



COOPERATIVA CASTELLO

Società Cooperativa Edificatrice a.r.l.

REGOLAMENTO DEL COMITATO DI GESTIONE E DELL'ASSEMBLEA DEI SOCI DI FABBRICATO E DEL COMITATO DI GESTIONE SOCIALE.

(approvato dalla Assemblea Generale dei Soci del 26 novembre 1999)

Art. 1.

Il presente regolamento a norma dell'art. 32 dello Statuto Sociale disciplina i compiti ed il funzionamento delle Assemblee dei Soci assegnatari, e dei Comitati di Gestione dei fabbricati unitamente al Comitato di Gestione Sociale.

Art. 2.

Qualsiasi modifica e /o integrazione al presente regolamento potrà essere deliberata esclusivamente dall'Assemblea dei Soci della Cooperativa CASTELLO su proposta del Consiglio di Amministrazione sentiti i Comitati di Gestione.

Art. 3.

L'assegnazione in godimento degli alloggi ricompresi nei complessi edilizi di proprietà della Cooperativa CASTELLO comprende il godimento e l'uso comune a tutti i soci assegnatari delle parti ed impianti comuni del complesso; individuati dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa stessa. Il socio assegnatario non può rinunciando al godimento ed all'uso delle parti ed impianti comuni, sottrarsi agli obblighi di manutenzione gestione, amministrazione delle parti ed impianti comuni nonché alla sorveglianza del complesso nel quale è ricompreso l'alloggio ricevuto in assegnazione. Gli obblighi di cui all'articolo precedente debbono essere adempiuti esclusivamente con le modalità e tramite gli organi previsti dal presente regolamento.

Art 4 - COMITATO DI GESTIONE DI FABBRICATO.

La manutenzione, gestione ed amministrazione delle parti ed impianti comuni, nonché la sorveglianza del complesso ed il ripristino delle norme dell'uso deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa sono effettuati da un Comitato di Gestione formato da un minimo di 2 ad un massimo di 5 Soci da eleggersi fra tutti i Soci residenti nel fabbricato, tramite voto espresso su scheda da collocare nell'urna, nei giorni e nelle ore stabilite dal Consiglio di Amministrazione con apposita delibera.

Lo stesso Consiglio di Amministrazione incarica i componenti dei seggi elettorali e li rende noti, contestualmente all'elenco dei Soci disponibili a fare parte dei Comitati di Gestione di Fabbricato, almeno 7 giorni prima delle elezioni.

In occasione delle elezioni dei Comitati di Gestione di Fabbricato, almeno 30 giorni prima della data di voto, sarà fatta preventiva informazione ai Soci, per consentire agli stessi di comunicare, presso gli uffici della Cooperativa la propria disponibilità.

In caso di mancata disponibilità dei Soci, sia di nuova nomina che di conferma, sarà individuato dal Consiglio di Amministrazione un Consigliere (preferibilmente della stessa zona) a cui affidare lo svolgimento dei compiti previsti dal regolamento.

Trascorsi 6 mesi dalle elezioni che non hanno prodotto l'elezione del Comitato di Gestione di Fabbricato si provvederà ad indire nuove elezioni.

Il Comitato di Gestione di Fabbricato dura in carica 3 anni ed alla scadenza i propri membri sono rieleggibili. Per la decadenza, la morte e l'impedimento di uno o più membri del Comitato di Gestione vengono richiamati gli articoli 2385 del Codice Civile in materia di amministratori di società.

I Comitati di Gestione sono da eleggersi per i seguenti fabbricati:



COOPERATIVA CASTELLO

Società Cooperativa Edificatrice a.r.l.

COMITATI DI GESTIONE DI FABBRICATO	COMPONENTI
101 DORO (via D. Panetti 40-54 via S.Allende 151-165)	n°5
108 DORO (via D. Panetti 16-30 via S.Allende 125-139)	n°5
70+44 DORO (via S.Allende 117-119)	n°5
IPPOLITO NIEVO (via I. Nievo 181/a-181/b-187-191-195)	n°5
16 BARLAAM (via Barlaam 33)	n°2
16 MALBORGHETTO (via Dei Roseti 7-9-11)	n°2
12 TAMARA (via V. Alfieri 5-7)	n°2
30 COCCANILE (via R. Morandi 1-3-5-7-9)	n°3
T O T A L E SOCI ASSEGNATARI	n°29

Art. 5 - ASSEMBLEA DI FABBRICATO

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria almeno una volta all'anno per approvare i bilanci consuntivi e preventivi relativi alla gestione sia dei consumi da utenza che per la gestione ordinaria delle parti comuni (pulizia, illuminazione, ascensore, verde, ecc.) ed in via straordinaria quando il Comitato di Gestione lo reputi necessario o ne sia fatta richiesta da tanti soci che rappresentino almeno il 30% dei soci assegnatari.

L'Assemblea sia ordinaria che straordinaria è convocata mediante avviso affisso all'albo posto nell'atrio del complesso, con l'indicazione dell'ordine del giorno, della data, ora e luogo della prima convocazione e della data, ora e luogo della seconda convocazione per il caso in cui non venga raggiunto il numero legale nella prima.

Al sol fine di facilitare la partecipazione il Comitato di Gestione potrà provvedere a consegnare copia dell'avviso di convocazione ai singoli soci, ferma restando come unica necessaria formalità per la validità della convocazione l'affissione di cui al 2° comma del presente articolo.

Art. 6.

L'assemblea è regolarmente costituita in prima convocazione quando gli intervenuti rappresentino i 2/3 dei soci assegnatari.

Le sue deliberazioni sono valide quando sono approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza di tutti i soci assegnatari. In seconda convocazione, l'Assemblea è validamente costituita qualunque sia il numero degli intervenuti e le deliberazioni sono approvate dalla maggioranza dei votanti con la maggioranza qualificata dei 2/3 dei presenti,

L'Assemblea è presieduta dal Coordinatore del Comitato di Gestione il quale nomina un Segretario per la redazione e sottoscrizione dei verbali.

In caso di impedimento del coordinatore, l'Assemblea sarà presieduta dal membro del Comitato di Gestione presente più anziano di età.

Art. 7.

L'Assemblea delibera:

- sul rendiconto di gestione dell'anno precedente, sul bilancio preventivo e annesso progetto di ripartizione delle spese;
- sui criteri di riparto delle spese, proposte dal Comitato di Gestione;
- su ogni altro argomento riguardante l'amministrazione, conservazione e godimento delle cose comuni che le sia sottoposto dal Comitato di Gestione;
- sull'eventuale nomina, per gli adempimenti contabili, di un professionista esterno oppure sulla possibilità di avvalersi della struttura ed organizzazione propria della Cooperativa.



COOPERATIVA CASTELLO

Società Cooperativa Edificatrice a.r.l.

Art.8.

Delle deliberazioni dell'Assemblea si redige processo verbale, il quale deve menzionare :

- a) il luogo, la data dell'adunanza e l'ordine del giorno;
- b) i soci intervenuti o rappresentati;
- c) la nomina del Presidente e del Segretario e la constatazione delle regolarità dell'Assemblea;
- d) un sommario resoconto della discussione ed il testo delle deliberazioni prese con l'individuazione della maggioranza ottenuta da ciascuna ;
- e) qualunque dichiarazione di cui venga chiesta l'inserzione a verbale.

Il verbale deve essere trascritto in apposito registro e firmato oltre dal Presidente dell'Assemblea e dal Segretario da uno o più soci a tale scopo eventualmente delegati dall'Assemblea. Copia conforme del verbale dev'essere rilasciata al socio che ne faccia richiesta entro 15 giorni dalla richiesta stessa e altra copia deve essere depositata agli atti della Cooperativa CASTELLO.

Art. 9.

Le deliberazioni dell'Assemblea, prese in conformità della legge, dello Statuto della Cooperativa e del presente Regolamento vincolano tutti i soci ancorché non intervenuti e dissenzienti,

Le deliberazioni che non sono prese in conformità della legge, dello Statuto della Cooperativa e del presente Regolamento possono essere rimesse ad un Collegio Arbitrale ai sensi degli articoli 41 e 42 dello Statuto Sociale della Cooperativa CASTELLO, entro 30 giorni dalla data di assunzione della deliberazione dai membri del Comitato di Gestione e dai soci assegnatari assenti o dissenzienti,

Tutte le impugnazioni relative alla medesima deliberazione devono essere istruite congiuntamente e decise con unico provvedimento. Il Collegio Arbitrale, sentito il Comitato di Gestione, su una richiesta del socio assegnatario opponente può sospendere l'esecuzione della deliberazione impugnata, se ricorrono gravi ed eccezionali motivi, dandone comunicazione al Presidente dell'Assemblea.

Art. 10.

Ogni socio ha diritto di farsi rappresentare nell'Assemblea da altro socio del complesso o da un proprio familiare con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione ; non è ammessa più di una delega alla stessa persona.

I singoli Soci devono astenersi dalle deliberazioni aventi per oggetto argomenti nei quali possa evidenziarsi un interesse privato rispetto alle attività della Cooperativa.

Art. 11 - COMITATO DI GESTIONE SOCIALE

L'insieme dei componenti i Comitati di Gestione di Fabbricato costituiscono l'organismo per l'autogestione della Cooperativa che da ora è denominato «COMITATO DI GESTIONE SOCIALE». Sono parte di questo Comitato i Soci non assegnatari in numero minimo di 1 e massimo di 3.

Nella prima riunione successiva alla nomina dei gruppi componenti i Comitati di Gestione di Fabbricato, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, presiede i lavori e invita gli stessi a nominarsi un proprio Coordinatore che durerà in carica 3 anni; l'elezione del Comitato di Gestione di Fabbricato e la nomina del Coordinatore del Comitato di Gestione Sociale temporalmente deve essere successiva di almeno un anno rispetto a quello del rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

I compiti del Comitato di gestione Sociale sono orientati a dare uniformità alle scelte e alla gestione delle problematiche tra le quali:

- predisposizione e gestione del Regolamento d'uso dei fabbricati;
- individuazione dei programmi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati;
- gestione delle utenze, dei servizi, delle parti comuni ecc.;
- promuovere l'attività associativa culturale e ricreativa dei Soci;
- produrre il Bilancio Sociale.



COOPERATIVA CASTELLO

Società Cooperativa Edificatrice a.r.l.

Art 12.

Il Comitato di Gestione Sociale si riunisce ogni qualvolta il Coordinatore lo ritenga opportuno e quando ne facciano richiesta almeno un terzo dei componenti o dal Presidente del Consiglio di Amministrazione o da suo procuratore. La convocazione del Comitato è fatta dal Coordinatore con le medesime formalità previste dall'articolo del presente Regolamento per la convocazione dell'Assemblea, salvo per quanto riguarda il numero delle convocazioni. In assenza di formalità, il Comitato si reputa validamente riunito quando sono presenti tutti i componenti ferma in questo caso la facoltà di ciascuno di essi di richiedere il rinnovo della discussione per i punti dell'ordine del giorno su cui si dichiara non aggiornato.

Art. 13.

Il Comitato di Gestione di Fabbricato o il Comitato di Gestione Sociale provvede all'esecuzione delle deliberazioni delle Assemblee ed assicura l'osservanza del presente Regolamento.

Il Comitato invierà ai singoli il progetto di rendiconto annuale consuntivo, il prospetto di ripartizione fra tutti i soci delle spese sostenute per l'esercizio e metterà a disposizione dei medesimi documenti giustificativi almeno 10 giorni prima di quello fissato per la convocazione dell'Assemblea cui spetta approvarli.

Insieme al consuntivo è da produrre il preventivo delle spese del nuovo esercizio, il quadro delle ripartizioni delle spese tra i soci con la determinazione delle quote preventive da versarsi da ogni singolo socio alle scadenze fissate. Il Comitato in tali documenti preciserà di quante rate ed a quali date dovranno essere pagate dai singoli le spese preventivate del nuovo esercizio.

Tale quadro di ripartizione, per atto espresso, costituisce titolo per la esazione delle quote a carico dei singoli soci.

Risultando eccedenza di spesa rispetto a quella preventivata, si provvede con versamenti supplementari che i soci devono eseguire entro 20 giorni dalla richiesta inviata dal Comitato di Gestione a mezzo lettera.

Art.14.

Il Comitato di Gestione Sociale può consultare la seguente documentazione:

- a) il registro dei verbali delle Assemblee e delle proprie riunioni;
- b) un partitario soci costantemente aggiornato per le voci di credito di ciascun assegnatario;
- c) la ripartizione delle spese suddivise nelle singole voci di competenza per entrate e uscite;
- d) un elenco dei soci assegnatari con le loro generalità e l'indicazione del domicilio di residenza;
- e) l'informazione relativa alla nuova assegnazione, alla mobilità e agli estremi delle delibere che determinano tali spostamenti dei Soci;
- f) un inventario degli immobili e della loro destinazione d'uso;

Art. 15

Tutti i reclami referentesi all'uso delle cose di uso comune devono essere diretti al Comitato di Gestione Sociale.



COOPERATIVA CASTELLO

Società Cooperativa Edificatrice a.r.l.

Art. 16

In difetto e/o carenza di manutenzione e gestione degli impianti e parti comuni di proprietà della Cooperativa, la carenza e/o irregolarità di amministrazione e di contabilità, nonché l'intervento dei Comitati di Gestione o dell'Assemblea dei soci assegnatari in materia e funzioni non di loro competenza in forza dello Statuto, del presente Regolamento o di delibera del Consiglio di Amministrazione costituiscono grave pregiudizio al patrimonio della Cooperativa nonché ai fini mutualistici che la stessa si propone.

Al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa compete pertanto il diritto di ricevere rendiconto annuale delle spese e la facoltà di disporre verifiche ed accertamenti a mezzo dei propri uffici nonché a mezzo di professionisti esterni con i modi e tempi che riterrà opportuni.

Qualora si verifichi qualcuno dei casi ipotizzati al primo comma del presente articolo, il Consiglio di Amministrazione dovrà senza indugio:

- diffidare il Comitato di Gestione a provvedere entro congruo termine;
- scaduto tale termine senza che sia intervenuto l'adempimento – comunque – il Consiglio di Amministrazione delibera nel merito del contenzioso, convoca l'Assemblea dei Soci interessati, in caso di specie, e qui si esporranno i motivi che eventualmente giustificheranno lo scioglimento dei Comitati di Gestione. Conseguentemente si addiverrà ad una nuova consultazione per il rinnovo dei comitati di Gestione.

Art.17.

Per ogni controversia in relazione all'interpretazione ed applicazione del presente Regolamento è competente a norma dello Statuto Sociale della Cooperativa CASTELLO, il Collegio Arbitrale.