

COOPERATIVA EDIFICATRICE BOLLATESE
REGOLAMENTO GENERALE DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Anno 2017
Approvata dal C.d.A. in data 22/03/2017

1. Regolamento per prenotazione e assegnazione in godimento alloggi sociali;
2. Regolamento per l'uso personale e la gestione degli alloggi sociali;

Regolamento per prenotazione e assegnazione in godimento degli alloggi sociali

Preambolo

Il presente Regolamento disciplina il rapporto sociale più importante nella vita della cooperativa (gestione indivisa), quello della individuazione dei soci ai quali assegnare in godimento gli alloggi e/o i box di proprietà della società, nonché dei diritti e degli obblighi in capo agli stessi.

Il Regolamento contribuisce così a dare il massimo di certezza nelle procedure amministrative a tutti i soci e a garantirne la parità di trattamento secondo il dettato dell'art. 2516 cod. civ.

Il Regolamento si basa su norme di legge e statutarie nonché su consuetudini e prassi.

A tale proposito riteniamo opportuno richiamare:

in primo luogo,

- a) lo stretto nesso che lega l'assenza di fine di lucro e lo scopo mutualistico perseguito dalla cooperativa con la necessità di una gestione economica efficace della stessa;
- b) la chiara individuazione dell'impresa cooperativa a proprietà indivisa come unica ed esclusiva titolare del diritto di proprietà sugli immobili sociali nell'interesse dei soci attuali e futuri;
- c) il divieto di speculazione privata da parte dei soci sugli alloggi sociali a loro assegnati;
- d) l'esclusione nei rapporti tra socio e cooperativa di qualsiasi trasposizione automatica e analogica di norme applicabili a rapporti e contratti di altra natura (locazione, condominio, società immobiliare, riscatto alloggio, ecc.);
- e) la legittimità e l'equità della consuetudine vigente nelle cooperative a proprietà indivisa di attribuire ai soci che hanno ottenuto il vantaggio mutualistico attraverso l'assegnazione dell'alloggio, l'onere del pagamento, tra le altre, delle spese tutte di funzionamento e amministrative della società.

in secondo luogo,

alcune norme statutarie strettamente collegate alla disciplina del rapporto di assegnazione di alloggio sociale, vale a dire:

art. 3 (scopo mutualistico), art. 4 (oggetto sociale), art.8 (obblighi dei soci), art. 9 (diritti dei soci), art. 10 (recesso), art.11 (esclusione da socio), art. 12 (morte del socio).

Titolo I - Prenotazione

Articolo 1

Il socio, persona fisica, che sia in regola col versamento della quota di capitale sociale e della tassa di ammissione a socio, ha diritto di presentare l'apposita domanda per diventare socio prenotatario, scegliendo contestualmente fra tre grandezze abitative A-B-C, nello stabile ed eventualmente al piano che preferisce per soddisfare le proprie esigenze abitative. Con la presentazione della domanda il Socio deve versare la somma di € 550,00 a decorrere dall'approvazione del presente regolamento.

I soci ordinari che abbiano assolto gli obblighi previsti dall'art. 8 dello Statuto non facenti parte di coloro già iscritti nella lista di prenotazione (soci prenotatari) dovranno versare la suddetta somma; il C.d.A. li iscriverà nell'apposita lista secondo l'art. 6 del presente regolamento.

Il socio già assegnatario di alloggio sociale ha diritto di prenotare il cambio dell'alloggio presentando l'apposita domanda, purché in regola con l'art. 8 dello Statuto.

La Cooperativa rilascerà copia della domanda presentata comprovante l'iscrizione del socio fra i soci prenotatari. Solo nel caso di "prima assegnazione" verrà rilasciato anche un libretto nominativo, infruttifero di interessi, comprovante il deposito effettuato quale prenotazione che resterà vincolato fino a quando il socio rimarrà iscritto nella lista di prenotazione. L'importo del deposito per la prenotazione può essere periodicamente aggiornato con delibera del Consiglio di Amministrazione.

Articolo 2

Gli alloggi sociali che verranno assegnati in godimento sono quelli già esistenti che si renderanno disponibili per rinuncia dei soci o per altri motivi e quelli in occasione della costruzione di nuovi fabbricati o di interventi di recupero edilizio di fabbricati esistenti.

Al fine di accelerare le assegnazioni degli appartamenti lasciati liberi, il C.d.A., verificata la disponibilità all'utilizzo dell'alloggio, esporrà tale informativa nell'apposito Albo collocato negli uffici della Cooperativa e chiamerà per l'assegnazione a partire dal primo della lista di prenotazione relativa alla tipologia richiesta.

Articolo 3

Il socio che perde la qualifica per decadenza, per recesso o per esclusione, perde automaticamente anche la qualifica di socio prenotatario. Il socio prenotatario può in qualsiasi momento presentare l'apposita domanda di cancellazione dalla lista dei prenotatari e richiedere la restituzione del deposito vincolato infruttifero.

Nel caso di morte del socio prenotatario subentrano gli aventi diritto, così come definiti nel successivo art.21.

Gli aventi diritto possono subentrare al posto del defunto presentando domanda su apposito modulo entro 3 mesi dal decesso. Se non è socio deve presentare prima la domanda per farsi socio e poi la domanda per subentrare al defunto socio prenotatario, versandone la relativa quota.

Titolo II – Liste per l'assegnazione

Articolo 4

L'assegnazione dell'alloggio è stabilita secondo l'ordine delle graduatorie, salvo le deroghe previste dal successivo articolo 7. (Nota: le regole che disciplinano la formazione delle graduatorie evitano casi di parità)

Articolo 5

Dalla lista dei soci prenotatari vengono ricavate le liste A, B, C, composte da tutti i prenotatari di alloggi e da tutti i soci assegnatari che hanno fatto domanda di cambio dell'alloggio che occupano.

La **lista A** riguarda i soci prenotatari di alloggio di tipo monolocale.

La **lista B** riguarda i soci prenotatari di alloggio di tipo bilocale.

La **lista C** riguarda i soci prenotatari di alloggio di tipo trilocale o più.

Sospensione dalle graduatorie - È data facoltà al socio prenotatario che lo richieda, inoltrando apposita domanda, di sospendere la sua presenza nelle liste. Verrà riammesso, in seguito a sua richiesta. Durante il periodo di esclusione dalle graduatorie il socio non verrà convocato per l'assegnazione degli alloggi che nel frattempo si renderanno disponibili.

Articolo 6

Formazione della graduatoria - La graduatoria di prenotazione degli alloggi viene definita sulla base della sommatoria dei punteggi come segue:

- a. Numero punti pari ai giorni dalla data di ammissione a socio alla data di apertura del libretto del risparmio sociale diviso tre; in assenza di apertura del libretto di risparmio numero punti pari ai giorni dalla data di ammissione a socio a quella di prenotazione diviso tre;
 - b. Numero punti pari ai giorni dalla data di apertura del libretto del risparmio sociale alla data di prenotazione diviso due;
 - c. Numero punti pari ai giorni dalla data di prenotazione alla data di formazione della graduatoria;
- A parità di punteggio vale quale elemento di prevalenza l'ora di presentazione della domanda di prenotazione.

Articolo 7

Casi di preferenza nella graduatoria. Il Consiglio di Amministrazione può disattendere la lista di prenotazione nei seguenti casi:

- a) Assegnazione verso i soci diversamente abili, anche se non iscritti nelle liste di assegnazione o cambio, se l'alloggio è adatto a superare i disagi della disabilità, in quanto privo di barriere architettoniche;
 - b) Assegnazione a favore di un socio che sia legato da parentela di primo grado col socio assegnatario che abbia altrove la propria residenza e che sia nella necessità di avvicinarsi all'abitazione del familiare per gravi problemi di salute o del socio assegnatario o del familiare, documentati e giudicati validi dal C.d.A. In tal caso il nuovo socio assegnatario dovrà trasferire la residenza nell'alloggio assegnato.
 - c) Assegnazione a favore di un socio già assegnatario che preferirebbe avere un cambio con un alloggio più piccolo al fine di ridurre la spesa sul canone di assegnazione;
 - d) Assegnazione a favore di soci soggetti a sfratto esecutivo già decretato, non per morosità.
 - e) Assegnazione a favore del socio già assegnatario di alloggio sociale in caso di omologata separazione legale e sentenza del tribunale a lui sfavorevole nella destinazione della casa coniugale
- Gli alloggi assegnati secondo i punti b), c), d), ed e) del presente articolo non dovranno complessivamente superare il 20% (venti per cento) delle assegnazioni totali nell'arco di un anno. Anche per queste assegnazioni la procedura avverrà secondo l'art. 9.

Titolo III - Procedura per l'assegnazione dell'alloggio sociale

Articolo 8

Convocazione dei soci prenotari - La convocazione è effettuata a cura della Commissione alloggi secondo l'ordine di graduatoria. In caso fosse impossibile contattare il socio la comunicazione verrà inviata tramite raccomandata o telegramma per il bando successivo.

Articolo 9

Il socio convocato per l'eventuale assegnazione dovrà presentarsi il giorno stabilito dalla commissione alloggi che provvederà a convocarlo almeno 7 giorni prima.

L'effettiva presenza sarà confermata dalla Commissione tramite apposito verbale.

Se il socio convocato è nell'impossibilità di presentarsi può farsi rappresentare da altra persona anche non socia purché in possesso di delega scritta e fotocopia dei documenti di identità (delegante e delegato).

Se il socio convocato non si presenta alla data fissata per l'assegnazione sarà considerato rinunciataro ed è soggetto a quanto previsto dall'art. 10 per i soci rinunciatari.

Cambio tipologia o stabile - Il cambio di tipologia o di stabile deve essere effettuato prima della chiusura del bando di disponibilità. Il cambio di tipologia comporta l'iscrizione nella rispettiva graduatoria della lista richiesta.

Le convocazioni dovranno proseguire fino ad esaurimento della lista.

Rinuncia del socio prenotario - La commissione alloggi dovrà dare riscontro dell'eventuale rinuncia del socio mediante annotazione nel relativo verbale. L'Ufficio amministrativo, preso atto della comunicazione di rinuncia e/o sospensione, invita il socio a sottoscrivere il relativo documento; in difetto, verrà convocato attraverso lettera raccomandata A.R. e, trascorsi 7 giorni dal ricevimento della comunicazione, il socio sarà considerato a tutti gli effetti rinunciataro. Sulla base dei documenti sopra indicati l'Ufficio amministrativo provvederà all'aggiornamento informatico delle graduatorie.

Articolo 10

Effetti della rinuncia - Al socio che non accetta gli alloggi disponibili che gli sono stati offerti durante 2 convocazioni, anche non consecutive, verrà applicata una sospensione d'ufficio di un anno fatto salvo diversa deliberazione motivata dal C.d.A.

Il socio prenotario che ha richiesto la modifica del tipo di alloggio prenotato, mantiene inalterato il punteggio di assegnazione.

Accettazione dell'assegnazione - L'accettazione dell'alloggio deve essere confermata dal socio entro tre giorni dalla visione dello stesso mediante regolarizzazione della documentazione richiesta presso gli uffici, altrimenti verrà considerato rinunciatario. Nel caso in cui l'alloggio disponibile abbia anche delle pertinenze, le stesse sono, da intendersi parte integrante dell'assegnazione.

Articolo 11

Prima della convocazione il socio prenotario dovrà presentare i seguenti documenti:

- a) Il certificato di residenza e lo stato di famiglia;
- b) Fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi suoi e di tutti i componenti il nucleo familiare, al fine di stabilire la capacità di osservare tutti gli obblighi dell'assegnazione, ivi compreso il pagamento del canone. Il Cda potrà stabilire annualmente i parametri di reddito di cui al presente punto.
- c) una dichiarazione di atto notorio di nulla tenenza, dalla quale risulti che né lui né altri componenti il nucleo familiare siano proprietari di un alloggio idoneo a soddisfare le proprie esigenze abitative, ubicato nei Comuni inclusi, anche in parte, in un raggio di 25 Km da Bollate centro (Municipio). Per alloggio idoneo si intende che l'immobile sia di proprietà esclusiva del socio, sia libero e di dimensioni adeguate ad alloggiare il suo nucleo familiare. Il socio avrà comunque l'obbligo di rilasciare l'alloggio assegnatogli in godimento dalla Cooperativa nel momento in cui si rendesse libero o idoneo all'uso l'immobile di sua proprietà.
- d) una dichiarazione ai fini fiscali per la sussistenza dei requisiti "prima casa",
- e) ogni altra documentazione che venisse richiesta dal C.d.A. conformemente alle disposizioni di legge
- f) nel caso in cui la costruzione abbia usufruito di finanziamenti agevolati il socio assegnatario dovrà dimostrare di possedere i requisiti stabiliti dalle relative leggi. Nel caso in cui il socio non possieda tali requisiti l'assegnazione verrà negata.

Il socio, non in possesso dei redditi minimi per l'assegnazione, potrà presentare in sostituzione una fideiussione rilasciata da un primario istituto di credito, oppure da persona con idoneo patrimonio personale sufficiente a garantire il pagamento del canone di locazione.

Tale fideiussione, posta a garanzia del canone, dovrà avere una durata non inferiore a 3 anni, e dovrà essere rinnovata per un ugual periodo di tempo, salvo la dimostrazione del possesso dei requisiti minimi per l'assegnazione.

La fideiussione dovrà avere un importo pari a una annualità di canone complessivo e contenere la clausola di prima richiesta. E' data facoltà al socio in alternativa alla fideiussione di costituire un deposito vincolato di pari importo disciplinato da apposito regolamento. (nota 1)

Nel momento in cui si ripresentassero i requisiti minimi di cui al punto "b" presentando idonea documentazione fiscale il socio potrà estinguere sia la fideiussione che il deposito vincolato

Il socio che avendo accettato l'assegnazione vi rinuncia prima di formalizzare l'assegnazione definitiva o comunque per qualsiasi motivo sia impossibilitato a formalizzare l'assegnazione definitiva, viene considerato rinunciatario secondo l'art. 10.

Titolo IV - Consegna dell'alloggio sociale

Articolo 12

Per formalizzare l'assegnazione definitiva dell'alloggio il socio deve aver presentato in Cooperativa i documenti specificati nell'art. 11 e versato il deposito cauzionale di cui all'art. 13. In difetto di presentazione della documentazione il socio verrà considerato rinunciatario con le conseguenze di

cui all'art. 9 "Rinuncia del socio prenotatario".

Verificate tali formalità la Commissione fisserà la data per la consegna dell'alloggio sociale e delle chiavi. Tale adempimento segue la delibera formale del CDA di assegnazione.

Dell'avvenuta consegna sarà redatto apposito verbale.

Successivamente, entro 15 giorni dall'approvazione del bando come da delibera consigliare, dovrà essere sottoscritto il relativo atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale, in difetto l'assegnazione è revocata.

Entro 90 giorni dall'assegnazione definitiva il socio deve consegnare il certificato di residenza aggiornato dal quale risulti il trasferimento di residenza e lo stato di famiglia aggiornato se variato rispetto al precedente.

L'assegnazione dell'alloggio sociale è sempre intesa a tempo indeterminato, ovvero per tutta la durata della vita del socio assegnatario e/o degli aventi diritto al subentro, salvo disdetta o revoca approvata con delibera del C. d. A.

Per l'ospitalità di altre persone il socio assegnatario deve attenersi alle modalità specificate nel "Regolamento per l'uso e la gestione degli immobili sociali".

Articolo 13

Il deposito cauzionale che i soci assegnatari sono tenuti a versare su apposito libretto vincolato al fine dell'assegnazione è così determinato:

645 € per alloggi oltre 25 mq e fino 40 mq di superficie utile

775 € per alloggi oltre 40 mq e fino 55 mq di superficie utile

905 € per alloggi oltre 55 mq e fino 70 mq di superficie utile

1.035 € per alloggi oltre 70 mq di superficie utile.

Tale deposito cauzionale verrà remunerato in base al tasso legale vigente nel periodo considerato. Gli interessi maturati annualmente sono accreditati sul risparmio ordinario, oppure liquidati al socio.

L'importo del deposito cauzionale vincolato può essere periodicamente aggiornato con delibera del C.d.A., con l'obbligo per tutti gli assegnatari di adeguare la quota versata.

Il C.d.A. può, tuttavia, prevedere che l'adeguamento del deposito cauzionale riguardi solo le nuove assegnazioni.

Articolo 14

Qualora il socio, dopo l'assegnazione definitiva, non usi l'alloggio assegnatogli il C.d.A, con apposita delibera, dispone la revoca dell'assegnazione.

In tal caso il socio dovrà pagare alla Cooperativa il canone di godimento relativo al periodo e un indennizzo pari ad una mensilità e verrà, inoltre, considerato rinunciataro con le conseguenze di cui all'art. 9 "Rinuncia del socio prenotatario".

In caso di cambio alloggio, il socio che ritardi la consegna del vecchio alloggio e non utilizzi nei tempi previsti quello nuovo assegnatogli senza validi e comprovati motivi, dovrà corrispondere, oltre ai canoni dei due alloggi, anche una penale pari ad una mensilità del canone più elevato e verrà considerato rinunciataro.

Il socio è tenuto ad occupare il nuovo alloggio entro 2 mesi dal verbale di consegna.

Articolo 15

Gli alloggi verranno riassegnati tutti, salvo casi particolari, entro il primo mese dopo la ristrutturazione. Il nuovo assegnatario sarà tenuto a corrispondere alla Cooperativa il canone di godimento e relative spese accessorie a partire dalla data dell'assegnazione definitiva dell'alloggio.

Le spettanze verranno fatturate nel trimestre di assegnazione.

Articolo 16

Una volta assegnati gli alloggi resisi disponibili, l'Ufficio su indicazione della Commissione Alloggi, aggiorna sia la tabella riportando il nome del nuovo assegnatario sia la graduatoria in ragione

anche delle sospensioni e rinunce.

Titolo V - Revoca - Disdetta - Subentro

Articolo 17

L'assegnatario che perde la qualifica di socio nei casi contemplati dall'art. 11 dello Statuto Sociale, decade dal diritto di godere dell'alloggio sociale e di eventuali pertinenze, nei tempi e con le modalità previsti dallo Statuto. Dovrà lasciarlo libero da ogni cosa entro 3 mesi dalla data della delibera del C. d. A. di esclusione da socio. Pur senza perdere la qualifica di socio, l'assegnazione dell'alloggio sociale può essere revocata, con delibera del C.d.A., quando:

- a) il socio assegnatario perda i requisiti previsti dalla legge, nel caso di alloggi costruiti con finanziamenti pubblici o quando risulti che lui sia proprietario di un alloggio idoneo a soddisfare le proprie esigenze abitative, ubicato nei Comuni inclusi, anche in parte, in un raggio di 25 Km da Bollate centro (Municipio).
- b) il socio assegnatario lasci l'alloggio disabitato per oltre 6 mesi senza aver provveduto a ciò che stabilisce il "Regolamento per l'uso personale e la gestione degli alloggi sociali" all'art. 4.

Nel caso in cui l'assegnatario, che ha perso la qualifica di socio per inadempimento degli obblighi, ripristini la sua posizione può riottenere la qualifica di socio e mantenere l'assegnazione dell'alloggio in uso. Tale pratica può essere applicata una sola volta.

Articolo 18

Il socio assegnatario che intende lasciare l'alloggio sociale in godimento deve presentare disdetta su apposito modulo prima dell'inizio del trimestre della disdetta che, a scelta dell'assegnatario, dovrà essere questo:

- dal 1° gennaio al 31 marzo oppure
- dal 1° aprile al 30 giugno oppure
- dal 1° luglio al 30 settembre oppure
- dal 1° ottobre al 31 dicembre.

Il socio sarà tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e relative spese accessorie per tutto il trimestre della disdetta.

In caso di ritardo, senza validi e comprovati motivi, il socio dovrà corrispondere, oltre ad un altro trimestre intero, anche una penale pari ad una mensilità.

Il socio che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita dell'alloggio stesso alle Commissioni Lavori e Alloggi a partire dalla metà del trimestre della disdetta. Le visite avverranno nell'orario convenuto fra le parti, con preavviso e con l'accompagnamento di un componente della Commissione Alloggi.

Il socio deve restituire l'alloggio alla Cooperativa, come è stabilito all'art. 9 del Regolamento per l'uso e la gestione degli alloggi sociali, sottoscrivendo l'apposito verbale.

Articolo 19

Il socio assegnatario che ha ottenuto il cambio dell'alloggio presenterà la disdetta dell'alloggio in uso subito dopo aver formalizzato l'assegnazione definitiva del nuovo alloggio secondo l'art. 12. L'accettazione definitiva del nuovo alloggio comporta automaticamente la revoca dell'assegnazione dell'alloggio già in uso.

Il Socio sarà tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e relative spese accessorie fino al termine della disdetta per l'alloggio già in uso e il canone di godimento e relative spese accessorie, per il nuovo alloggio, a partire dalla data dell'assegnazione definitiva.

Articolo 20

I parenti e/o gli eredi di un socio già assegnatario per conto del quale devono disdire o rinunciare l'alloggio che aveva in godimento, per decesso o ricoveri definitivi in strutture sanitarie attestati da

certificati medici, devono presentare, entro un mese dal decesso o dall'interruzione dell'uso dell'alloggio, disdetta su apposito modulo e convenire con la Commissione Alloggi la data per la restituzione dell'alloggio alla Cooperativa. In tali casi è dovuto dai parenti e/o dagli eredi il pagamento del canone e delle spese accessorie fino alla fine del mese di riconsegna dell'alloggio. In caso di pagamento anticipato i richiedenti hanno diritto alla restituzione delle somme relative al periodo non usufruito tenendo comunque conto della regola sopra evidenziata.

In tutti gli altri casi di recesso si applica l'articolo 18 del presente regolamento.

Articolo 21

In caso di morte del socio assegnatario subentrano nell'assegnazione nell'ordine:

- a) il coniuge se convivente.
- b) i figli purché conviventi con il socio assegnatario da almeno 2 anni. In presenza di più figli maggiorenni l'alloggio viene assegnato a quello con maggiore anzianità di iscrizione a socio della Cooperativa.
- c) al convivente more uxorio a condizione che la convivenza, alla data del decesso, sia stata instaurata da almeno 2 anni
- d) agli altri componenti del nucleo familiare a condizione che la convivenza, alla data del decesso, sia stata instaurata da almeno 2 anni.

La convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica e deve essere stata comunicata per iscritto alla Cooperativa, entro 30 giorni dal suo instaurarsi e da questa accettata per iscritto.

La convivenza non legata da parentela e che non sia more uxorio non dà diritto all'assegnazione dell'alloggio in caso di de cuius del socio assegnatario, fatto salvo diversa deliberazione motivata dal C.d.A.

In ogni caso il subentrante nell'assegnazione deve essere socio o deve presentare domanda di ammissione a socio entro 3 mesi dalla data di decesso del socio assegnatario.

L'assegnazione non potrà comunque aver luogo nel caso in cui l'interessato non abbia i requisiti per essere ammesso a socio o nel caso in cui il Consiglio di Amministrazione, in modo motivato, ne respinga la domanda.

Il canone d'affitto rimarrà, nei casi a) e c), lo stesso che pagava il socio assegnatario deceduto. Nei casi b) e d) il canone sarà adeguato a quello precedente la ristrutturazione (vedi tabella cambi), se l'immobile è stato assegnato in prima assegnazione precedentemente all'anno 2011, o a quello in vigore al momento del subentro per immobili assegnati in prima assegnazione dal 2011. Al fine di premiare l'anzianità di assegnazione del socio defunto, viene applicato uno sconto pari al 0,5% per ogni anno di assegnazione sulla differenza tra il vecchio canone ed quello nuovo.

Articolo 22

Nei casi di separazione consensuale, separazione legale, convenzione di divorzio o di divorzio giudiziale dei coniugi, il C.d.A. può deliberare l'assegnazione al coniuge del socio, alle condizioni di cui al penultimo comma dell'articolo precedente, previa verifica della capacità patrimoniale del medesimo.

Articolo 23

Con delibera motivata, il Consiglio di Amministrazione, può consentire ad uno o più figli maggiorenni non conviventi di trasferire la propria residenza presso il socio assegnatario per motivi di lavoro, per cure mediche, o altro motivo documentabile e giudicato valido dal Consiglio. In tal caso si deve instaurare una convivenza effettiva e verificabile.

Articolo 24

Con delibera motivata, il Consiglio di Amministrazione, può consentire ad uno o più figli maggiorenni non conviventi di trasferire il domicilio presso il socio assegnatario per un periodo non superiore a un anno nei casi di: malattia di uno dei componenti il nucleo familiare ai fini di assistenza o

per altri gravi motivi;

Articolo 25

In tutti i casi previsti negli articoli precedenti vi sia necessità dell'uso dell'alloggio da parte di più persone, lo stesso è consentito solo se sussistono le condizioni di "abitabilità" previsti dalle norme igienico sanitarie e, ovviamente, senza arrecare disturbo agli altri residenti nell'edificio.

Titolo VI Canone di godimento e spese

Articolo 26

Il socio assegnatario ha l'obbligo di corrispondere regolarmente alla Cooperativa, per tutta la durata dell'assegnazione dell'alloggio sociale il canone di godimento calcolato in base all'art. 28.

Il canone di assegnazione rappresenta il corrispettivo per l'uso dell'alloggio, la cui determinazione è funzionale a far fronte a tutte le spese della cooperativa, nessuna esclusa.

Il canone annuo di godimento per alloggio sociale e per le spese dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate.

Il socio assegnatario deve pagare le fatture entro il 5° giorno successivo alla scadenza di pagamento indicata sulle fatture.

Trascorso tale periodo il socio che non avesse ancora effettuato il pagamento sarà considerato socio debitore.

Qualora il socio non proceda al pagamento della seconda rata consecutiva, trascorsi 15 giorni dalla scadenza, gli verrà inoltrata R.A. con la quale si comunica la definitiva morosità

Al ricevimento della raccomandata che gli certifica le condizioni di morosità il socio debitore deve presentarsi per regolarizzare la posizione.

In caso di grave disagio economico il socio può presentare in Cooperativa dettagliata memoria, al fine di ricercare le possibili soluzioni, nell'ambito del regolamento di gestione dei crediti.

In Caso sia accertata la morosità e la sospensione di ogni richiesta in corso (quale cambio alloggio, assegnazione box, etc...) oltre che l'interdizione alla candidatura a cariche amministrative.

La pratica concernente il pagamento verrà affidata al legale e ogni piano di recupero dovrà essere formulato in quella sede e accettato dal socio e dalla Presidenza. Trascorsi 15 giorni dall'invio della raccomandata dello studio legale il socio verrà considerato definitivamente moroso.

Ai morosi la Cooperativa applicherà una penale per la copertura spese di recupero credito nella misura stabilita dal C. d. A. e gli interessi di mora nella misura dell'interesse legale vigente. Ai sensi e agli effetti dell'art. 11 dello statuto sociale, il C. d. A. pronuncia l'esclusione da socio, con la conseguente revoca immediata dell'atto di assegnazione dell'alloggio, contro il socio assegnatario che, pur dopo formale sollecito e diffida, si renda moroso in tutto o in parte del canone di godimento alloggio e delle relative spese accessorie, in conformità delle vigenti leggi

Articolo 27

Il canone di godimento alloggio per gli alloggi di nuova costruzione, viene stabilito dal C. d. A. al momento dell'assegnazione.

Esso viene determinato in base ai costi complessivi a cui la società cooperativa deve far fronte in base al bilancio.

Esso è quindi comprensivo di tutte le obbligazioni e gli oneri finanziari e amministrativi della società nonché del costo complessivo del fabbricato, comprensivo di tutti gli oneri diretti e indiretti, in base ai costi finanziari, più eventuali ratei di mutuo agevolato, tenendo conto di un congruo periodo di ammortamento e di eventuali condizioni poste da convenzioni con Enti Pubblici.

Il canone di godimento così determinato resta immutato nel tempo per lo stesso socio assegnatario salvo che non si modifichi uno o più dei parametri che lo hanno determinato o che già al momento dell'assegnazione ne sia stato definito un aumento programmato.

Il canone di godimento alloggio per gli alloggi già esistenti che vengono riassegnati, sia per il cambio che per la prima assegnazione, viene annualmente stabilito, tenendo conto di un incremento dello 0,25% per ogni punto ISTAT, con delibera del Consiglio di Amministrazione. I nuovi canoni tengono conto della necessità di incrementare i proventi patrimoniali della Cooperativa anche ai sensi della legge n. 59/92 pur mantenendo valori inferiori a quelli del libero mercato.

Nel caso di Recupero Edilizio di vecchi alloggi, che prima di iniziare i lavori devono essere resi liberi, il nuovo canone verrà stabilito come per gli alloggi di nuova costruzione.

Articolo 28

Oltre al canone di godimento alloggio, il socio assegnatario deve corrispondere alla Cooperativa:

- a) tutte le spese per la fornitura dei servizi direttamente connessi al godimento dell'alloggio sociale, quali quelle per: pulizia delle parti comuni, energia elettrica, acqua, riscaldamento, ascensore, eventuale acqua calda centralizzata e tutte quelle che potrebbero derivare da ulteriori servizi richiesti dai soci o erogati per migliorare l'abitabilità degli alloggi o per disposizione di legge e di regolamento comunale;
- b) tutte le spese per lavori di riparazione e di manutenzione ordinaria, sulle parti comuni dei giardini, dei fabbricati, all'interno dei singoli alloggi e che non siano di competenza del socio assegnatario;
- c) tutte le spese di manutenzione straordinaria e di manutenzione programmata conservativa del patrimonio edilizio della Cooperativa, diverse da quelle incrementative del valore degli immobili;
- d) tutte le spese generali per il funzionamento tecnico ed amministrativo della Cooperativa, per il pagamento di imposte tasse, per prestazioni professionali e servizi diversi e per tutto quant'altro occorra a garantire la corretta ed efficiente gestione della Cooperativa.

Per la ripartizione delle su indicate spese tra i soci assegnatari si fa riferimento ai mq. utili degli alloggi, così come è consuetudine in Cooperativa. Il C. d. A., tuttavia, può deliberare di ripartire dette spese o parte delle stesse, con i criteri comunemente adottati in conformità alle norme del codice civile.

Articolo 29

I costi determinati da negligenza, trascuratezza, o uso improprio dell'alloggio o delle parti comuni o degli impianti, o da atti vandalici, verranno addebitati ai diretti responsabili degli stessi costi, se chiaramente individuati, o ripartiti fra i soci che abitualmente fanno uso della porzione di fabbricato o di impianto danneggiato.

Titolo VII - Norme diverse

Articolo 30

Il socio assegnatario o prenotatario va soggetto ai diritti e agli obblighi previsti dal presente regolamento e a quelli previsti dal "Regolamento per la gestione e l'uso degli immobili sociali". Per casi particolari, non contemplati dal presente regolamento, si dà mandato al Consiglio di Amministrazione di deliberare in merito.

Regolamento per l'uso personale e la gestione degli alloggi sociali

Titolo I - Uso personale – Ospitalità

Articolo 1

Il socio ottenuta l'assegnazione di un alloggio, deve abitarlo col proprio nucleo familiare, così come indicato nello stato di famiglia consegnato alla Cooperativa a norma dell'art. 11 del "REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE E ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI SOCIALI". Ogni variazione del nucleo familiare deve essere segnalata tempestivamente entro 15 giorni.

Il socio non può ospitare nell'alloggio persone estranee al proprio nucleo familiare, per più di 30 giorni consecutivi, senza l'autorizzazione scritta del Consiglio d'amministrazione. Il socio che intenda ospitare una o più persone per un periodo superiore a 30 giorni, deve inoltrare domanda scritta al C.d.A., allegando documento identificativo idoneo (carta d'identità e permesso di soggiorno se del caso) di ogni ospite e precisando la durata prevista della loro permanenza nell'alloggio.

Il C.d.A., verificato che non vi siano ostacoli o controindicazioni, concede l'autorizzazione ad ospitare dette persone. L'autorizzazione viene di norma concessa per un periodo non superiore a mesi tre. La stessa può essere prorogata per ulteriori 3 mesi solo quando vi siano giustificati motivi e dopo aver effettuato i necessari accertamenti. Il C.d.A. può concedere l'autorizzazione ad ospitare una persona per periodi più lunghi, eventualmente rinnovabili, quando trattasi di studenti, di personale infermieristico addetto all'assistenza di anziani, disabili o comunque persone non autosufficienti. Tale qualifica dovrà comunque essere documentata.

Il C.d.A. negherà l'autorizzazione quando il numero complessivo di persone presenti in un alloggio, compreso gli ospiti, risultasse tale da pregiudicare le condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio stesso o recare disturbo agli altri soci residenti nell'edificio. In nessun caso l'ospite o gli ospiti possono trasferire la propria residenza presso l'alloggio del socio assegnatario, salvo il caso di ricomposizione di nucleo familiare preesistente o composizione di un nuovo nucleo familiare, nel qual caso occorre l'autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione.

Articolo 2

È assolutamente vietata agli assegnatari la cessione, anche parziale, in subaffitto in uso o in comodato dell'alloggio, nonché delle cantine e solai eventualmente assegnati.

Articolo 3

Il socio assegnatario che riaccolga nel proprio nucleo familiare il coniuge separato o il figlio precedentemente uscito, deve darne comunicazione al Consiglio d'Amministrazione entro 30 giorni e presentare copia dello stato di famiglia aggiornato. Analogo obbligo sussiste in caso di istituzione di una convivenza more uxorio.

Articolo 4

Il socio, che per qualsiasi motivo non goda dell'alloggio per un periodo superiore a sei mesi, deve informare per iscritto, specificando le motivazioni il C.d.A. e concordare le modalità di pagamento dei canoni in scadenza e le modalità di accesso all'alloggio, per casi di emergenza o lavori sull'edificio, come stabilito dall'art. 10 - punti b) - c), altrimenti può avvenire la revoca dell'alloggio. Gli eventuali danni conseguenti all'inadempienza suddetta saranno a totale carico del socio assegnatario. Per tempi superiori il C.d.A. valuterà caso per caso.

Titolo II Modifiche - Riparazioni – Manutenzioni

Articolo 5

L'alloggio viene assegnato in godimento al socio ad uso esclusivo di abitazione. È pertanto fatto divieto al socio di adibire l'alloggio o parte di esso ad uso diverso, ad esempio: farne sede della pro-

pria attività imprenditoriale, installarvi apparecchiature, impianti o mezzi di comunicazione ad uso imprenditoriale.

Articolo 6

L'alloggio viene consegnato al socio nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le apparecchiature e gli impianti funzionanti, anche se non tecnologicamente aggiornati e con il normale deterioramento d'uso. Eventuali anomalie dovranno essere segnalate al momento della sottoscrizione del verbale di consegna dell'alloggio.

Articolo 7

Il socio non può apportare alcuna modifica interna all'alloggio senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa. È assolutamente vietato qualsiasi intervento eseguito dal socio, che modifichi la composizione interna dell'alloggio o il numero dei vani catastali.

Nel caso in cui il socio effettui modifiche non autorizzate, deve ripristinare a proprie spese lo stato dei luoghi così come gli furono consegnati all'atto di assegnazione.

Nei casi in cui le violazioni fossero tanto gravi da comportare pericoli per la struttura, il C.d.A. potrà deliberare l'esclusione da socio.

Articolo 8

Le manutenzioni interne sono tutte a carico del Socio Assegnatario il quale è tenuto a eseguire quanto sia necessario al buon mantenimento dell'alloggio. I Soci che occupano un alloggio con riscaldamento autonomo sono tenuti a far eseguire la manutenzione prevista dalla legge e a tenere il "Libretto di Impianto".

I costi per le manutenzioni ordinarie e/o straordinarie saranno addebitati agli assegnatari con voce specifica. I lavori che riguardano la sostituzione della braga del wc. e le riparazioni di montanti degli impianti sono a carico della Cooperativa. Il costo per gli interventi edili e/o sugli impianti che riguardano lo stabile nel suo insieme come: rifacimento tetti, rifacimento facciate, cambio serramenti, rifacimento Centrali Termiche, sostituzione cancelli box, adeguamento impianti elettrici comuni, rifacimento impianti in genere (elenco a titolo di esempio, ma non esaustivo) sarà recuperato secondo un piano stabilito dal C.d.A.

Articolo 9

Nel caso in cui il socio liberi l'alloggio, deve restituirlo alla Cooperativa perfettamente funzionante, in normale stato di manutenzione. Se non vi provvede il socio, vi provvederà la Cooperativa, addebitandogli i relativi costi, unitamente a quelli eventualmente sostenuti per la riparazione di danni causati dal socio o la sostituzione di parti deteriorate per cause diverse dal normale uso. Per questo la Cooperativa potrà avvalersi del deposito cauzionale. Eventuali migliorie all'alloggio apportate dal socio e regolarmente autorizzate, resteranno di proprietà della Cooperativa, senza alcun diritto di risarcimento economico a favore del socio, né da parte della Cooperativa né da parte del socio subentrante.

Nel caso in cui il socio abbia disdettato l'alloggio, nel momento della consegna e restituzione delle chiavi, la Commissione Alloggi, in accordo con un componente della Commissione Lavori redigerà alla presenza del socio rilasciante, che firmerà per accettazione, apposito modulo ove riscontrare eventuali danni e/o anomalie nell'alloggio.

La Commissione Lavori provvederà quindi alla quantificazione di eventuali lavori necessari a riportare l'alloggio in condizioni di essere nuovamente assegnato. I costi relativi sono a carico del socio che rilascia l'alloggio. Qualora il socio abbia pendenze di qualsiasi tipo nei confronti della Cooperativa, la stessa potrà avvalersi del deposito cauzionale fino alla concorrenza del debito residuo.

Titolo III **Obblighi e divieti**

Articolo 10

In aggiunta agli obblighi già indicati negli articoli precedenti, il socio assegnatario ha l'obbligo di:

- a) corrispondere regolarmente i canoni di godimento alloggio e tutte le altre spese specificate all'art. 25 e 27 del "REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE E ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI SOCIALI";
- b) consentire l'accesso ad operai, tecnici ed altri incaricati della cooperativa, per eseguire lavori all'interno dell'alloggio e resi obbligatori da specifiche norme di legge, ovvero per eseguire lavori sulle parti comuni e sugli impianti dell'edificio o negli alloggi confinanti;
- c) in caso di disdetta o revoca dell'assegnazione, consentire la visita dell'alloggio alle commissioni preposte, come stabilito dall'art. 18 del "REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE E ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI SOCIALI".
- d) rispettare le norme comunali in materia di raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti;
- e) mantenere un comportamento educato e corretto, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri soci ed abitanti nel quartiere cooperativo e del personale della cooperativa evitando di arrecare loro danni, disturbi e molestie;
- f) rispettare e far rispettare ai propri figli, l'orario di gioco dei bambini all'interno dei cortili, così come stabilito dal C.d.A. o dal C.d.Q. ed il corretto uso dei giochi, delle panchine e degli altri arredi da giardino eventualmente installati;
- g) rispettare tutte le disposizioni emanate dal C.d.A., in materia di uso dell'alloggio e delle parti comuni degli edifici. Il socio assegnatario è responsabile del rispetto delle suindicate norme anche da parte dei propri famigliari ed eventuali ospiti.

Articolo 11

In aggiunta ai divieti già indicati negli articoli precedenti, è fatto divieto al socio, ai suoi famigliari ed a suoi eventuali ospiti, di:

- a) sostare nell'androne, sulle scale e negli altri luoghi di passaggio in modo da ostacolare il transito di altre persone;
- b) accedere al cortile con il proprio automezzo o con altri veicoli, salvo i casi previsti dal successivo art. 18; parcheggiare autoveicoli nei corselli dei box e nei cortili, salvo specifica autorizzazione; parcheggiare motociclette, ciclomotori o biciclette al di fuori degli spazi consentiti;
- c) esporre biancheria sui balconi, sui ballatoi, negli spazi comuni, sulle ringhiere o alle finestre, in modo che sia visibile dalla pubblica via;
- d) scuotere alle finestre, ai balconi o sui pianerottoli delle scale: abiti, lenzuola, materassi e cuscini: operazioni permesse unicamente dalle ore 8 alle ore 10.
- e) scuotere da finestre e balconi tovaglie con residui di cibo; gettare da finestre e balconi mozziconi di sigarette, liquidi, residui di cibo o oggetti di qualsiasi genere;
- f) sporcare, ingombrare o occupare con oggetti personali: pianerottoli, scale, ringhiere, ballatoi, soglie di portoncini ed ogni altro spazio comune;
- g) collocare nell'alloggio, sui balconi, sui solai, materiali o manufatti di notevole peso, tali da costituire pericolo per la tenuta delle solette e la stabilità dell'edificio. Gli armadietti collocati sui balconi devono avere dimensioni e colore tali da non deturpare l'aspetto estetico dello stabile;
- h) tenere negli alloggi, nelle cantine e nei box materiali dannosi per l'igiene e la salute, infiammabili ed esplosivi, in misura superiore alle normali esigenze per uso domestico;
- i) tenere negli alloggi e far funzionare macchine e motori rumorosi che creino vibrazioni moleste;
- j) recare disturbo agli altri soci con schiamazzi, canti, danze, uso strumenti musicali, riproduttori di suoni o apparecchi TV ad alto volume;
- k) trascinare oggetti pesanti, muovere mobili, usare trapani, eseguire lavori di qualsiasi genere nell'alloggio prima delle ore 8 e dopo le ore 22;
- l) gettare negli scarichi dei lavelli e dei WC liquidi corrosivi, inquinanti, lettiere per animali e tutto

- ciò che possa creare danni, otturazioni o cattivi funzionamenti degli impianti;
- m) applicare, all'esterno dell'edificio, sul portone, nell'androne scale e in qualsiasi altro spazio comune: targhe, cartelli, insegne o altri mezzi personali di segnalazione, senza l'autorizzazione scritta della Cooperativa;
 - n) utilizzare l'acqua potabile in misura eccedente il normale uso domestico, lasciando rubinetti aperti per lungo tempo o mantenendo in funzione rubinetti, passi rapidi o altri parti di impianto idrico mal funzionanti; lavare autoveicoli nei cortili, nei corselli dei box o in altri spazi comuni;
 - o) utilizzare l'ascensore come montacarichi, salvo quelli appositamente adibiti a tale scopo; consentire l'uso dell'ascensore a bambini di età inferiore a 12 anni, non accompagnati;
 - p) installare su finestre, balconi, terrazzini: tendaggi, teli, veneziane o altri accessori di foggia e colore differenti da quelli utilizzati dagli altri soci e dal modello definito dagli organismi sociali; dipingere porte esterne, serramenti, basculanti e qualsiasi altra parte comune relativa al proprio alloggio, di colore differente da quello degli altri alloggi;
 - q) collocare, all'esterno dello spazio perimetrale dei davanzali e dei balconi, vasi di fiori onde evitare che possano cadere e causare danni a cose e/o persone. I vasi devono avere il sottovaso in modo che con l'annaffiatura non ci sia fuoriuscita d'acqua che potrebbe causare danni alle pareti o a cose sottostanti.
 - r) parcheggiare fuori dagli spazi delimitati predisposte dalla Cooperativa e parcheggiare negli spazi dedicati ai disabili senza il contrassegno specifico.

L'assegnatario sarà tenuto a risarcire questi danni.

L'inosservanza di quanto previsto comporterà l'applicazione di una sanzione stabilita dal C.d.A. , in particolare per il punto r), o il ripristino nel caso di interventi nelle parti comuni delle condizioni originarie.

Titolo IV

Disposizioni diverse

Articolo 12

Il socio assegnatario di un alloggio sociale è responsabile dei danni arrecati, da lui, dai propri familiari e da eventuali ospiti, sia all'alloggio sociale che all'immobile ed alle sue pertinenze.

I soci residenti in un quartiere cooperativo sono solidalmente responsabili del corretto utilizzo dei locali d'uso comune, della sala riunioni, degli spazi a verde, degli spazi e attrezzature per i giochi dei bambini e di tutte le altre parti collettivamente utilizzate.

L'uso individuale di locali comuni è disciplinato dal C.d.A.

Articolo 13

Ogni socio residente in un alloggio della Cooperativa esonera espressamente la stessa da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare dall'inosservanza degli obblighi e dei divieti del Regolamento previsto. Ciò vale anche per familiari, ospiti e terzi. La Cooperativa è altresì sollevata da ogni responsabilità per le eventuali sospensioni di servizi dovute a casi imprevedibili ed imprevedibili o a manutenzioni.

Articolo 14

I soci hanno la facoltà di tenere nell'alloggio animali domestici a condizione che la loro presenza non arrechi disturbo agli altri soci.

I cani non possono essere lasciati incustoditi negli alloggi o sui balconi. È vietato svolgere attività, anche amatoriale, di allevamento di animali, di qualsiasi specie, all'interno degli alloggi. Tali animali non potranno liberamente circolare nei cortili o negli altri spazi comuni degli edifici; non potranno soddisfare i loro bisogni corporali all'interno di detti spazi e se ciò dovesse accidentalmente accadere, il socio proprietario dell'animale, dovrà pulire immediatamente. Durante il transito i cani dovranno essere tenuti al guinzaglio e, se di razza individuata pericolosa, con la museruola

Articolo 15

E' fatto assoluto divieto ai soci di installare, sul proprio balcone o su parti comuni dell'edificio, parabole, antenne riceventi o ricetrasmittenti, di trasmissioni radio o televisive, senza l'autorizzazione scritta della cooperativa. Verrà in ogni caso negata l'installazione di antenne che comportino il passaggio di cavi sulle facciate degli edifici, l'uso di pali, tralicci e tiranti che pregiudichino la copertura dell'edificio o che interferiscano con gli altri impianti di cui è dotato l'edificio stesso. La posa dell'antenna va eseguita solamente dall'antennista autorizzato. E' tassativamente vietato ai soci salire sul tetto.

Articolo 16

L'installazione di apparecchiatura antifurto a protezione dell'alloggio assegnato è consentita purché il socio, in sua assenza, predisponga quanto necessario al fine di non recare alcun disturbo al vicinato qualora si attivi l'allarme sonoro

Articolo 17

Per l'installazione di condizionatori d'aria negli alloggi degli stabili è necessario chiedere l'autorizzazione all'ufficio preposto il quale valuterà la richiesta in funzione dell'impatto estetico e funzionale sullo stabile a patto che non sia posto nelle parti comuni.

Articolo 18

È consentito l'accesso al cortile ed agli altri spazi comuni ad automezzi del socio o di suoi fornitori, in caso di trasloco, di ritiro o consegna di oggetti voluminosi e pesanti, per il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico e scarico. E' consentito l'accesso di automezzi per il trasporto di persone gravemente ammalate, di invalidi o di disabili, per il tempo necessario alla salita e discesa dagli stessi.

Articolo 19

Per i casi non contemplati dal presente regolamento, si dà mandato al Consiglio d'amministrazione di deliberare in merito.

Per quanto non contemplato o previsto dai nostri regolamenti, si farà riferimento al Codice Civile.