

# UNI-CASA MANTOVA SOCIETA' COOPERATIVA DI ABITAZIONE

Numero iscrizione albo societa' cooperative: A103929  
Sede Legale VIA CADORE, 67 MANTOVA MN  
Iscritta al Registro Imprese di MANTOVA - C.F. e n. iscrizione 00392090205  
Iscritta al R.E.A. di MANTOVA al n. 122252  
P.IVA n. 00392090205

## VERBALE DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI DEL 30 GIUGNO 2021

L'anno duemilaventuno il giorno trenta del mese di giugno alle ore 18,30, presso la sala riunioni del fabbricato di Lunetta Frassino in p.le Umbria 16 a Mantova, si è riunita, in seconda convocazione, essendo andata deserta la prima convocazione indetta per il giorno 28 giugno 2021 alle ore 9,30, l'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci di **UNI-CASA Mantova Societa' Cooperativa di Abitazione**, con sede legale in via Cadore, 67 Mantova, per discutere e deliberare sul seguente

### ORDINE DEL GIORNO

1. Nomina del Presidente e del Segretario dell'Assemblea.
2. Approvazione del Bilancio d'Esercizio chiuso al 31/12/2020, della Nota Integrativa contenente notizie sulla Relazione sulla Gestione, Relazione del Presidente del Collegio Sindacale: delibere relative.
3. Approvazione riparto Spese Generali della Cooperativa resoconto 2020 e preventivo 2021.
4. Relazione programmatica del Presidente.
5. Modifica di parte dell'art. 5 del "Regolamento prenotazione alloggi" della Cooperativa.
6. Varie ed eventuali.

Sono presenti, nel rispetto della distanza interpersonale e con gli opportuni dispositivi di sicurezza personale i signori Fiorini Gilberto Presidente UNI-CASA, Burato Deanna Vicepresidente UNI-CASA, i Consiglieri Rinaldo Benatti, Maurizio Gordin, Walter Tanchella e Luciano Bocchi, il Presidente del Collegio Sindacale dr. Giulio Borrini e i componenti dr. Rossi Stefano e dr. Compagnoni Alberto.

È inoltre presente il Rappresentante Designato sig. Borghi Stefano, il quale dichiara di intervenire in rappresentanza di **n° 56 (cinquantasei)** soci che gli hanno conferito delega con istruzioni di voto ai sensi dell'art. 135 *undecies* del D. Lgs. n. 58/1998 ("Testo Unico della Finanza").

Il Sig. Borghi precisa che gli sono pervenute entro la data prevista n° 58 (cinquantotto) schede di delega, ma 2 (due) sono dichiarate nulle per la mancanza dei dati anagrafici e dei riferimenti relativi al documento d'identità.

I Soci che hanno presentato regolare delega e istruzioni di voto sono:

- 1 Ancini Pietro
- 2 Andrao Dante
- 3 Arcari Claudio

4 Bacchi Andrea  
5 Bacchi Ivan  
6 Bacchi Margherita  
7 Baglivo Maria  
8 Begnozzi Rosalia  
9 Benatti Cristian  
10 Benatti Rinaldo  
11 Bianchi Grazia  
12 Bocchi Davide  
13 Bocchi Ilaria  
14 Bocchi Luciano  
15 Bonini Maurizio  
16 Borghi Stefano  
17 Bortesi Franco  
18 Burato Deanna  
19 Cantarelli Vincenzo  
20 Del Canto Alberto  
21 Di Tora Luca  
22 Di Tora Luigi  
23 Fabbri Luciana  
24 Fantin Roberto  
25 Farsoni Deborah  
26 Ferrari Patrizia  
27 Fiorini Diego  
28 Fiorini Gilberto  
29 Gerola Maria Cristina  
30 Gordin Maurizio  
31 Kacaca Benjamin  
32 Lago Paolo  
33 Malacarne Erica  
34 Marchiella Guerrina  
35 Mattei Massimiliano  
36 Mattioli Marina  
37 Mazzaglia Antonio  
38 Mora Santa  
39 Neri Edi  
40 Nogaretti Antenorina  
41 Nuvoloni Rino  
42 Pachera Rosanna  
43 Paolini Elisabeth  
44 Peccini Annamaria  
45 Rossini Ludovica  
46 Rovina Luca  
47 Salvaterra Vincenzo  
48 Sorgenti Daniela  
49 Soriani Claudio  
50 Soriani Tiziana  
51 Sottili Antonella  
52 Tanchella Walter  
53 Tonelli Ambra  
54 Tomicelli Vittorina  
55 Zilocchi Vanda  
56 Zini Morena

Il Presidente della Cooperativa, Sig. Fiorini Gilberto, rivolge il proprio saluto ai partecipanti e ricorda, preliminarmente, che a causa della situazione di emergenza sanitaria determinata dalla pandemia Covid-19 la presente Assemblea si svolgerà con le modalità previste dall'art. 106, comma sesto, del decreto legge n. 18/2020 ("cura Italia"), convertito con legge n. 27/2020, confermate dal cosiddetto "Decreto Milleproroghe" (d.l. 183/2020), Legge 26 febbraio 2021, n. 2, prevedendo che l'intervento in assemblea dei Soci aventi diritto al voto avvenga **ESCLUSIVAMENTE** tramite il "**Rappresentante Designato**" dalla società ai sensi dell'art. 135 *undecies* del decreto legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 ("Testo Unico della Finanza"), al fine di ridurre gli assembramenti e di tutelare la salute dei soci, e quindi senza la loro presenza fisica, ai quali è stato consentito l'intervento e l'esercizio del diritto di voto esclusivamente mediante conferimento di delega con istruzioni di voto al suddetto Rappresentante Designato sig. Borghi Stefano, nominato dal Consiglio di Amministrazione con del delibera del giorno 26 marzo 2021, che è presente alla riunione.

### **1) Nomina del Presidente e del Segretario dell'Assemblea.**

La presidenza dell'assemblea viene assunta ai sensi dell'articolo 26 comma 8 dello Statuto Sociale dal Presidente del Consiglio di Amministrazione sig. Gilberto Fiorini.

Il Presidente dà atto che per l'apertura dei lavori assembleari occorre preliminarmente procedere con la nomina del Segretario ed invita a tal fine il Rappresentante Designato a comunicare verbalmente le istruzioni di voto ricevute in ordine alla proposta di nomina del socio Sig. Gordin Maurizio quale Segretario.

Il Rappresentante Designato comunica le seguenti istruzioni di voto:

Favorevoli: n. 55 soci

Contrari: n. 0 Soci

Astenuti: n. 1 soci

Con n. 55 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 1 astenuti viene nominato a maggioranza Segretario il Sig. Gordin Maurizio presente personalmente presso la sede della riunione.

Il Presidente Fiorini chiede al Rappresentante Designato se tra coloro che hanno espresso voto di astensione, erano presenti note o memorie in merito.

Il sig. Borghi dichiara che nelle schede per le istruzioni di voto in merito ricevute non è stata scritta alcuna nota.

Il Presidente constata che l'Assemblea è stata regolarmente convocata nei modi e nei tempi stabiliti dallo statuto sociale e che la stessa è validamente costituita per deliberare, in seconda convocazione, sugli argomenti all'ordine del giorno, essendo intervenuti mediante conferimento di delega e istruzioni di voto al Rappresentante Designato nominato alla società ai sensi dell'art. 106, comma 6, D.L. n. 28/2020 e art. 135 *undecies* TUF, come previsto dall'avviso di convocazione, n. 56 soci su un complessivo n. 403 soci aventi diritto al voto.

Il Presidente dichiara quindi aperta la riunione, informando i presenti che, considerate le eccezionali modalità di svolgimento dell'Assemblea senza presenza fisica dei soci e per consentire il più ampio diritto di informazione, i documenti relativi agli argomenti all'ordine del giorno sono stati messi a disposizione presso la sede sociale nei termini di legge e sono stati diffusi in formato cartaceo mediante esposizione presso ogni singolo plesso abitativo e pubblicati sul sito WEB della cooperativa entro il giorno 12 giugno 2021.

E' stato inoltre consentito ai soci di formulare domande sugli argomenti attinenti all'ordine del giorno scrivendo all'indirizzo mail della Cooperativa, con impegno del Consiglio di Amministrazione a fornire risposta prima della scadenza del termine per il conferimento della delega e delle istruzioni di voto al Rappresentante Designato.

Non risultano pervenute alla Cooperativa mail con richieste di chiarimenti.

Il Presidente conclude le informazioni preliminari apre la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno.

**2) Approvazione del Bilancio d'Esercizio chiuso al 31/12/2020, della Nota Integrativa contenente notizie sulla Relazione sulla Gestione, Relazione del Presidente del Collegio Sindacale: delibere relative.**

Il Presidente dà lettura del Bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2020 e della Nota Integrativa contenente notizie sulla Relazione sulla Gestione.

I lavori proseguono con la lettura della Relazione del Collegio Sindacale.

**Il Bilancio chiuso al 31 dicembre 2020, la Nota Integrativa, la Relazione sulla Gestione e la Relazione del Collegio Sindacale sono allegati al presente verbale per farne parte integrante.**

Conclusa la trattazione del secondo punto all'ordine del giorno, il Presidente dichiara aperta la votazione ed invita il Rappresentante Designato a comunicare verbalmente le istruzioni di voto ricevute in ordine alla proposta del Consiglio di Amministrazione di approvazione del bilancio al 31 dicembre 2020 e di destinazione dell'utile d'esercizio di Euro 30.601 sul quale la Cooperativa in base alla L. 59/92 art.11 dovrà versare alla Coopfond (finanziamento di iniziative, promozione e sviluppo della cooperazione) il 3% pari a Euro 918 ed Euro 29.683 pari al 97% dell'utile d'esercizio al Fondo di Riserva Legale Ordinaria Indivisibile.

Il Rappresentante Designato comunica le seguenti istruzioni di voto:

Favorevoli: n. 55 soci

Contrari: n. 0 Soci

Astenuti: n. 1 socio

Con n. 55 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 1 astenuti, l'Assemblea delibera di approvare a maggioranza il bilancio al 31 dicembre 2020 e di destinare l'utile d'esercizio di Euro 30.601 sul quale la Cooperativa in base alla L. 59/92 art.11 dovrà versare alla Coopfond (finanziamento di iniziative,

promozione e sviluppo della cooperazione) il 3% pari a Euro 918 ed Euro 29.683 pari al 97% dell'utile d'esercizio al Fondo di Riserva Legale Ordinaria Indivisibile.

Il Presidente Fiorini chiede al Rappresentante Designato se colui che ha espresso voto di astensione, ha presentato note o memorie in merito.

Il sig. Borghi dichiara che nelle schede per le istruzioni di voto in merito ricevute è stata scritta la seguente nota: "SE NON SPIEGATA ED EVENTUALMENTE DISCUSSA, RITENGO IMPENSABILE DARE UNA VALUTAZIONE A FAVORE O CONTRARIA"

### **3) Approvazione riparto Spese Generali della Cooperativa resoconto 2020 e preventivo 2021.**

Il Presidente legge il riparto delle spese generali della Cooperativa resoconto 2020 e preventivo 2021 **che si allega al presente atto**, soffermandosi e illustrando le singole voci.

Conclusa la trattazione del terzo punto all'ordine del giorno, il Presidente dichiara aperta la votazione ed invita il Rappresentante Designato a comunicare verbalmente le istruzioni di voto ricevute in merito a questo punto dell'ordine del giorno.

Il Rappresentante Designato comunica le seguenti istruzioni di voto:

Favorevoli: n. 54 soci

Contrari: n. 0 Soci

Astenuti: n. 2 soci

Con n. 54 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 2 astenuti, l'Assemblea delibera di approvare a maggioranza il riparto Spese Generali della Cooperativa resoconto 2020 e preventivo 2021.

Il Presidente Fiorini chiede al Rappresentante Designato se tra coloro che hanno espresso voto di astensione, erano presenti note o memorie in merito.

Il sig. Borghi dichiara che solo in una scheda per le istruzioni di voto in merito ricevute è stata scritta la seguente nota: "SE NON SPIEGATA ED EVENTUALMENTE DISCUSSA, RITENGO IMPENSABILE DARE UNA VALUTAZIONE A FAVORE O CONTRARIA"

### **4) Relazione programmatica del Presidente.**

Presa la parola il Presidente illustra la Relazione Programmatica e sullo Stato della Cooperativa, che di seguito si riporta:

*Gentilissime Socie e Chiarissimi Soci,*

*purtroppo la speranza dello scorso anno su cui tutti facevamo conto di una risoluzione rapida di questa pandemia non si è avverata.*

*Anche per il 2021, come per lo scorso anno, uno dei tanti effetti che questa situazione ha comportato, riguarda anche i tempi e i modi di tenere le Assemblee Ordinarie e/o Straordinarie delle Società e delle Cooperative di persone come la nostra.*

*Come per lo scorso anno, la scelta praticamente obbligata di tenere l'Assemblea Ordinaria Generale con la modalità del Rappresentante Designato che UNI-CASA ha dovuto adottare, se pur perfettamente legale, ha tolto una qualità preziosa e fondamentale di questo momento della vita di una Cooperativa come la nostra: quella del confronto e del dibattito diretto. Mi auguro e spero, ma sono sicuro di interpretare il*

*pensiero di tutti, che questa pandemia venga superata da tutti noi e voi in modo che davvero l'anno prossimo ci si possa ritrovare tutti insieme a dialogare sul futuro umano ed economico della nostra Cooperativa.*

*Come avete avuto modo di leggere nelle elencazioni del bilancio che sono state pubblicate, malgrado la continua situazione più che precaria dell'economia italiana e mondiale, e non solo nell'ambito edile e abitativo, possiamo a tutt'oggi considerare la nostra situazione finanziaria sufficientemente tranquilla, ma da tenere sempre sotto attento controllo, specialmente in questo periodo.*

*Malgrado l'emergenza epidemiologica in atto e per la natura della nostra Cooperativa, che gestisce un patrimonio di 208 alloggi, non si prevede che la situazione attuale comporterà effetti rilevanti, che possano incidere sul suo stato finanziario ed economico.*

*Gli introiti della Cooperativa derivano in prevalenza dai canoni versati dai soci per l'uso degli alloggi loro assegnati e, in misura minore, dagli interessi degli investimenti finanziari e dai canoni di affitti di locazione e commerciali.*

*La crisi economica in atto a seguito della pandemia, e per questo la Cooperativa ne monitora attentamente l'evoluzione, non ha portato nel corso del 2020 una accentuata regressione delle entrate, malgrado le sicure difficoltà economiche di alcuni dei nostri soci, probabilmente od eventualmente costretti a periodi di cassa integrazione o disoccupazione o con accesso al reddito di cittadinanza. Situazioni non numerose, ma che la Cooperativa ha già affrontato in passato con spirito mutualistico e che così farà anche in futuro.*

*La soluzione adottata e che verrà portata avanti è quella di concordare con il socio in crisi, che deve però informare del suo stato di difficoltà UNI-CASA, un rientro graduale del debito, dilazionandolo su alcuni anni a fronte di un riconoscimento alla Cooperativa di un minimo interesse.*

*Fatta questa doverosa premessa, voglio ribadire che la situazione economica e finanziaria di UNI-CASA al 31/12/2020 posta a confronto con l'andamento economico nazionale, può essere considerata "sufficientemente in salute".*

*Sul Bilancio descritto, nelle attività, la liquidità è pari a Euro 1.886.092,15 comprensiva dei C.C. bancari MPS e Banca Popolare di Reggio Emilia (BPER), nonché della cassa contanti.*

*Nel 2020, rispettando i dovuti parametri di garanzia per i soci e Amministratori, sono stati investiti ulteriori Euro 100.000,00 nella Polizza Propensione MPS assicurandoci un tasso minimo garantito del 2,25% come da vecchio contratto stipulato.*

*È da rilevare come queste decisioni dimostrano tutte le difficoltà nell'operare finanziariamente con questa crisi economica globale, che si prevede possa aggravarsi a causa della pandemia, dove le condizioni per effettuare investimenti diversi, per sicurezza o per competitività, possono variare di giorno in giorno.*

*Riassumendo al 31/12/2020 l'importo della liquidità pari ad Euro 1.779.137,87 risulta interamente investita in prodotti assicurativi, come detto a gestione separata e a capitale garantito.*

*Tale le importo è suddiviso per € 1.470.082,84 nella Polizza MPS Propensione, per € 150.000,00 nella Polizza Unipolsai Valore, per €*

109.155,03 nella Polizza Unipolsai Investimento Garantito e per € 49.940,00 con la Polizza Assicurazioni Generali Italia S.p.A.

Dopo aver effettuato una attenta valutazione dell'andamento finanziario, con particolare attenzione anche alle altre realtà cooperativistiche che operano in materia di Risparmio Sociale e al costo del denaro, il C.d.A. nella seduta del 25/9/2020 ha deliberato la modifica del tasso d'interesse praticato sul Risparmio Sociale, che dal 01/01/2021 è passato dal 1,00% al 0,95% annuo lordo su ogni somma depositata.

E' da sottolineare comunque che, il tasso da noi applicato è ancora più remunerativo rispetto ai tassi praticati da Banche o altre Cooperative, per depositi senza vincoli temporali o somme importanti.

La Cooperativa prosegue nella raccolta del Risparmio Sociale, fondamentale per finanziare gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendono sempre più necessari per la vetustà di molti plessi e resi obbligatori da Leggi Statali e Regionali, evitando così di ricorrere a prestiti o mutui bancari più onerosi, che aumenterebbero i canoni d'uso dei soci assegnatari. L'importo totale del Risparmio Sociale al 31/12/2020 risulta di Euro 1.024.669,41, diminuito rispetto al 2019 di Euro 7.838,78.

Si segnalano per il 2020 gli interventi di manutenzione straordinaria:

1. nel plesso di via Einstein a Pegognaga per € 14.723,00 per il rifacimento di parte dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile e delle fognature, intervento che ha riguardato 8 alloggi sui quindici del plesso,

2. nel plesso di Goito per € 7.584,00 per la manutenzione degli zoccoli delle facciate, del marciapiede e di una zona del tetto;

3. nel plesso di P.le Umbria per complessivi € 6.136,13 soprattutto per la manutenzione ai ballatoi comuni e, in misura minore, per altri lavori di manutenzione straordinaria;

4. nel plesso Ex-Macello per complessivi € 11.836,80 per il rifacimento della pavimentazione della scala al civico 8 di via Allende e, in misura minore, per altri lavori di manutenzione straordinaria;

Sono stati necessari altri interventi in tutti i plessi, ma di minore entità economica pur sempre importanti per la costante manutenzione degli stessi.

Tutti i pagamenti dei lavori, se anticipati dalla Cooperativa, sono stati posti a carico dei plessi, che provvederanno alla restituzione, come da loro proposte effettuate dalle varie Assemblee, con le modalità disposte dalle delibere del C. di A. del 19/11/10 pari a un punto in più del tasso applicato sul Risparmio Sociale.

Le tassazioni per l'anno 2020, risultano: IRAP di Euro 1.371,00 e IRES di Euro 32.219,00. Il Bilancio si è chiuso con un utile di Euro 30.601,13 sul quale la Cooperativa in base alla L. 59/92 art.11 dovrà versare alla Coopfond (finanziamento di iniziative, promozione e sviluppo della cooperazione) il 3% pari a Euro 918,00.

Anche nell'anno 2020 ci sono stati diversi movimenti di rilascio e di cambio di alloggi. La situazione al 31/12/2020 registra in 6 il numero complessivo degli alloggi da assegnare di cui 1 a Mantova in via Bolzano, 1 a seguito rinuncia all'assegnazione in uso, 4 a Pegognaga (1 in via Einstein, 23 e 3 in via C.A. Dalla Chiesa, 13 a seguito 3 rinunce

*all'assegnazione in uso 1 per escomio forzoso per morosità) e 1 a Goito via S. G. Bosco 1/o a seguito decesso del socio assegnatario.*

*Al 31/12/2020 la nostra Cooperativa conta N. 397 soci iscritti. Nel corso dell'anno 2020 la Cooperativa ha ricevuto n° 14 domande di ammissione a socio, n° 13 di recessione di cui purtroppo 11 per decesso. Sono stati inoltre esclusi dalla Cooperativa ai sensi degli articoli 8 e 11 dello Statuto Sociale n° 10 Soci, che risultavano irraggiungibili agli indirizzi comunicati alla Società.*

*Al 31/12/2020 sono gestiti complessivamente 208 alloggi di cui: N. 189 alloggi in uso a proprietà indivisa, N. 13 a proprietà individuale e precisamente: N.2 nel plesso ex Macello in C.so Garibaldi, 90 (MN), N. 4 in via Norsa,1 (MN), N. 6 nel plesso "le Rose" a Pegognaga in via C.A. Dalla Chiesa, N. 1 nel plesso "Primavera" di Polesine via S. Giacomo Apostolo, 3 – Pegognaga; N. 1 in locazione nel plesso "Le Rose" a Pegognaga; e come suddetto N. 6 rimangono, purtroppo, da assegnare.*

*Anche nel corso dell'anno 2020 si sono svolte in ogni plesso le varie Assemblee per la presentazione del loro bilancio delle spese di gestione, cercando di incoraggiare l'adesione e la partecipazione nei Comitati di Gestione, con l'intento d'incentivare una più assidua collaborazione da parte di tutti i soci abitanti.*

*Colgo l'occasione per ringraziare tutti per la collaborazione prestata.*

*Concludo rinnovando un saluto di benvenuto ai nuovi soci, con la speranza che i più giovani acquisiscano la voglia e la disponibilità per la partecipazione diretta alla gestione di questa nostra Cooperativa.*

Conclusa la trattazione del quarto punto all'ordine del giorno, il Presidente dichiara aperta la votazione ed invita il Rappresentante Designato a comunicare verbalmente le istruzioni di voto ricevute in merito a questo punto dell'ordine del giorno.

Il Rappresentante Designato comunica le seguenti istruzioni di voto:

Favorevoli: n. 55 soci

Contrari: n. 0 Soci

Astenuti: n. 1 socio

Con n. 55 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 1 astenuti, l'Assemblea delibera di approvare a maggioranza la Relazione Programmatica e sullo Stato della Cooperativa del Presidente.

Il Presidente Fiorini chiede al Rappresentante Designato se tra coloro che hanno espresso voto di astensione, erano presenti note o memorie in merito.

Il sig. Borghi dichiara che nelle schede per le istruzioni di voto in merito ricevute non è stata scritta alcuna nota.

#### **5) Modifica di parte dell'art. 5 del "Regolamento prenotazione alloggi" della Cooperativa.**

Preso la parola il Presidente illustra che la Cooperativa Uni-Casa per l'assegnazione in uso a proprietà indivisa degli alloggi ai Soci si deve attenere ad una serie di parametri, previsti sia dalla legislazione nazionale e regionale, sia dal proprio Statuto e dai propri Regolamenti.



Uno di essi riguarda il fatto che il Socio a cui assegnare l'alloggio non deve essere proprietario di una intera unità immobiliare, adeguata alle proprie necessità.

A seguito di un caso di una recente assegnazione, che comportava un'attenta verifica dei parametri per l'assegnazione dell'alloggio sociale, in quanto il richiedente risultava proprietario di parte di un altro appartamento, ha permesso alla Cooperativa di trovare un'incongruenza di termini tra la Legge, lo Statuto e il Regolamento di Prenotazione Alloggi, che viene illustrata di seguito.

**L'art 7 comma 1 della Delibera della Giunta Regionale della Lombardia del 31/7/1998 n° 6/37814** in merito ai requisiti per il diritto all'uso di un alloggio con caratteristiche agevolate, recita:

*Il dichiarante ed il coniuge o convivente non devono essere titolari del diritto di proprietà, usufrutto o uso abitazione, di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, nel **Comune** in cui è ubicato l'alloggio per il quale viene chiesto il contributo [nota: in caso di nuova costruzione]*

**L'art. 15 dello Statuto della Cooperativa** esprime un concetto simile:

*Il Socio che sia proprietario di un immobile ad uso abitazione idoneo, nell'ambito dello stesso **Comune** dove la Cooperativa costruisce gli alloggi non ha diritto di concorrere all'assegnazione di appartamenti della Società.*

**L'art. 5 comma C del Regolamento di Prenotazione Alloggi**, invece, riporta il seguente concetto:

*[Il Socio...] non può essere proprietario o beneficiario di alloggio, che risulti abitabile, nella **Provincia** in cui opera la Cooperativa UNI-CASA.*

Al Consiglio di Amministrazione è apparso evidente che il nostro Regolamento di Prenotazione Alloggi deve essere adeguato a quanto prescritto sia nella normativa Regionale che allo Statuto della Cooperativa.

In ragione del fatto che la modifica di una norma prevista in un Regolamento della Cooperativa è prerogativa dell'Assemblea ordinaria dei Soci, come previsto all'articolo 24 comma 2.e dello Statuto, è stato richiesto ai Soci di esprimere il proprio voto sulla seguente proposta:

**Volete voi che nell'art. 5 comma C del Regolamento di Prenotazione Alloggi della Cooperativa UNI-CASA Mantova la parola "Provincia" sia sostituita dalla parola "Comune"?**

Conclusa la trattazione del quinto punto all'ordine del giorno, il Presidente dichiara aperta la votazione ed invita il Rappresentante Designato a comunicare verbalmente le istruzioni di voto ricevute in merito a questo punto.

Il Rappresentante Designato comunica le seguenti istruzioni di voto:

Favorevoli: n. 56 soci

Contrari: n. 0 Soci

Astenuti: n. 0 soci

Con n. 56 voti favorevoli, n. 0 voti contrari e n. 0 astenuti, l'Assemblea delibera di approvare all'unanimità che nell'art. 5 comma C del Regolamento di Prenotazione Alloggi della Cooperativa UNI-CASA Mantova la parola "**Provincia**" sia sostituita dalla parola "**Comune**".

## **6) Varie ed eventuali**

Nel modulo di istruzioni per il voto distribuito ai soci, era stata inserita la possibilità, a questo punto dell'ordine del giorno, di presentare in assemblea eventuali informazioni o richieste, precisando però che gli argomenti presentati non potevano essere suscettibili di voto.

Il Rappresentante Designato comunica che sono state avanzate dai Soci le seguenti richieste:

**1) Il socio Cantarelli Vincenzo richiede: "IN MERITO AI "BONUS" E/O "SUPERBONUS" CHE POSIZIONE HA LA COOPERATIVA PER GLI EDIFICI DI PROPRIETÀ"**

Il Presidente provvederà ad informare direttamente il socio in merito quanto richiesto.

Per gli atti, in questo verbale si riporta quanto venne deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 17/6/2020 in merito all'argomento richiesto :

### ***Punto 5) Informazioni ed eventuali decisioni in merito alla possibilità di interventi manutentivi ai fabbricati usufruendo del D.L. 19/5/2020 n° 34 Decreto Rilancio***

*Il Presidente informa il consiglio che diversi Soci in occasione delle assemblee di plesso, hanno richiesto informazioni in merito ad eventuali interventi di manutenzione o investimenti strutturali che intendesse fare la Cooperativa sui vari plessi, usufruendo di quanto previsto dal D.L. 19/5/2020 n° 34 Decreto Rilancio. Il Presidente spiega che tale argomento sarebbe dovuto essere discusso in C.d.A.*

*In merito a ciò, quindi, il Presidente informa che il D.M. non è ancora stato ratificato in legge, per cui potrebbe essere soggetto a modifiche e/o integrazioni.*

*I punti fondamentali contenuti del D.M. illustrati dal Presidente sono:*

- *I fondi previsti non sono un contributo economico, ma un credito d'imposta spalmato in 5 anni;*
- *al credito d'imposta sono ammesse, tra altri soggetti, anche le cooperative a proprietà indivisa;*
- *il credito d'imposta può essere ceduto ad un istituto di credito oppure all'impresa esecutrice;*
- *esistono diversi step di lavori, ma per accedere all'aliquota massima prevista del 110%, è indispensabile eseguire almeno uno dei cosiddetti quattro "interventi trainanti", che riguardano l'efficienza energetica dell'intero edificio con un miglioramento di almeno due classi energetiche, la sostituzione dei generatori per il riscaldamento centralizzato, gli interventi strutturali antisismici e l'installazione di colonnine per il rifornimento di veicoli a trazione elettrica;*
- *Il credito d'imposta è a favore della Cooperativa nel suo insieme e non può essere suddiviso tra i soci abitanti, come invece succede nei condomini di proprietà.*

*Il Presidente informa il Consiglio che ha già chiesto informazioni ad istituti bancari in merito alla cessione del credito, avendo avuto come risposta che, al momento, le banche non hanno ancora preparato alcun documento in merito (probabilmente sono in attesa della ratifica in legge del D.M.), ma che sicuramente l'operazione avrà comunque un costo per il cliente, presuntivamente valutabile nell'ordine del 5 – 10%*

*Il Presidente quindi illustra la sua personale posizione al riguardo, ritenendo che si tratta di una ottima possibilità di migliorare le prestazioni di coibentazione di alcuni plessi più vetusti, ma sottolinea che, secondo il parere di alcuni tecnici che già operano in questo settore, durante i lavori il disagio per gli abitanti è notevole, in quanto, per esempio, se si arrivasse all'installazione di un cappotto coibente, si dovrebbe anche intervenire con la sostituzione dei serramenti o quanto meno il loro riposizionamento a filo esterno della muratura, si dovrebbe provvedere anche alla sostituzione dei davanzali nonché eseguire interventi sugli impianti elettrici esterni posti a filo del fabbricato (p.es le pulsantiere dei campanelli).*

*Se nel caso il Consiglio decidesse di proseguire come sopra esposto, il Presidente informa che procederà esclusivamente affidando tutta le pratiche per la valutazione energetica preventiva, la progettazione completa dell'intervento, la direzione e la contabilizzazione dei lavori, l'asseverazione finale di quanto eseguito e tutte le pratiche tecniche e burocratiche inerenti ad uno studio tecnico indipendente, senza coinvolgere i tecnici di aziende che potrebbero essere interessate nell'esecuzione dei lavori. Spiega che, però, nella stesura attuale del decreto, tutti i costi tecnici sono esclusi dai contributi fiscali e quindi sono a carico dei committenti.*

*Il CdA, preso atto delle informazioni dettagliate del Presidente sul Decreto Rilancio e posto che concettualmente può essere ritenuto un valido strumento nel caso in cui alcuni plessi ne abbiano la necessità, Il CdA però ritiene di soprassedere al momento ad usufruire da quanto previsto dal decreto. E' logico che qualora venisse richiesta alla Cooperativa l'organizzazione e la contabilizzazione di opere, gli eventuali costi saranno posti a carico di ogni singolo plesso, vista anche la complessità organizzativa e i numeri degli alloggi dei vari plessi stessi*

*A puro titolo informativo il dr. Borrini, chiedendo la parola, ritiene che uno degli aspetti da affrontare in merito è quello della valutazione dei costi di gestione calore attuali degli alloggi con quanto prevederebbe il progetto di miglioramento energetico.*

2) Il socio Fantin Roberto richiede, in sintesi, che vengano installati ascensori nel Plesso Ex-Macello, usufruendo anche dei finanziamenti pubblici.

Il Presidente provvederà ad informare direttamente il socio in merito quanto richiesto.

Per gli atti, in questo verbale si riporta che il Comitato di Gestione del Plesso Ex-Macello ha già ricevuto il preventivo di un'azienda produttrice ed installatrice di ascensori ed è in attesa di una seconda valutazione economica. Non appena in possesso di questi ultimi dati, provvederà alla convocazione di un'assemblea di plesso specifica.

3) Il socio Mazzaglia Antonio richiede: "RICHIESTA DI INFORMAZIONI DI QUANTI SOCI ASSEGNATARI DI ALLOGGIO (PLESSO EX-MACELLO) SIANO INTERESSATI ALL'EVENTUALE ACQUISTO";

4) La socia Paolini Elisabeth richiede: "VORREI SAPERE SE È POSSIBILE ACQUISTARE L'ALLOGGIO IN CUI SONO RESIDENTE, SE SÌ IL MODUS OPERANDI, SE NO, I MOTIVI"

Trattandosi di argomenti simili il Presidente provvederà ad informare direttamente i soci in merito quanto richiesto.

Per gli atti, in questo verbale si riporta che richieste finalizzate a quanto richiesto dai suddetti soci sono state presentate in data 19/04/2021 ed in data 21/06/2021 sia alla Società Ellenia s.n.c., incaricata dal Comune di Mantova, sia all'Assessore del Comune di Mantova sig. Giovanni Buvoli. Le richieste non hanno ancora avuto riscontro. Se e quando si avranno notizie il Presidente provvederà ad informare tutti i soci.

Alle ore 19,30, avendo esaurito la trattazione di tutti gli argomenti posti all'ordine del giorno e null'altro essendovi da deliberare il Presidente dichiara chiusa la seduta.

Il Presidente  
Fiorini Gilberto

Il Segretario  
Gordin Maurizio