

Accordo per la regolamentazione del rapporto tra Socio assegnatario e Cooperativa Risanamento nei cantieri di riqualificazione degli alloggi (in ciclo 1) o a seguito dell'assegnazione di alloggio già riqualificato (in ciclo 2)

Socio Assegnatario: _____ n.: _____

Bando di concorso: _____

Alloggio assegnato: _____

Indirizzo: _____ n. _____ ; piano: _____

Ciclo di riqualificazione:

☐ ciclo 1 (*alloggio da riqualificare*) ☐ ciclo 2 (*alloggio già riqualificato*)

Il presente documento disciplina il rapporto tra Cooperativa Risanamento e il Socio assegnatario nell'ambito della procedura di riqualificazione degli alloggi.

DEFINIZIONI

Cooperativa Risanamento (di seguito "Cooperativa"): la società *Cooperativa per la Costruzione ed il Risanamento di Case per Lavoratori in Bologna*, committente degli appalti di riqualificazione delle unità immobiliari di cui è proprietaria.

Ufficio Tecnico (di seguito "Ufficio Tecnico"): ufficio di Cooperativa Risanamento che si occupa, tra le altre cose, del coordinamento, del monitoraggio e del controllo degli appalti di riqualificazione degli alloggi.

Socio assegnatario (di seguito "Socio"): socio della Cooperativa a cui, a seguito di bando, è stato assegnato in godimento uno specifico alloggio di proprietà della Cooperativa.

Progettisti e Direzione Lavori (di seguito "DL"): professionisti appositamente incaricati dalla Cooperativa, o dipendenti qualificati della stessa, che svolgono le mansioni di progettisti e di controllo tecnico-contabile dei lavori di riqualificazione degli alloggi, così come previsto dalla normativa tecnica, per conto della Cooperativa stessa.

Progetto: insieme di elaborati tecnici che definiscono la tipologia e la consistenza delle opere da eseguirsi nell'ambito della riqualificazione dell'alloggio. Il Progetto è redatto dai Progettisti e può consistere di una semplice relazione descrittiva fino all'insieme di elaborati integrati con eventuali pratiche edilizie, strutturali, impiantistiche ecc.

Impresa appaltatrice (di seguito "Impresa"): uno o più operatori economici che attraverso le proprie maestranze, o attraverso imprese subappaltatrici, eseguono le lavorazioni previste dal Progetto su specifico accordo con la Cooperativa.

Ciclo 1: si intende la fattispecie di appalto di riqualificazione degli alloggi con presenza del Socio assegnatario; si contrappone alla riqualificazione a ciclo 2 nella quale l'alloggio viene messo a bando già ristrutturato secondo desiderata definiti esclusivamente dalla Cooperativa.

Ciclo 2: si intende la fattispecie di procedura attraverso la quale l'alloggio viene messo a bando già ristrutturato secondo desiderata definiti esclusivamente dalla Cooperativa; si contrappone alla riqualificazione a ciclo 1 nella quale i lavori di cui all'appalto vengono eseguiti dopo l'assegnazione al socio.

Personalizzazione: insieme di lavori e/o prestazioni richiesti dal Socio assegnatario di alloggio in ciclo 1, in variazione al Progetto stabilito e commissionato dalla Cooperativa, sottoposti alla procedura autorizzativa della Direzione Lavori e/o della Cooperativa.

Foglio chiavi: documento rilasciato dagli uffici amministrativi della Cooperativa che autorizza gli addetti dell'Ufficio Tecnico alla consegna dell'immobile al Socio a seguito dell'espletamento di tutte le pratiche amministrative.

Verbale di presa in consegna: documento sottoscritto in contraddittorio tra il Socio e l'Ufficio Tecnico che determina l'immissione del Socio nel godimento dell'immobile.

PARTE A – ALLOGGIO ASSEGNATO IN CICLO 1 (da riqualificare)

ART. A1 – Comunicazione di inizio commessa

L'Ufficio Tecnico della Cooperativa comunica al Socio, tramite e-mail o PEC di cui all'art. C3, l'apertura della commessa riguardante la riqualificazione dell'alloggio assegnato in godimento. Nella comunicazione sono indicati:

- le istruzioni per l'attivazione dell'utenza elettrica, con numero utente e/o POD del contatore; l'attivazione dell'utenza elettrica, ad onere esclusivo del Socio, deve essere effettuata al più presto per consentire l'esecuzione delle lavorazioni da parte dell'Impresa;
- i riferimenti della DL incaricata dalla Cooperativa per la riqualificazione specifica.

ART. A2 – Sopralluoghi

La DL concorderà con il Socio le modalità e le tempistiche dei sopralluoghi in cantiere. In linea di massima, è previsto un sopralluogo iniziale, un sopralluogo intermedio e un sopralluogo finale.

I sopralluoghi del Socio dovranno sempre avvenire previo accordo scritto, scambiato a mezzo e-mail o PEC, con la DL e con la presenza del personale della DL e/o dell'Impresa. È tassativamente vietato il sopralluogo autonomo e non concordato con la DL da parte del Socio. La violazione di tale divieto è considerata di entità grave e la Cooperativa potrà comminare opportune sanzioni finanche la revoca dell'assegnazione o, nei casi più gravi, l'esclusione del Socio, secondo quanto previsto dall'art. 9 dello Statuto.

ART. A3 – Richieste di personalizzazioni

Il Socio potrà richiedere alla DL per iscritto, tramite e-mail o PEC, opere in variazione rispetto a quanto stabilito nel Progetto iniziale. Le richieste di variazione sostanziale dovranno essere avanzate in una sola formulazione entro e non oltre 15 giorni solari dal primo sopralluogo. Per variazioni sostanziali si intendono quelle relative al layout distributivo degli ambienti e/o che possono comportare modifiche significative dell'impostazione progettuale. Non sono accettate ulteriori richieste di variazione sostanziale delle opere oltre il termine sopra indicato.

Le personalizzazioni relative al layout distributivo dei terminali elettrici (solo quando previsto il rifacimento dell'impianto elettrico) e la scelta delle finiture, potranno essere concordate tra Socio e DL/Impresa durante il corso delle lavorazioni.

Il Progetto, sia che si tratti di quello iniziale impostato dal Progettista, sia quello revisionato con le personalizzazioni richieste dal Socio, potrà subire modifiche durante l'esecuzione dei lavori per cause tecniche non prevedibili che non consentano l'esecuzione delle opere ipotizzate. In questo caso, sarà onere della DL comunicare al Socio le variazioni conseguenti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, le richieste di personalizzazioni potranno essere respinte, anche senza indicazione esplicita di diniego, per le seguenti ragioni:

- opere considerate irregolari o vietate ai sensi dalle leggi e dei regolamenti vigenti;
- opere che possono comportare una limitazione dei diritti di terzi;
- opere in totale contrasto con il Progetto originario;
- opere che comportano un ammontare economico sproporzionato rispetto al Progetto originario; in linea di principio, con particolare riferimento alle riqualificazioni integrali, si considerano sproporzionate le personalizzazioni che eccedano di 1/3 il valore economico del Progetto originario;
- opere che consistono in personalizzazioni eccessivamente soggettive e che possono quindi portare ad una minore apprezzabilità generale dell'alloggio.

ART. A4 – Procedura di approvazione delle personalizzazioni

La procedura autorizzativa delle richieste di personalizzazione è la seguente:

- la DL esamina le richieste di variazione ricevute per iscritto, eventualmente confrontandosi con l'Ufficio Tecnico della Cooperativa;
- in caso di esito positivo dell'analisi, la DL provvede a quantificare economicamente le opere in variazione comprendendo anche le eventuali spese tecniche e gli oneri amministrativi (nel caso in cui le opere comportino la necessità di espletamento di pratiche edilizie);
- la DL sottopone al Socio il preventivo delle opere in variazione, comprendendo le spese di gestione della Cooperativa (costi indiretti) pari al 5% dell'importo imponibile; il preventivo deve essere sempre considerato IVA esclusa;
- il Socio dovrà esplicitamente approvare per iscritto il preventivo delle opere, nella sua totalità o secondo specifiche voci di computo esplicitate, entro e non oltre 10 giorni solari dall'invio del documento a mezzo e-mail o PEC da parte della DL; in mancanza di approvazione esplicita entro tale termine, le lavorazioni sono considerate non accettate e l'Impresa procederà con l'esecuzione delle lavorazioni secondo quanto previsto nel Progetto originario;
- in caso di approvazione del preventivo da parte del Socio, con le modalità indicate al punto precedente, la DL avvierà, ove previsto, l'iter per espletare le pratiche edilizie conseguenti e comunicherà all'Impresa l'avvenuta accettazione delle opere in variazione.

ART. A5 – Pagamento delle personalizzazioni

Il pagamento delle opere in variante richieste dal Socio dovrà essere effettuato con bonifico bancario prima della consegna in godimento dell'alloggio, previa emissione da parte della Cooperativa di specifica fattura con gli estremi di pagamento.

La mancata corresponsione dell'importo delle opere in variante, anche solo parziale, non sospenderà la decorrenza del godimento. La Cooperativa addebiterà in ogni caso le corrisposte di godimento a partire dal primo giorno del mese successivo alla data di consegna programmata dell'alloggio.

Il mancato pagamento integrale delle opere in variante entro 30 giorni dalla data della fattura potrà comportare l'attivazione della procedura di esclusione del Socio prevista dall'art. 9 dello Statuto.

Trattandosi di spese per ristrutturazione edilizia, salvo indicazioni contrarie da parte del Socio, l'aliquota IVA è del 10% e i pagamenti dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di legge che disciplinano tali tipologie di pagamento. La corretta definizione della causale da inserire nei bonifici e la responsabilità della comunicazione di regimi IVA differenti è a totale carico del Socio e la Cooperativa non si assume alcuna responsabilità a riguardo.

In caso di rinuncia all'assegnazione da parte del Socio durante l'esecuzione dei lavori, dovranno comunque essere saldate le opere in variazione richieste, approvate ed eseguite, con le modalità indicate nei paragrafi precedenti.

ART. A6 – Tempi di cantiere e di consegna

A seguito dell'assegnazione, la Cooperativa provvede senza indugio ad avviare le attività necessarie per la riqualificazione. Il Socio riconosce che i tempi di riqualificazione degli alloggi dipendono dalla natura e tipologia degli interventi da eseguire.

Durante lo svolgimento dei lavori, la DL potrà comunicare al Socio tempistiche di ultimazione dei lavori. Eventuali tempi di ultimazione delle opere comunicati al Socio devono comunque essere considerati indicativi e NON vincolanti e non fanno sorgere alcun obbligo in capo alla Cooperativa.

La Cooperativa sarà in grado di comunicare la data certa di consegna dell'alloggio al Socio solo dopo che l'alloggio stesso sarà stato consegnato dalle imprese incaricate dell'esecuzione delle opere e ultimato in tutte le sue parti.

Tenuto conto di tutto quanto sopra, la data di consegna dell'alloggio non è prevedibile ed il Socio non potrà avere alcuna pretesa su tempi di consegna specifici, liberando la Cooperativa da qualsiasi responsabilità al riguardo. La data di consegna al Socio potrà essere definita solo a seguito della comunicazione di ultimazione dei lavori da parte dell'Ufficio Tecnico.

La consegna dell'alloggio ai sensi dell'art. 44 dello Statuto avverrà comunque dopo avere completato l'iter amministrativo con il pagamento del prestito infruttifero (ove dovuto), il saldo delle prestazioni extra di cui ai precedenti artt. A4 e A5 e la consegna del foglio chiavi.

PARTE B – ALLOGGIO ASSEGNATO IN CICLO 2 (già riqualificati)

ART. B1 – Partecipazione del socio e assegnazione

Con la partecipazione al bando, il Socio dichiara di prendere atto dei suoi contenuti e che l'alloggio è già riqualificato e possiede le caratteristiche ivi descritte, che vengono accettate.

Sull'alloggio già riqualificato e assegnato, il Socio non potrà richiedere specifiche personalizzazioni fermo restando quanto previsto al primo paragrafo del successivo art. C4.

ART. B2 – Consegna dell'alloggio

La consegna dell'alloggio, ai sensi dell'art. 44 dello Statuto, avverrà dopo avere completato l'iter amministrativo con il pagamento del prestito infruttifero (ove dovuto) e la consegna del foglio chiavi.

La consegna si formalizza con la sottoscrizione da parte del Socio del Verbale di presa in consegna.

PARTE C – DISPOSIZIONI COMUNI

ART. C1 – Divieto di occupazione

Fino alla consegna dell'alloggio, il Socio non può impegnare o utilizzare in alcun modo i locali appartenenti all'alloggio, o alle sue pertinenze (es. cantine), di cui è assegnatario, né occuparli in alcun modo con materiali, oggetti o persone.

In ogni caso, la Cooperativa non è responsabile per materiali, oggetti o persone non autorizzati presenti all'interno del cantiere e degli spazi di pertinenza dell'alloggio. La violazione di tale norma è considerata di entità grave e la Cooperativa potrà comminare opportune sanzioni finanche la revoca dell'assegnazione o, nei casi più gravi, l'esclusione del Socio, secondo quanto previsto dall'art. 9 dello Statuto.

ART. C2 – Trasloco

A seguito della consegna dell'alloggio, il Socio potrà disporre le attività di trasloco a propria ed esclusiva iniziativa e responsabilità confrontandosi con i referenti della Commissione territoriale dei soci per l'opportuna organizzazione dell'utilizzo degli spazi comuni.

La Cooperativa non potrà in alcun modo essere ritenuta responsabile per ritardi, disguidi, danni, incidenti o carenze organizzative relativi al rapporto tra Socio e la società incaricata del trasloco o gli addetti deputati alle attività di trasloco. Il Socio, quale committente di tali attività, è l'unico responsabile dell'organizzazione e dello svolgimento delle operazioni di trasloco.

ART. C3 – Comunicazione

Qualsiasi comunicazione richiesta o prevista dal presente Accordo dovrà essere effettuata per iscritto, o a mezzo posta elettronica certificata, o mediante mail ordinaria, e dovrà essere indirizzata:

Ufficio Tecnico:

telefono: 051-255007

e-mail: servizitecnici@cooprisanamento.it

PEC: cooprisanamento@legalmail.com

Socio:

telefono: _____

e-mail: _____

PEC: _____

(solo per CicloI) Progettisti e Direzione Lavori:

telefono: _____

e-mail: _____

PEC: _____

ART. C4 – Disposizioni generali

Durante la decorrenza del godimento dell'alloggio, è sempre possibile richiedere la realizzazione di opere ai sensi del *“Documento di ripartizione dei costi per interventi e/o opere da eseguirsi all'interno degli appartamenti – edizione 2024”*, reperibile nel sito web della Cooperativa.

Qualunque modifica del presente Accordo deve essere formalizzata per iscritto.

Per qualunque aspetto non espressamente regolato con il presente Accordo, troveranno applicazione le previsioni contenute nello Statuto di Cooperativa Risanamento. In caso di contrasto tra le previsioni contenute nel presente Accordo e quanto previsto nello Statuto di Cooperativa Risanamento, prevarranno e troveranno applicazione le disposizioni contenute nello Statuto.

ART. C5 – Clausola compromissoria

Ogni controversia tra il Socio e la Cooperativa relativa al presente Accordo, alla sua esecuzione ed interpretazione ed alle opere in questa sede previste sarà, in prima istanza, conciliata, nel contraddittorio delle parti, da parte dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa. Ove la conciliazione da parte dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa non abbia successo, troverà applicazione quanto previsto all'art. 11 dello Statuto (Arbitrato).

La Cooperativa che intenda convenire in giudizio oppure chiamare in causa soggetti diversi dal Socio può non avvalersi della clausola compromissoria di cui all'art. 11 dello Statuto.

Bologna, _____

Il Socio

solo per alloggi in ciclo 1

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e ss. cod. civ. il Socio dichiara di accettare espressamente e di avere preso visione dei contenuti delle seguenti clausole: art. A2) Sopralluoghi; A5) Pagamento delle personalizzazioni; A6) Tempi di cantiere e di consegna; C1) Divieto di occupazione; C2) Trasloco; C5) Clausola compromissoria.

Il Socio

solo per alloggi in ciclo 2

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e ss. cod. civ. il Socio dichiara di accettare espressamente e di avere preso visione dei contenuti delle seguenti clausole: art. B1) Partecipazione del socio e assegnazione; C1) Divieto di occupazione; C2) Trasloco; C5) Clausola compromissoria.

Il Socio
