comprendente i territori urbani dei Comuni di Collegno, Grugliasco, Rivoli e Venaria;

Sulla base del piano generale di sviluppo della Cooperativa, il Consiglio di Amministrazione delibererà l'eventuale ampliamento territoriale delle sopra indicate Sezioni Soci.

ART. 4 SEZIONI SOCI: RAPPRESENTANZA E FUNZIONI

Le Sezioni Soci sono rette dal Consiglio Direttivo, che elegge nel proprio seno il Segretario, secondo il disposto di cui al successivo articolo 10 del presente Regolamento.

Il Consiglio Direttivo viene convocato dal Segretario della Sezione Soci con qualsiasi utile strumento (con lettera raccomandata a mano, sms, e-mail o altro), contestualmente informando il Presidente della Cooperativa della disposta convocazione. Il Consiglio Direttivo si adopera per informare ed organizzare la partecipazione dei Soci alle Assemblee Separate.

Il Consiglio Direttivo si riunisce almeno 1 (una) volta all'anno, in occasione dell'Assemblea Generale per l'approvazione del bilancio di esercizio.

I Segretari delle Sezioni Soci sono invitati permanentemente alle adunanze del Consiglio di Amministrazione. Le Sezioni Soci svolgono azione di promozione e proselitismo in favore della Cooperativa, fornendo a chiunque ogni notizia in ordine alla politica della casa nel territorio di competenza. Ove occorra, il Consiglio di Amministrazione metterà a disposizione i mezzi necessari per tale attività.

ART. 5 SEZIONI SOCI: ISCRIZIONE DI DIRITTO

I Soci assegnatari sono di diritto iscritti nella Sezione Soci corrispondente al Comune ove insiste l'immobile sociale assegnato in godimento.

ART. 6 SEZIONI SOCI: DISPOSIZIONE TRANSITORIA

Al momento dell'approvazione del presente Regolamento, i Soci non assegnatari già iscritti nel Libro Soci rimangono iscritti alla Sezione Soci cui appartengono.

ART. 7 SEZIONI SOCI: NUOVE ISCRIZIONI A SOCIO - TRASFERIMENTI

I nuovi Soci saranno iscritti nella Sezione Soci che sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione all'atto dell'ammissione a Soci. Con deliberazione motivata, il Consiglio di Amministrazione può sempre trasferire i Soci da una Sezione Soci ad un'altra.

ART. 8 ASSEMBLEE SEPARATE: NOMINA DEI DELEGATI

Le Assemblee Separate nominano 1 (un) Delegato all'Assemblea Generale ogni 50 (cinquanta) Soci iscritti, oltre ad 1 (un) ulteriore Delegato per ogni eventuale frazione residuale inferiore a 50 (cinquanta).

ART. 9 ASSEMBLEE SEPARATE: RAPPRESENTANZA DELLE MINORANZE

Le minoranze sono rappresentate nell'Assemblea Generale con la nomina di un numero proporzionale di Delegati secondo un criterio matematico di rapporto tra il numero di Soci presenti, personalmente o per delega, all'Assemblea Separata ed il numero di voti espresso dalla minoranza. All'Assemblea Generale possono assistere anche i Soci che hanno preso parte alle Assemblee Separate, senza diritto di voto.

ART.10 ASSEMBLEE SEPARATE: ELEZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO

Ogni Assemblea Separata elegge il Consiglio Direttivo della relativa Sezione Soci, composto da un minimo di 5 (cinque) Soci ad un massimo di 15 (quindici) Soci.

I membri del Consiglio Direttivo sono sempre rieleggibili.

In via transitoria, al momento dell'approvazione del presente Regolamento, ogni Assemblea Separata elegge il Consiglio Direttivo della relativa Sezione Soci che resterà in carica sino alla data di scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione della Cooperativa; i rinnovi del Consiglio Direttivo coincideranno con i rinnovi del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

ART. 11 ASSEMBLEE SEPARATE: CONVOCAZIONE

Le modalità per la convocazione delle Assemblee Separate sono disciplinate dall'articolo 28 dello Statuto.

ART. 12 ASSEMBLEE SEPARATE: COSTITUZIONE E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI

Nelle Assemblee Separate il voto è palese, per alzata di mano.

Hanno diritto di voto i Soci iscritti nel Libro dei Soci da almeno 90 (novanta) giorni dalla data di convocazione, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Società e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione; i Soci con minore anzianità possono presenziare all'Assemblea Separata senza diritto di intervento e di voto.

Ogni Socio ha 1 (un) voto.

L'Assemblea Separata Ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti Soci che rappresentino almeno la metà più 1 (uno) dei voti spettanti a tutti i Soci con diritto di voto. In seconda convocazione, l'Assemblea Separata delibera sugli oggetti che avrebbero dovuto essere trattati nella prima, qualunque sia il numero dei Soci presenti.

L'Assemblea Separata Straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti Soci che rappresentino almeno la metà più 1 (uno) dei voti spettanti a tutti i Soci con diritto di voto. In seconda convocazione, l'Assemblea Separata delibera con la presenza, diretta o per delega, di almeno 1/20 (un ventesimo) più 1 (uno) dei voti spettanti a tutti i Soci con diritto di voto.

L'Assemblea Separata, ordinaria e straordinaria, delibera a maggioranza assoluta dei voti presenti e rappresentati.

L'Assemblea Separata è presieduta da un Socio presente nominato su proposta del Presidente della Cooperativa, ovvero del Vice-Presidente in caso di sua assenza, il quale verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni; svolge le funzioni di Segretario il Socio designato dal Presidente dell'Assemblea Separata.

Le deliberazioni dell'Assemblea Separata, sia ordinaria sia straordinaria, devono constare dal Verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario, che deve consentire, per ciascuna votazione

ed anche per allegato, l'identificazione dei Soci, astenuti o dissenzienti e nel quale devono essere riassunte, su richiesta dei Soci, le dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. In particolare, ciascun Socio su richiesta del Presidente ha l'onere, ai fini dell'eventuale impugnativa della delibera e quindi della identificazione della sua dichiarazione di voto, di compilare gli appositi allegati predisposti e messi a disposizione dalla Società. Il Verbale dell'Assemblea Separata, sia ordinaria sia straordinaria, non è redatto da Notaio.

ART. 13 ASSEMBLEE SEPARATE: RAPPRESENTANZA

I Soci possono farsi rappresentare per delega da 1 (un) altro Socio, esclusi gli Amministratori e i componenti dell'Organo di controllo.

La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e soltanto per singole Assemblee, con effetto anche per le convocazioni successive alla prima.

Il Rappresentato può farsi sostituire solo da 1 (un) altro Socio che sia espressamente indicato nella delega.

I documenti relativi devono essere conservati presso la sede della Cooperativa.

Ciascun Socio non può rappresentare più di 1 (un) Socio.

ART. 14 ASSEMBLEE SEPARATE: PRESENZA DEI CONSIGLIERI DI AMMINISTRAZIONE

I Consiglieri di Amministrazione della Cooperativa partecipano di diritto a tutte le Assemblee Separate, sia Ordinarie sia Straordinarie.

ART. 15 DISPOSIZIONE FINALE

Le disposizioni del presente Regolamento disciplinano esclusivamente la materia degli Organi (Assemblee Separate) e dell'Organizzazione (Sezioni Soci) della Cooperativa, rimanendo pertanto ferme tutte le disposizioni di Statuto e Regolamento previste per l'assegnazione degli immobili sociali, a cui si rinvia.

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DA OSSERVARSI PER L'ESCLUSIONE DALLA SOCIETÀ DEL SOCIO CHE SI RENDA MOROSO NEI PAGAMENTI DOVUTI

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 29 FEBBRAIO 2008

ART. 1 **OGGETTO - MOROSITÀ**

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di esclusione del Socio che si renda moroso nei pagamenti a qualsiasi titolo dovuti alla Società, in attuazione dell'art. 9 commi 1 lett. b), 2 e 3 dello Statuto.

ART. 2 **FORMALE DIFFIDA AD ADEMPIERE**

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

ART. 3 **PUNTUALE ADEMPIMENTO - REGOLARIZZAZIONE**

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

ART. 4

MANCATO O PARZIALE ADEMPIMENTO - ESCLUSIONE

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

ART. 5

DELIBERAZIONE DI ESCLUSIONE

L'esclusione dalla Società del Socio per morosità, ai sensi del precedente articolo 4, è deliberata dagli Amministratori.

ART. 6

COMUNICAZIONE DELL'ESCLUSIONE TERMINI PER L'OPPOSIZIONE

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

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

REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO E LA GESTIONE DEL FONDO DI SOLIDARIETÀ

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 21 GIUGNO 2013

ART. 1 OGGETTO - FONDO DI SOLIDARIETÀ

Il presente Regolamento disciplina la gestione del Fondo di Solidarietà, istituito ai sensi degli artt. 7, 46 e 47 dello Statuto, così come modificati dall'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 23 giugno 2006.

Il Fondo di Solidarietà è costituito dal versamento mensile di €. 2,00 (Euro due/00) da parte di tutti i Soci assegnatari di immobili sociali, nonché dal versamento da parte della Cooperativa di un importo equivalente a quello complessivamente versato dai singoli Soci.

L'importo di €. 2,00 (Euro due/00) rispetta il limite massimo dell'1% (uno per cento) delle somme dovute dai Soci assegnatari previsto dall'art. 7 lett. d) dello Statuto

ART. 2 AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE

Il Fondo di Solidarietà è gestito da un Ente operante nel settore no-profit oppure da un Collegio composto da 3 (tre) persone che si sono distinte nel settore delle attività sociali, designato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

L'Ente od il Collegio designati provvedono ad individuare i beneficiari dei sussidi, che saranno erogati dalla Cooperativa direttamente ovvero attraverso Enti incaricati.

I Consiglieri di Amministrazione della Cooperativa non possono sostituirsi nella gestione.

ART. 3 SOGGETTI BENEFICIARI

I soggetti beneficiari dei sussidi del Fondo di Solidarietà sono esclusivamente i Soci assegnatari di immobili sociali che si trovino in una situazione di difficoltà economica accertata dall'Ente o dal Collegio designati.

Per poter beneficiare dei sussidi è condizione necessaria che i Soci in difficoltà siano in regola con l'adempimento degli obblighi previsti all'art. 7 dello Statuto (versamento del fondo di mutualità, corresponsione dei canoni di godimento, delle spese, delle quote-tessera, et similia).

ART. 4 TIPOLOGIA DEI SUSSIDI

I sussidi sono erogati esclusivamente per far fronte alle seguenti necessità:

- a) utenze autonome: riscaldamento, luce, gas, acqua e telefono (con esclusione delle utenze ricomprese nel bollettino mensile della Cooperativa);
- b) generi di prima necessità: alimentari, vestiario, cure mediche, sanitarie, medicinali e spese scolastiche per la scuola dell'obbligo.

ART. 5 CRITERI PER L'EROGAZIONE

Presupposto per l'erogazione è la manifesta e comprovata necessità del richiedente e/o del suo nucleo familiare.

La situazione di necessità è identificata sulla base del principio del reddito, del quoziente familiare e dei correlati criteri economici di valutazione.

In genere, si esclude di poter intervenire per nuclei familiari che presentino redditi netti, al netto delle somme dovute ai sensi degli articoli 7 e 47 dello Statuto rivelabili dalla fattura del canone, superiori a quelli indicati nella seguente tabella:

Persone del nucleo familiare	Reddito mensile netto massimo
1	€ 700,00 (Euro settecento/00)
2	€ 900,00 (Euro novecento/00)
3	€ 1.150,00 (Euro millecentocinquanta/00)
4	€ 1.350,00 (Euro milletrecentocinquanta/00)
5	€ 1.600,00 (Euro milleseicento/00)
6	€ 1.800,00 (Euro milleottocento/00)
7 o più	€ 2.000,00 (Euro duemila/00)

Nel reddito sono conteggiate tutte le entrate effettive da lavoro (dipendente e/o indipendente) e da pensione (con la sola eccezione dell'assegno di accompagnamento).

È possibile derogare ai sovra individuati limiti di reddito per gravi ed eccezionali situazioni accertate dall'Ente o dal Collegio designato.

Al fine di identificare la reale situazione di bisogno e il reddito presunto del nucleo familiare del Socio richiedente, il reddito viene riconsiderato sulla base dei seguenti ulteriori criteri economici di valutazione:

a) Criterio della casa:

- in via di principio, la proprietà di una o più abitazioni è ostativa all'ottenimento del beneficio del sussidio.

b) Criterio della vettura:

- la proprietà di un veicolo adeguato per prezzo e cilindrata alle esigenze del nucleo familiare e/o lavorative non costituisce elemento di esclusione dal beneficio del sussidio (in via di principio la vettura non deve avere un costo superiore a €. 20.000,00 (Euro ventimila/00).

c) Criterio del patrimonio mobiliare:

- attività finanziarie, depositi su conti correnti bancari o postali normalmente costituiscono motivo di esclusione dal beneficio del sussidio se superano l'ammontare di €. 2.000,00 (Euro duemila/00).

d) Ulteriori Criteri:

- è in facoltà dell'Ente o del Collegio valutare qualsiasi altro elemento indiziaro della capacità reddituale.

Gli interventi a favore di nuclei familiari con presenza di persone in età lavorativa disoccupate sono condizionati alla verifica della reale impossibilità di trovare occupazione. Di norma, non si interviene se i componenti il nucleo familiare hanno perso o abbandonato il lavoro per motivi non giustificati.

L'Ente competente dovrà in ogni caso verificare la situazione del nucleo familiare e valutare l'attendibilità delle informazioni acquisite, al fine di evidenziare eventuali condizioni che attestino un tenore di vita incompatibile con i criteri di assistibilità.

L'Ente o il Collegio designato si occuperà del buon esito dell'intervento (pagamenti a buon fine, et similia) nel pieno rispetto delle norme relative al riservatezza.

ART. 6 PROCEDIMENTO PER L'EROGAZIONE

Le domande di concessione del sussidio, da redigersi su apposito modulo prestampato, dovranno essere presentate presso la sede dell'ente che gestisce il Fondo, e rinnovate ogni 6 (sei) mesi.

L'Ente esaminerà le richieste possibilmente seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Un incaricato dell'Ente designato provvederà ad effettuare una visita domiciliare, anche nel caso di nuclei familiari già conosciuti, in quanto deve essere sempre garantita la correttezza e l'aggiornamento delle informazioni fornite dai richiedenti.

Le domande verranno assolte sino all'esaurimento della capacità del Fondo di Solidarietà.

Qualora il Fondo di Solidarietà non fosse sufficientemente capiente per soddisfare tutte le richieste dei Soci bisognosi, a parità di situazioni di necessità, verrà preferita la richiesta avanzata dai Soci ultra sessantacinquenni.

ART. 7 SUSSIDIO

L'importo del sussidio non può eccedere l'ammontare complessivo annuo per nucleo familiare secondo la seguente tabella per il primo anno di richiesta; dal secondo anno al quinto anno verrà operata una riduzione pari al 10% annuo sull'importo massimo del sussidio:

Persone del nucleo familiare	Importo sussidio massimo annuo
1	€ 800,00 (Euro ottocento/00)
2	€ 1.000,00 (Euro mille/00)
3	€ 1.200,00 (Euro milleduecento/00)
Da 4 a 6	€ 1.600,00 (Euro millecinquecento/00)
7 o più	€ 2.000,00 (Euro duemila/00)

Il socio a cui è stata operata la riduzione complessiva del 50% dall'anno seguente potrà usufruire dell'importo massimo del sussidio.

Per ogni richiedente è preferibile che il sussidio sia erogato in più soluzioni.

Per regola generale, salvo che ciò sia impossibile, le somme costituenti il sussidio devono sempre essere direttamente gestite dall'Ente o dal Collegio designato, evitando la consegna diretta agli assistiti.

Per l'anno 2014 verranno applicate le decurtazioni al sussidio con riferimento agli ultimi cinque anni.

REGOLAMENTO

“Per la gestione degli immobili sociali”

(Approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci in data 27 giugno 2014)

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ

Il presente Regolamento disciplina, in conformità ai principi generali ed in armonia con le finalità dettate dallo Statuto sociale, le attività ed i comportamenti comunque influenti sulla vita della comunità dei Soci al fine di salvaguardare la convivenza civile, la sicurezza e la più ampia fruibilità, sia dei beni assegnati in godimento sia delle parti comuni degli edifici, con l'obiettivo di tutelare ed elevare la qualità della vita e dell'ambiente.

Il Regolamento definisce inoltre, in conformità alle norme di Legge e di Statuto, i criteri generali per la determinazione delle spese e dei costi relativi alla conservazione, manutenzione e gestione delle unità immobiliari sociali assegnate ai Soci in godimento, prescrivendo altresì le norme comportamentali per la sicurezza ed il buon uso degli immobili sociali, nonché per il mantenimento dei buoni rapporti di vicinato.

Le norme del presente Regolamento sono vincolanti per tutti i Soci assegnatari, corrispondendo alla loro volontà negoziale espressa sia al momento dell'adesione alla Cooperativa, con la piena accettazione dello Statuto Sociale, sia al momento dell'assegnazione in godimento degli alloggi.

In linea generale e perseguendo i principi sopra dettati, ogni Socio, per quanto concerne i locali a lui assegnati, avrà il diritto di disporre a suo piacimento delle cose con il limite di non poter nuocere ai diritti degli altri Soci.

Ciascun Socio ha pertanto l'obbligo di osservare il presente Regolamento e di imporne il rispetto da parte dei propri famigliari, visitatori e occupanti a qualsiasi titolo dei locali ricevuti in assegnazione.

ART. 2 - DEFINIZIONI

Ai fini della disciplina del presente Regolamento, si intendono:

- **per spazi comuni:** tutte le porzioni di pertinenza dei singoli edifici sociali che non sono assegnate in godimento in via esclusiva ad un singolo Socio, o che per loro natura non possono esserlo, ed in particolare:

- a) le aree di sedime e pertinenza degli edifici;
- b) le fondazioni, le strutture portanti in cemento armato e le murature perimetrali, a partire dai piani interrati sino ai tetti di copertura;
- c) le aree di ingresso con i relativi portoncini, i locali comuni ai piani interrati, il passaggio pedonale e le aree verdi di uso comune;
- d) la corsia di manovra dei box auto ed i cancelli carrai per l'accesso a tali zone;
- e) le griglie di areazione, i cavedi e le intercapedini;
- f) le facciate dei fabbricati, compresi i parapetti dei balconi;
- g) il tetto, comprensivo degli elementi per la raccolta e discesa a terra dell'acqua piovana e le eventuali "linee vita" esistenti;
- h) le antenne per la ricezione dei programmi televisivi (terrestri e satellitari), con le relative centraline;

- i) le scale con i pianerottoli dal piano interrato all'ultimo piano di ogni singola scala;
- j) i corridoi delle cantine;
- l) le fognature bianche e nere, sia verticali sia orizzontali, dall'uscita delle singole unità e sino all'innesto nella condotta municipale;
- m) gli impianti e le attrezzature antincendio;
- n) l'impianto di energia elettrica dal salvavita fino ai contatori nella sua distribuzione generale in conformità alle norme della società fornitrice, comprensivi quelli a servizio delle parti comuni;
- o) l'impianto dell'acqua potabile costituito da tutte le reti di alimentazione e distribuzione, a partire dalla tubazione principale sino al punto di diramazione nei locali dei singoli alloggi;
- p) gli impianti ascensori compresi tutti i macchinari e gli elementi necessari al corretto funzionamento;
- q) gli impianti videocitofonici, con esclusione delle apparecchiature installate all'interno degli alloggi;
- r) l'impianto generale del gas metano sino ai contatori, per quanto non di competenza dell'Ente erogatore;
- s) la Centrale Termica ed il relativo impianto di riscaldamento;
- t) le canne fumarie;
- u) l'impianto dei pannelli solari termici;
- v) l'impianto fotovoltaico.

Infine sono ancora spazi comuni tutti quei manufatti, anche se qui non specificati, che in generale servono all'uso comune.

- **per fruizione dei beni comuni:** il libero e generalizzato uso dei medesimi da parte di tutti i Soci assegnatari, senza limitazioni o preclusioni, nel rispetto delle norme di cui al presente Regolamento. La fruizione dei beni comuni non necessita di preventive concessioni o autorizzazioni.

- **per utilizzazione dei beni comuni:** l'uso particolare che di essi venga fatto, in via esclusiva, per l'esercizio, di norma temporaneo, di attività lecite, anche di carattere privato. L'utilizzazione dei beni comuni è sempre subordinata alla preventiva autorizzazione da parte della Cooperativa.

- **per Socio assegnatario di beni di proprietà della Cooperativa:** il Socio a cui, in conformità allo specifico Regolamento per l'assegnazione degli alloggi sociali (approvato dall'Assemblea generale dei Soci in data 18 giugno 2010), il Consiglio di Amministrazione dispone a proprio favore e di quello della propria famiglia, quale tipico "scambio mutualistico", l'assegnazione in godimento di uno specifico alloggio sociale, come previsto per Statuto, a mente dei disposti d'ordine pubblico di cui al Libro Quinto, Titolo VI, Capo I del Codice Civile (rubricato: "Delle società cooperative e delle mutue assicuratrici").

- **per conduzione di immobili sociali:** l'obbligo assunto dai Soci assegnatari, in conformità alle disposizioni dello Statuto e dei Regolamenti societari, nonché delle clausole previste dai singoli atti di assegnazione, di condurre l'immobile sociale e le relative pertinenze preservandone l'integrità, con obbligo di farsi carico delle relative spese di conservazione, nel perfetto rispetto dei buoni rapporti di vicinato.

- **per gestore del fabbricato:** il Responsabile del singolo edificio, nominato dalla Cooperativa, di norma tra i propri Consiglieri di Amministrazione, che ha il compito di far osservare le disposizioni statutarie e regolamentari, nonché di intrattenere i rapporti con i Soci, al fine di risolvere le eventuali problematiche che dovessero insorgere, sia per quanto concerne le parti private sia per quelle comuni, con compiti anche di vigilanza. Il Responsabile dell'edificio si occupa altresì, in accordo e collaborazione con la Cooperativa, di redigere il prospetto per la ripartizione delle spese comuni.

TITOLO II

RIPARTIZIONE SPESE

ART. 3 - TABELLE MILLESIMALI

La ripartizione delle diverse tipologie di spese sarà effettuata in base alle seguenti tabelle millesimali:

1) Tabella millesimale (A) – Millesimi generali

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A sono ripartite le spese inerenti l'intero edificio, quali: assicurazioni, imposte e tasse, pulizie, spurghi, disinfestazione, spese straordinarie impianti comuni, etc. gravanti sugli edifici sociali.

Detta tabella rapporta a mille i valori di ogni singola unità immobiliare rispetto all'intero edificio.

2) Tabella millesimale (A1) – Millesimi Alloggi

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A1 sono ripartite le medesime spese previste per la tabella A, ma riguardanti in maniera esclusiva gli alloggi.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita ai soli alloggi.

3) Tabella millesimale (A2) – Millesimi Box

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A2 sono ripartite le spese riguardanti i soli box.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita alle sole autorimesse.

4) Tabella millesimale (A3) – Millesimi Posti auto

Secondo i rapporti di cui alla tabella A3 sono ripartite le spese riguardanti i soli posti auto.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita ai soli posti auto.

5) Tabella millesimale (B) - Millesimi Ascensori

Secondo le proporzioni di cui alla tabella B sono ripartite le spese per la manutenzione ordinaria e per i costi ripetibili dovuti agli impianti ascensore.

Detta tabella tiene conto sia dei millesimi generali sia dell'altezza piano delle singole unità immobiliari.

6) Tabella millesimale (C) – Millesimi o Metri Cubi Riscaldamento

Riguarda alloggi, uffici, negozi, ed in generale i locali riscaldati.

In alcuni casi sono indicati direttamente i metri cubi di ogni singola unità immobiliare, in altri vi è il rapporto a mille di tali valori. Sono esplicitamente esclusi dalla tabella le logge e i balconi, nonché gli eventuali portici di pertinenza dei negozi.

Per gli edifici già esistenti e costruiti prima dell'adozione del presente Regolamento in cui non siano state determinate, in maniera esplicita, tutte le tabelle sopra elencate, le spese "riferibili a gruppi separati di utilizzatori" saranno suddivise secondo quanto previsto dalla tabella (A), considerando le sole unità per le quali sono stati sostenuti i costi.

ART. 4 - SPESE ORDINARIE

I costi e le spese di manutenzione ordinaria sono, in generale, quelli sostenuti per lavori di ricorrente esecuzione, necessari per mantenere in buono stato di conservazione gli edifici, gli impianti, gli spazi, le strutture e le attrezzature comuni (sia interne sia esterne), che non comportano modifiche alle caratteristiche originarie degli stessi.

Di seguito vengono elencati alcuni specifici criteri di suddivisione a seconda delle varie tipologie di spesa:

1) *Acqua potabile*

Nei fabbricati ove sono installati i contabilizzatori di consumo che determinano in maniera esatta i metri cubi di acqua prelevati, la ripartizione delle spese andrà effettuata secondo le effettive letture rilevate.

Negli stabili in cui non sono presenti i contabilizzatori di consumo, la ripartizione avverrà per il numero delle persone residenti in ogni alloggio assegnato in godimento; proprio a tal fine ogni famiglia dovrà dichiarare annualmente, su apposito modulo, il numero delle persone che compongono il nucleo familiare.

Agli stessi fini il Socio è tenuto a comunicare tempestivamente alla Cooperativa la presenza, per periodi complessivamente superiori ai tre mesi, di persone che non rientrano nel nucleo familiare.

Nel caso in cui, nel termine stabilito dal gestore, il Socio assegnatario non dichiara il numero di persone, per la ripartizione delle spese si considererà un numero minimo di occupanti pari a 5.

Per gli eventuali negozi la quota di competenza potrà essere rilevata con appositi contatori non fiscali o, in mancanza, verrà determinata dalla Cooperativa sulla base di oggettivi parametri di riferimento.

2) *Riscaldamento*

2-a) impianti centralizzati senza contabilizzatore di consumo:

Le spese andranno ripartite secondo la tabella millesimale (C).

2-b) impianti centralizzati con sistema di contabilizzazione:

Il calcolo delle quote di energia (gas, teleriscaldamento, etc.) dovute per il riscaldamento sarà effettuato scorpendo dal totale della fornitura i costi di cui al seguente punto 3-b), desumibili dall'apposito contabilizzatore posto all'ingresso dei serbatoi di accumulo dell'acqua calda. Infatti detto lettore rileva le quote gas utilizzate per la produzione proprio dell'acqua calda.

Una volta scorporato il "costo energia" dovuto per la produzione dell'acqua calda, la suddivisione dovrà avvenire:

- **Quota consumo:** 75 % secondo i consumi, espressi in Kw, rilevati dagli appositi contabilizzatori posati per ogni singolo alloggio;

- **Quota fissa:** 25 % (conteggiata per le dispersioni termiche) secondo le proporzioni di cui alla tabella (C).

Completeranno i costi fissi del riscaldamento le spese sostenute per la manutenzione ordinaria, la gestione della caldaia e l'assunzione del ruolo di terzo responsabile, che dovranno sempre essere ripartiti secondo la tabella (C).

2-c) riscaldamento autonomo:

La manutenzione e/o sostituzione delle caldaie per il riscaldamento autonomo ed i costi per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria saranno a totale carico del Socio.

Per il buon funzionamento delle caldaie e la massima tutela della sicurezza, si rende obbligatoria, da parte dei Soci, come previsto dalle vigenti norme di legge, la manutenzione periodica.

Il Socio è tenuto, se richiesto, ad esibire annualmente il libretto di manutenzione della caldaia e a conservare l'attestazione di avvenuta manutenzione.

3) *Acqua calda sanitaria (impianti centralizzati):*

3-a) quota acqua: per determinare il costo dell'acqua calda sanitaria innanzitutto è necessario definire l'importo dovuto per la pura fornitura di acqua, che si determinerà proporzionando i costi richiesti dall'Ente erogatore, secondo i rilievi totali riportati dai singoli contabilizzatori di acqua calda e acqua fredda.

3-b) quota calore: al costo sopra determinato andrà aggiunta la quota di energia necessaria per riscaldare l'acqua. Questo importo, come indicato anche nel capitolo dedicato al riscaldamento, è desunto dal contabilizzatore posto all'ingresso dei serbatoi di accumulo dell'acqua calda.

Nel caso in cui non sia presente detto contabilizzatore, la quota energia dovuta per l'acqua calda sarà assunta pari a 35% del costo totale della fornitura del gas.

Il costo totale dell'acqua calda sanitaria così determinato, composto quindi dalla somma della "quote acqua" e della "quote calore", andrà ancora suddiviso come segue:

- **Quota consumo:** 75 % secondo i consumi, espressi in metri cubi, rilevati dagli appositi contabilizzatori posati per ogni singolo alloggio;
- **Quota fissa:** 25 % (conteggiata per le dispersioni termiche) secondo le proporzioni di cui alla tabella (C).

4) *Energia elettrica per funzionamento caldaia*

I costi dell'energia elettrica dovuti per l'impianto termico sono suddivise per il 50% sulle spese fisse "acqua calda" ed il restante 50% imputato alle spese fisse per il riscaldamento.

5) *Addolcitore*

I costi relativi alla manutenzione ed ai materiali di consumo dell'eventuale addolcitore sono imputati al 50% sulle spese per l'acqua calda, da suddividersi per i millesimi riferiti alla tabella millesimale (C), ed al 50% sulle spese di riscaldamento, da suddividersi sempre in base alla tabella millesimale (C).

6) *Contabilizzatori*

La manutenzione, riparazione e sostituzione dei contabilizzatori di acqua calda, fredda e di riscaldamento saranno addebitati secondo i millesimi tabella (C).

7) *Portierato e/o impresa di pulizie*

Sulla base della tabella millesimale (A).

8) *Ascensori*

Sulla base della tabella millesimale (B) per le spese ordinarie; per le spese straordinarie in base alla tabella millesimale (A).

9) *Energia elettrica per i servizi generali e i box*

Le spese di energia elettrica saranno attribuite sulla base delle letture rilevate (dove è possibile) su apposito contatore divisionale e suddivise:

- **box:** sulla base della tabella millesimale (A2)
- **ascensori:** sulla base della tabella millesimale (B)
- **centrale termica:** sulla base della tabella millesimale (C)
- **servizi generali:** sulla base della tabella millesimale (A)

Per quanto concerne la fornitura per l'alimentazione delle scale e degli ascensori, in mancanza di contatori divisionali, le spese di energia elettrica saranno suddivise al 40% sulla base della tabella millesimale (A) ed il 60% sulla base della tabella millesimale (B). Negli stabili per i quali risulti un'unica fornitura per l'alimentazione dei diversi servizi (scale, ascensori, autoclave, centrale termica e corsia manovra box auto), senza che sia possibile desumere da sottocontatori i diversi consumi, la ripartizione delle spese avverrà secondo i criteri fino ad oggi adottati dal singolo gestore.

10) Costi amministrativi

La Cooperativa addebiterà ai Soci assegnatari i costi amministrativi, definiti nella misura del 5% delle spese di gestione, sulla base della tabella millesimale (A). Il Consiglio di Amministrazione, con apposita delibera, può variare la percentuale dei costi amministrativi in misura massima del 3% in più o in meno.

11) Assicurazioni

In proporzione alla tabella millesimale (A).

12) Manutenzione giardino

Secondo quanto stabilito dalla tabella millesimale (A).

13) Altri costi e spese per consumi, manutenzione obbligatorie e servizi comuni

Sulla base della tabella millesimale (A).

14) Imposte e tasse

Saranno a carico dei Soci assegnatari, in base alle disposizioni fiscali vigenti, gli importi dovute per le singole unità immobiliari (ad esempio Imu, Tares, Tasi, Iuc, etc).

Le imposte riferibili al fabbricato (passo carraio, etc.) saranno suddivise secondo la tabella di competenza delle varie categorie di utilizzatori.

Le spese ordinarie di pertinenza dei Soci assegnatari nei condomini a proprietà mista, saranno sostenute nella loro totalità dai Soci assegnatari degli alloggi in godimento nella misura che sarà comunicata alla Cooperativa dall'Amministratore dello stabile in applicazione dello specifico Regolamento di Condominio.

ART. 5 - SPESE PER OPERE DI DURATA PLURIENNALE E/O STRAORDINARIE

Sono quelle che non rientrano nelle spese indicate nel precedente articolo 4 e che riguardano complessi di lavori e di interventi, anche innovativi, di notevole o rilevante entità, pure derivanti da eventi imprevisi di carattere fortuito o eccezionale.

Tali spese vengono valutate ed approvate dal Consiglio di Amministrazione, anche dietro proposta del Responsabile dello stabile.

I relativi lavori sono sempre appaltati e vigilati dalla Cooperativa.

I costi relativi a tali spese sono generalmente coperti con il Fondo Manutenzione costituito negli anni dai versamenti dei Soci, dalla Regione e tramite il recupero dell'Iva inerente alla gestione degli stabili.

Il Consiglio di Amministrazione può anche, motivatamente, deliberare di richiedere una percentuale di partecipazione alle spese ai Soci assegnatari secondo le relative tabelle millesimali di competenza di spesa.

ART. 6 - LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A DIRETTO CARICO DEI SOCI

Sono a diretto carico dei singoli Soci i seguenti interventi:

a) Impianto idrico-sanitario, riscaldamento ed affini

Le riparazioni riguardanti: la rubinetteria, gli apparecchi sanitari, i flessibili, le cassette di scarico dei water, il rubinetto a passo rapido ed in genere tutto quanto è posto all'esterno delle strutture murarie, i termosifoni, lo sfiato dell'aria dai caloriferi, la sostituzione delle valvole di sfiato negli impianti di riscaldamento, la sostituzione dei rubinetti e delle tubazioni esterne dell'impianto del gas a valle del contatore.

b) Impianto elettrico ed affini

Le riparazioni riguardanti le apparecchiature ed i conduttori a valle del contatore.

La riparazione o la sostituzione del cronotermostato, sia nel caso di impianto termico autonomo sia nel caso di impianto termico centralizzato a conduzione autonoma.

La sostituzione degli aspiratori dei bagni ciechi, la manutenzione e la sostituzione dei rilevatori di fughe di gas e relative elettrovalvole.

c) Impianto d'antenna e citofono

La sostituzione e riparazione della presa d'antenna e la sostituzione del citofono dell'appartamento.

Serramenti interni, esterni, tende parasole, porte box e cantine

Le riparazioni e le manutenzioni tutte, compresa la conservazione e la rimessa in opera di battenti, telai o altro.

d) Verniciature (balconi, serramenti esterni, porte box)

Per ogni edificio sono stabiliti i materiali e le cromie (colore, marca) degli elementi di cui al presente capitolo di spesa, ai quali ognuno dovrà attenersi. È opportuno che i tempi degli interventi di cui sopra vengano concordati fra tutti i Soci del caseggiato, in modo da garantire l'uniformità delle tinte. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle specifiche decisioni del Consiglio di Amministrazione.

TITOLO III – DECORO E SICUREZZA DELL'ABITATO

ART. 7 - NORME PER PRESERVARE IL DECORO

Con l'obiettivo di preservare il decoro estetico degli edifici e permettere la buona convivenza tra i Soci assegnatari, vengono riportare qui di seguito le norme che ogni singolo Socio è obbligato a rispettare:

- È vietato usufruire dei vani scala e dei pianerottoli ed in generale degli spazio comuni per scopi personali o per attività che possano comprometterne il decoro (es. deposito materiali, biciclette, passeggini, carrelli supermercati, scarpe, piante ingombranti etc).
- È proibito sistemare sui balconi, al di fuori dello spazio destinato a tale uso, ingombri fissi quali vasi di fiori particolarmente pesanti, armadi od altri oggetti che possano determinare un eccessivo carico o che possano pregiudicare il buon decoro dello stabile.
- Non si possono comunque collocare vasi di fiori e piante sui balconi o sui davanzali delle finestre se non muniti di convenienti ripari fissi contro la caduta ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.

- Si potrà stendere la biancheria esclusivamente all'interno dei balconi salvo maggiori restrizioni imposte dalla Cooperativa per il buon decoro dello stabile. Per quanto sopra è vietato apporre stendini fissi sporgenti dalle ringhiere dei balconi, salvo situazioni passate e consolidate per le quali sono stati pattuiti accordi specifici con la Cooperativa.
- Le tende dei balconi e gli altri sistemi oscuranti, devono essere di colore e foggia unica secondo progetto unitario approvato dalla Cooperativa e dovranno essere realizzate tutte secondo le specifiche tecniche e cromatiche stabilite.
- Sistemi finalizzati ad una maggiore privacy sono di norma vietati. Eventuali deroghe saranno consentite solo a seguito di una specifica autorizzazione della Cooperativa, che analizzerà l'aspetto complessivo e l'uniformità della facciata dell'edificio.
- Le inferriate sono ammesse soltanto ai piani terreni, previo scelta della tipologia unitaria che dovrà essere approvata dalla Cooperativa e alla quale i singoli, sostenendo i costi di installazione, dovranno attenersi.
- Eventuali plafoniere o sistemi di illuminazione apposti sui balconi devono essere del medesimo modello e colore, posizionati in maniera uniforme per tutto il complesso edilizio.
- È vietato installare sui balconi antenne paraboliche e/o comunque impianti di ricezione di programmi satellitari, senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa.

ARTICOLO 8 - NORME DI SICUREZZA

Per preservare la salute e sicurezza dei Soci assegnatari, si riportano di seguito i comportamenti e le azioni vietate perché costituenti **grave** pericolo per gli altri Soci, ovvero danno e/o pericolo per le strutture degli edifici.

- È vietato eseguire opere ed apportare varianti, di qualsiasi genere ed entità, ai locali ed agli spazi assegnati in godimento, salva espressa autorizzazione della Cooperativa.
- È vietato modificare e/o manomettere tutti gli impianti esistenti, con particolare divieto di modifica del sistema di riscaldamento realizzato in fase di costruzione dell'immobile; per quanto sopra, se non previsti in fase realizzativa, non sono ammesse, camini o stufe a pellet o ad altro sistema di combustione.
- È tassativamente vietato depositare o tenere in tutti i locali materiali infiammabili, tossici, causanti odori molesti e comunque pericolosi per la sicurezza dell'immobile.
- È vietato il parcheggio e/o la sosta - a tutti i tipi di veicoli, a motore e non - nelle aree di manovra delle autorimesse ed in tutte le aree esterne, non destinate espressamente a tali usi da leggi e/o regolamenti specifici. Si precisa che nella fase di progettazione e realizzazione degli edifici le strutture, gli apprestamenti di sicurezza e le vie di fuga, sono stati dimensionati in base alle capacità di parcheggio ed al carico di incendio previsti; alterando tali valori, ad esempio con la semplice sosta di autoveicoli fuori dagli spazi a questo destinati, con depositi di materiali o intralciando le vie di fuga, l'intero edificio risulterebbe non più idoneo e quindi non sicuro in caso di emergenza. Nel caso di parcheggio di autoveicoli nelle corsie di manovra dei box auto che comportino le violazioni sopra indicate, la Cooperativa provvederà alla rimozione forzata, ponendo a carico del trasgressore tutti i costi relativi oltre ad applicare le sanzioni di cui al successivo articolo 12.
- È vietato alterare le destinazioni d'uso dei locali assegnati in godimento ed in particolare si precisa che i locali autorimesse servono, in maniera esclusiva, al solo ricovero degli autoveicoli.

- È fatto obbligo agli assegnatari di autorimesse, in caso di installazione di prese elettriche all'interno delle stesse, di dotarsi a proprie spese di sub-contatore consumi. In ogni caso, l'installazione delle prese dovrà essere preliminarmente autorizzata dal Responsabile della Cooperativa, al quale andrà consegnata, a fine lavori, la dichiarazione di conformità degli elementi installati.
- È vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti comuni, tranne in casi espressamente motivati e autorizzati dalla Cooperativa (trasloco, ristrutturazione e/o similari), per la durata strettamente necessaria agli scopi della richiesta.

Per quanto concerne il controllo e la verifica degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione acqua calda è obbligatorio attenersi alle disposizioni previste nel precedente Articolo 4 punto 2c. Rimane inoltre a carico del Socio la verifica, l'ispezione e la manutenzione della tubazione e dei raccordi di collegamento tra il rubinetto del gas ed il piano cottura.

Ogni Socio, a richiesta della Cooperativa e previo avviso, deve acconsentire che si proceda all'interno dei suoi locali alle ispezioni e alle esecuzioni dei lavori che si rendesse necessario eseguire sugli impianti e sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse proprio e della comunità dei Soci. I lavori di cui sopra dovranno, salvo casi speciali d'urgenza, svolgersi durante i giorni feriali dalle ore 9,00 alle ore 18,00.

La Cooperativa ha comunque sempre la facoltà di poter verificare lo stato degli immobili per poter appurare la buona conduzione delle unità assegnate al fine di preservarne la loro integrità.

Nel caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione da parte dei Soci assegnatari, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Cooperativa, che valuterà le singole domande che dovranno essere corredate da una descrizione delle opere e dai documenti attestanti la regolarità contributiva dell'Impresa Esecutrice scelta. Si intendono a carico dei Soci i costi per l'esecuzione dei lavori e per l'ottenimento di eventuali permessi comunali e comunque per gli adempimenti burocratici del caso, compresa la produzione delle certificazioni previste per i lavori eseguiti.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, i lavori potranno essere effettuati purché siano adottati tutti gli accorgimenti e tutte le cautele prescritte per la sicurezza e salute nei luoghi di lavoro (D.Lsg. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m. e i.).

TITOLO IV – NORME COMPORTAMENTALI DI CONVIVENZA

ART. 9 – REGOLE PER I BUONI RAPPORTI DI VICINATO

La Cooperativa ha tra i propri fini istituzionali quello di favorire, per quanto più possibile, l'integrazione fra le famiglie dei Soci assegnatari, in spirito mutualistico e solidaristico, per il buon "vivere" della comunità degli abitanti.

Per tale scopo vengono qui di seguito riportare le norme principali che ogni singolo Socio è obbligato a rispettare:

- È vietato tenere comportamenti aggressivi, violenti e minacciosi e, comunque, contrari alle elementari norme di buona educazione nei confronti di tutti gli altri abitanti degli stabili sociali, al fine di preservare la civile convivenza della comunità dei Soci della Cooperativa.

- È vietato il parcheggio di biciclette, motociclette o simili nell'ingresso dei vani scala, e comunque in genere nei luoghi comuni se non negli spazi eventualmente a tale scopo destinati.
- È vietato battere tappeti, materassi ecc. prima delle ore 8,00 e dopo le ore 11,00 antimeridiane salvo restrizioni maggiori previste dai Regolamenti Municipali; in tale orario, lo scuotimento è consentito unicamente all'interno dei balconi, con l'obbligo di raccogliere la polvere e quanto altro con palette, evitando così di sporcare o danneggiare i piani sottostanti.

• È altresì vietato scuotere tovaglie al di fuori dei balconi e gettare mozziconi di sigaretta ed oggetti di qualsiasi genere e natura.

Chi, nella propria abitazione, faccia uso di strumenti musicali è tenuto ad adottare tutti gli accorgimenti e tutte le cautele al fine di evitare disturbo ai vicini. Non è comunque consentito l'uso di strumenti musicali dalle ore 12 alle ore 15 e dalle ore 20 alle ore 9.

• È espressamente vietato tenere ad alto volume radio, televisione e/o altro e più in generale fare rumori, schiamazzi, scuotimenti e simili che, superando la normale tollerabilità, pregiudichino i rapporti di buon vicinato con gli altri Soci assegnatari.

• Le apparecchiature di esclusivo uso domestico che producono rumore o vibrazioni non possono farsi funzionare prima delle ore 7 e dopo le ore 22.

• Anche a garanzia dell'igiene dello stabile e la sicurezza delle persone, è fatto obbligo ai proprietari di cani o altri animali domestici e comunque a chiunque li accompagni, quando siano portati in aree interne dello stabile sociale, di condurli al guinzaglio e se di taglia grossa o media o di indole mordace, anche muniti di museruola. I proprietari dovranno essere forniti di idonea attrezzatura per la raccolta delle deiezioni, nel caso in cui in maniera accidentale l'animale dovesse produrle; si intende quindi espressamente vietato, sia nelle aree comuni, sia negli spazi assegnati in godimento esclusivo, permettere agli animali di urinare e/o defecare.

• È fatto divieto l'insediamento di orti. Le aree verdi private dovranno essere sempre mantenute in condizioni di pulizia, decoro e buona conservazione vegetativa ed in esse è vietato fare depositi, erigere costruzioni anche di piccole dimensioni o sistemarvi ogni altro elemento che possa comprometterne il decoro, salvo autorizzazione della Cooperativa. Nelle aree a verde privato è consentito sistemare panchine, tavoli, sedie e simili, nonché mettere a dimora cespugli e piante ornamentali, purché di modeste dimensioni ed è fatto inoltre divieto di apporre alle recinzioni teli oscuranti.

• Le siepi dovranno essere tenute ad un'altezza pari a quella che sarà comunicata dal gestore, con espresso obbligo di taglio e manutenzione a carico del Socio. In caso di inosservanza la Cooperativa provvederà all'incombenza addebitando i relativi costi al Socio.

• È vietato utilizzare gli impianti o le attrezzature destinate al gioco dei bambini da parte di chi abbia superato il limite di età di anni 15. Negli stabili dove sono stati predisposti idonei spazi, il gioco potrà essere effettuato sempre sotto la sorveglianza di un adulto, avendo cura di preservare le strutture comuni e, comunque, nei seguenti orari: dalla ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 22,00.

TITOLO V – RAPPRESENTANZA DELLA COOPERATIVA

ART. 10 - RAPPRESENTANZA DELLA COOPERATIVA NEGLI EDIFICI IN PARTE ASSEGNATI IN PROPRIETÀ

Nel caso specifico di edifici assegnati in parte in proprietà, per i quali quindi sono stati costituiti condomini privati, la rappresentanza dei millesimi relativi alla proprietà indivisa è di competenza esclusiva della Cooperativa.

I Soci potranno partecipare alle assemblee di condominio in qualità di uditori.

La Cooperativa, in caso di spese straordinarie o significative riferibili anche ai Soci assegnatari, terrà un'assemblea consultiva tra i suoi Soci assegnatari al fine di valutare tali spese.

TITOLO VI – VIGILANZA E SANZIONI

ART. 11 - VIGILANZA

Il compito di far osservare le disposizioni del presente Regolamento è attribuito, in via generale, al Responsabile dello stabile nominato dalla Cooperativa che, nel rispetto di quanto disposto dalla legge, potrà assumere informazioni, procedere ad ispezioni di cose e luoghi, comprese le unità assegnate in godimento, anche avvalendosi dell'ausilio dell'ufficio tecnico della Cooperativa, quando ciò sia necessario o utile al fine dell'accertamento di violazioni di disposizioni del Regolamento e dell'individuazione dei responsabili delle inosservanze medesime.

ART. 12 - SANZIONI

La violazione dell'art. 7 (Norme per preservare il decoro) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di euro € 50,00 (cinquanta/00) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento/00).

La violazione dell'art. 8 (Norme di sicurezza) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di € 100,00 (cento/00) ed un massimo di € 800,00 (ottocento/00).

La violazione dell'art. 9 (Regole per i buoni rapporti di vicinato) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di € 50,00 (cinquanta/00) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento/00).

In ogni caso di reiterazione delle infrazioni, ovvero di non ricomposizione dello stato ante violazione trascorsi inutilmente 15 (quindici) giorni dal ricevimento del formale invito, si farà applicazione del procedimento di decadenza da Socio previsto dall'articolo 9) dello Statuto Sociale.

Tutti gli importi ricavati dalle sanzioni, come sopra determinate, alimenteranno il Fondo di solidarietà costituito dalla Cooperativa con Deliberazione dell'Assemblea Generale dei Soci in data 22 febbraio 2008.



G. DI VITTORIO

VIA PERRONE, 3 - 10122 - TORINO
TEL. 011 5648666 - FAX 011 5648600
e.mail divittorio@coopdivittorio.it

www.coopdivittorio.it

