

REGOLAMENTO PER L'ACCESSO ALLA GRADUATORIA, ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO, USO E GESTIONE DEGLI ALLOGGI SOCIALI E DEI BOX

TITOLO I ACCESSO ALLA GRADUATORIA PER ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI

Articolo 1

I Soci persone fisiche che intendono ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio della Cooperativa devono farne espressa richiesta al Consiglio di Amministrazione (CdA) secondo le modalità e nei termini previsti dal presente regolamento e dalle eventuali disposizioni applicative deliberate dal CdA. Nella richiesta, presentata mediante compilazione di apposito modulo, il Socio deve chiaramente indicare la tipologia di abitazione preferita in base alla classificazione e ripartizione secondo il criterio dei metri quadri. La classificazione attuale è allegata al presente Regolamento come Allegato 1 e potrà essere modificata dal CdA.

Al socio richiedente viene attribuito un numero di iscrizione progressivo immediatamente successivo a quello precedente, numero univoco indipendente dalla tipologia di abitazione prescelta.

Per essere inseriti nella graduatoria dei richiedenti alloggio, i soci devono essere in regola con tutti i prescritti requisiti di legge, di statuto e di regolamento ed effettuare il versamento a titolo di deposito sociale fruttifero di una quota la cui entità verrà stabilita con delibera del CdA, rimborsabile alla rinuncia dell'alloggio o alla richiesta di cancellazione dalla lista.

La lista per l'assegnazione degli alloggi è pubblica e quindi sarà disponibile presso la sede sociale.

In caso di decesso del Socio prenotario, avranno diritto a subentrargli, conservando il numero di iscrizione, il coniuge o il convivente more uxorio, purchè convivente da almeno 18 mesi e in possesso dei requisiti per l'iscrizione nella graduatoria. In assenza o rinuncia del coniuge o del convivente more uxorio superstite, la prenotazione può essere trasferita ai genitori, figli/e anche se coniugati, fratelli e/o sorelle, purchè conviventi da almeno 18 mesi ed in possesso dei requisiti per l'iscrizione nella graduatoria. In mancanza di accordo tra i soggetti suindicati aventi diritto (genitori figli/e, fratelli e/o sorelle), la Cooperativa deciderà a chi tra essi trasferire la prenotazione, motivandone la scelta.

Ai fini del presente articolo, la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica.

Articolo 2

La presentazione della domanda e la sua accettazione non dà comunque diritto all'assegnazione dell'alloggio.

Articolo 3

Il CdA, può effettuare una verifica dei Soci iscritti nella graduatoria richiedendo per iscritto la conferma della loro richiesta di alloggio. La mancata risposta entro il termine fissato in un secondo sollecito inviato con raccomandata a.r. determina la cancellazione dalla graduatoria.

Il Socio dovrà provvedere a ritirare la quota di deposito sociale fruttifero entro e non oltre il 31 dicembre del quinto anno successivo alla data di cancellazione dalla graduatoria, in mancanza di che tale somma verrà acquisita definitivamente dalla Cooperativa.

I Soci iscritti nella graduatoria potranno, dopo 3 anni dall'iscrizione, chiedere di mutare la tipologia di alloggio prescelto, senza perdere la posizione in graduatoria. Detta domanda di cambiamento può essere presentata entro il 30 giugno di ciascun anno solare e decorrerà dal 1 gennaio dell'anno successivo.

TITOLO II ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI

Articolo 4

Il CdA procederà all'assegnazione degli alloggi che si siano resi disponibili attingendo, in base all'ordine di iscrizione e alle tipologie di alloggio disponibili, alla graduatoria per assegnazione di alloggio di cui al TITOLO I Articolo 1 e alla graduatoria di cambio alloggio di cui al successivo TITOLO III, Articolo 8 nella misura, rispettivamente, di 2 e 1.

È facoltà del CdA procedere all'assegnazione di alloggio in deroga alla graduatoria solo per far fronte a casi e ad esigenze particolari, di assoluta eccezionalità, quali, ad esempio:

- Richiesta di cambio alloggio da tipologie superiori a tipologie inferiori a 60 mq;
- Difficoltà di assegnazione per la particolare tipologia e collocazione dell'alloggio;
- A favore di un socio portatore di handicap per il superamento di barriere architettoniche;
- A favore di un socio con gravi problemi e comprovate difficoltà economiche al fine di ridurre il costo alloggio a suo carico.
- Per motivi di sicurezza.

Il CdA dovrà comunque deliberare l'assegnazione in deroga alla graduatoria, motivando la propria decisione in modo preciso e compiuto.

Articolo 5

I Soci in lista che, convocati per verificare un'eventuale assegnazione di alloggio della tipologia dagli stessi richiesta, rinuncino per la prima volta all'assegnazione, resteranno in lista ma verrà loro attribuito il numero d'ordine alla data della rinuncia.

I Soci in lista che, convocati per verificare un'eventuale assegnazione di alloggio della tipologia dagli stessi richiesta, rinuncino per la seconda volta all'assegnazione saranno depennati dalla lista e potranno iscriversi nuovamente decorso almeno un anno dal depennamento, ma in tal caso verrà loro attribuito il numero d'ordine alla data della nuova iscrizione.

I Soci in lista che, convocati per verificare un'eventuale assegnazione di alloggio della tipologia dagli stessi richiesta, rinuncino per la terza volta all'assegnazione saranno depennati dalla lista e non avranno più la possibilità di risciversi.

I Soci in lista che, convocati per verificare un'eventuale assegnazione di alloggio della tipologia dagli stessi richiesta, non si presentino in Cooperativa o non comunichino alcunché alla Cooperativa entro il termine dalla stessa loro indicato saranno depennati dalla lista e non avranno più la possibilità di risciversi, salvo che la mancata presentazione o la mancata comunicazione siano dovute a caso fortuito o a forza maggiore o, comunque, non siano imputabili a fatto e colpa esclusivi dei Soci, i quali, in tali ipotesi, non subiranno alcuna penalizzazione.

Articolo 6

I Soci che, ottenuta l'assegnazione di un alloggio, all'atto della consegna dello stesso dimostrino l'esistenza di gravi motivi intervenuti successivamente all'assegnazione, tali da ostacolare di fatto l'occupazione dell'alloggio medesimo, non subiranno alcuna penalizzazione.

Articolo 7

I Soci che abbiano ottenuto l'assegnazione di alloggi sociali, prima di prenderne possesso, dovranno soddisfare tutte le condizioni richieste dal CdA.

In particolare:

- (a) versare alla Cooperativa un deposito in relazione alla dimensione dell'alloggio, il cui ammontare sarà fissato dal CdA per gruppi e tipologie omogenei di alloggi e di quartiere. Tale deposito rimane a disposizione della Società, che potrà rivalersi su di esso per tutte le inadempienze del Socio;
- (b) consegnare il certificato di residenza e lo stato di famiglia;
- (c) consegnare fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi propria e dei componenti del nucleo familiare;
- (d) consegnare una dichiarazione di atto notorio, dalla quale risulti che né il Socio, il rispettivo coniuge o convivente more uxorio ed i loro figli e figlie o altri componenti del nucleo familiare (purché conviventi in famiglia) siano proprietari di alloggio/i nelle province di Milano e di Monza e Brianza;
- (e) consegnare ogni altra documentazione che venisse richiesta dal CdA, conformemente alle disposizioni di legge;
- (f) nel caso in cui la costruzione abbia usufruito di finanziamenti agevolati dimostrare di possedere i requisiti stabiliti dalle relative leggi.

Entro novanta (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.

La condizione di cui alla precedente lettera "d" deve perdurare per tutto il tempo dell'assegnazione, pena l'esclusione da socio e/o la revoca dell'assegnazione.

TITOLO III CAMBIO ALLOGGIO

Articolo 8

I Soci assegnatari di alloggio sociale che intendessero cambiare l'alloggio con un altro di diverse caratteristiche, devono presentare domanda di iscrizione alla Lista Cambio Alloggio con le stesse modalità di cui all'art. 1. purché siano trascorsi almeno tre (3) anni dalla data di assegnazione dell'alloggio cui intendono rinunciare.-

La Lista Cambio Alloggio è pubblica e quindi sarà affissa presso la sede sociale.

I Soci dichiarati in stato di morosità dal CdA non possono partecipare a cambi alloggio salvo il caso in cui il cambio sia finalizzato alla riduzione dei costi.

In caso di cambio alloggio, il canone di godimento ed il deposito cauzionale verranno adeguati in base alla tipologia e alle dimensioni dell'alloggio assegnato in cambio, se diverse da quelle dell'alloggio cambiato.

Periodo transitorio: Il presente articolo entrerà in vigore trascorsi sei (6) mesi dall'approvazione del presente Regolamento, durante i quali potranno iscriversi alla Lista Cambio Alloggio per i primi tre (3) mesi i Soci già assegnatari di alloggio da oltre quattro (4) anni e per i successivi tre (3) mesi i Soci già assegnatari di alloggio da oltre tre (3) anni.

Articolo 9

Ai Soci iscritti nella Lista Cambio Alloggio convocati per verificare una eventuale assegnazione della tipologia richiesta, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7.

Articolo 10

Al fine di andare incontro alle crescenti esigenze dei Soci di poter accedere ad alloggi di maggiori dimensioni, il CdA avrà la facoltà di incentivare, con modalità che verranno definite dal CdA stesso, i cambi alloggi da tipologie superiori a tipologie inferiori a 60 mq.

Articolo 11

Qualora due Soci, già assegnatari di alloggio sociale da almeno tre (3) anni, intendessero scambiare tra loro gli alloggi occupati, devono inoltrare specifica domanda scritta al CdA il quale, entro due mesi dal ricevimento, accertato che non vengano lesi gli interessi del corpo sociale e della Società, autorizzerà lo scambio.

Sono possibili scambi di alloggi sia in stabili aventi le stesse caratteristiche, che tra stabili vecchi e nuovi.

Qualora risultasse però, anche in seguito, che da parte di qualcuno dei Soci interessati fossero state sottaciute circostanze che avrebbero determinato il non accoglimento della richiesta, l'autorizzazione sarà revocata ed il Socio sarà passibile dei provvedimenti previsti dall'Art. 12 dello Statuto.

TITOLO IV

REVOCA – DISDETTA – SUBENTRO

Articolo 12

L'assegnazione degli alloggi è a tempo indeterminato, salvo revoca o disdetta.

L'assegnatario che perda la qualifica di Socio per decadenza, per recesso o per espulsione, decade dal diritto di usufruire dell'alloggio sociale. L'assegnazione si intende automaticamente revocata a decorrere dalla data della delibera del CdA con la quale l'interessato è stato cancellato da Socio.

Articolo 13

Pur senza la perdita della qualifica di Socio, l'assegnazione dell'alloggio sociale può essere revocata, con delibera del CdA quando:

- Il Socio assegnatario trasferisca altrove la propria residenza;
- Il Socio assegnatario lasci l'alloggio disabitato per un periodo superiore a sei (6) mesi, salvo casi straordinari che saranno valutati dal CdA;
- Il Socio assegnatario o il rispettivo coniuge o convivente more uxorio o i loro figli e figlie o altri componenti del nucleo familiare (purchè conviventi in famiglia) risultino durante il tempo dell'assegnazione proprietari di alloggio/i nelle province di Milano e di Monza e Brianza;

- Il Socio assegnatario non ottemperi agli obblighi contrattuali, a quelli previsti dallo Statuto e dal presente regolamento ed a quelli emessi di volta in volta dal CdA e dall'Assemblea Ordinaria.

Articolo 14

Il Socio assegnatario può, in qualsiasi momento, dare disdetta dell'assegnazione dell'alloggio sociale, comunicandola in forma scritta con almeno tre (3) mesi di preavviso.

Nell'eventualità in cui il socio comunicasse la disdetta con un preavviso inferiore a quello di tre mesi sopra indicato, lo stesso sarà comunque tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e le relative spese accessorie, incluso l'eventuale conguaglio, per un periodo di tre mesi successivo alla data di ricevimento della disdetta da parte della Cooperativa, anche se il rilascio dell'alloggio dovesse avvenire prima di tale termine.

Articolo 15

Il Socio deve restituire l'alloggio alla Cooperativa nello stesso stato in cui gli venne consegnato, salvo il normale deterioramento d'uso ed eventuali modifiche interne autorizzate.

Le migliorie apportate all'alloggio a cura e spese del Socio, dovranno essere lasciate allo stato d'uso in cui si trovano.

Eventuali modifiche non autorizzate o autorizzate a condizione della loro successiva rimozione, dovranno essere rimosse a cura e spese del Socio. In mancanza, vi provvederà la Cooperativa, addebitando al socio le spese relative.

Articolo 16

In caso di decesso del Socio assegnatario, avranno diritto a subentrare nell'uso dell'alloggio, il coniuge o il convivente more uxorio superstite, purché convivente da almeno 18 mesi e in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. In assenza o rinuncia del coniuge o del convivente more uxorio superstite, l'assegnazione può essere trasferita ai genitori, figli/e anche se coniugati, fratelli e/o sorelle, purché conviventi da almeno 18 mesi ed in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi.

In mancanza di accordo tra i soggetti suindicati aventi diritto (genitori, figli/e, fratelli, sorelle), la Cooperativa deciderà a chi tra essi trasferire l'assegnazione dell'alloggio, motivandone la scelta.

Ai fini del presente articolo e del successivo articolo 18, la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica e deve essere stata comunicata per iscritto, alla Cooperativa, entro 30 giorni dal suo instaurarsi.

Articolo 17

In caso di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio o di annullamento del matrimonio, ovvero di decreto di omologa della separazione consensuale dei coniugi, con cui l'alloggio venga assegnato al coniuge del socio assegnatario, l'assegnazione dell'alloggio è trasferita al coniuge, purché questi abbia i requisiti per l'assegnazione.

Analogamente, l'assegnazione è trasferita al convivente more uxorio del socio assegnatario, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione, nel caso di provvedimento del Giudice che assegni allo stesso l'alloggio.

Articolo 18

In caso di trasferimento della residenza da parte dell'assegnatario dell'alloggio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 13.

TITOLO V

CANONE DI GODIMENTO e SPESE – FONDO DI ACCANTONAMENTO

Articolo 19

Il canone di godimento per gli alloggi di nuova costruzione, viene determinato dal CdA sulla base del piano finanziario per la costruzione dell'immobile, delle caratteristiche dell'immobile e della sua collocazione.

Il canone di godimento per gli alloggi di vecchia costruzione che vengono riassegnati, sia in cambio che a un nuovo Socio assegnatario, sarà stabilito dal CdA per gruppi e tipologie omogenei di alloggi e di quartiere. I canoni per i suddetti alloggi, saranno riportati in una tabella che sarà disponibile, per visione dei Soci, presso l'Ufficio della Cooperativa e verrà aggiornata dal CdA tenendo presente quanto segue:

- il nuovo canone dovrà mantenere il suo carattere sociale e salvaguardare la solidità economico/finanziaria e patrimoniale della Cooperativa;
- dovranno essere considerati gli interventi di tipo impiantistico, resi obbligatori, per adeguamenti a normative e/o disposizioni di legge;
- ristrutturazione interna, completa o parziale, degli alloggi, qualora se ne ravvisasse la necessità da parte del CdA;
- congruo tempo di ammortamento dei costi sostenuti.

Per tutti gli alloggi, il canone di godimento verrà definito dal C.d.A. e dovrà essere comunicato ai soci in sede di bilancio preventivo.

Articolo 20

I Soci sono tenuti a pagare l'affitto, le relative spese entro il termine di scadenza stabilito sulla bolletta, che sarà fissato in giorni 15 dalla emissione della stessa.

Dopo questi 15 giorni verranno conteggiati gli interessi legali di mora sull'ammontare totale da pagare. Trascorso il termine di 30 giorni il Socio sarà soggetto ai seguenti provvedimenti:

- Richiamo semplice tramite lettera.
- Richiamo con raccomandata R.R.
- Sfratto ed esclusione da Socio/a in base all'Art. 12 dello Statuto.

Prima di procedere con le sanzioni il CdA esaminerà i singoli casi degli inquilini che non hanno pagato, richiedendo l'eventuale giustificazione e/o le cause di forza maggiore che hanno impedito il regolare pagamento dell'affitto, valutando di volta in volta le condizioni specifiche; l'eventuale decisione verrà comunicata privatamente tramite lettera raccomandata al socio.

Articolo 21

Oltre al canone di godimento alloggio, il Socio assegnatario deve corrispondere alla Cooperativa tutte le spese di fornitura dei servizi direttamente connessi al godimento dell'alloggio sociale, quali quelle per pulizia delle parti comuni, energia elettrica, acqua, riscaldamento centralizzato, ascensore, spurghi 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.

Ogni Socio assegnatario ha il diritto di conoscere, attraverso opportune comunicazioni del CdA l'ammontare e la suddivisione delle spese generali, di riscaldamento, amministrative ecc, che compaiono sulla bolletta dell'affitto. Inoltre ogni Socio ha il diritto di prendere visione, previa richiesta scritta al Presidente del CdA, delle fatture, ordini e di quant'altro ha concorso a definire l'ammontare delle spese di cui sopra, per il suo alloggio.

Articolo 22

Sono invece a carico dei soci inquilini di uno stabile quelle spese di manutenzione derivanti da danni causati da negligenza o da atti dolosi, quando non sia possibile reperire il o i colpevoli diretti.

Il recupero di queste spese avverrà con la riscossione della prima rata di affitto successiva ai lavori di riparazione dei danni causati, oppure in più rate dilazionate come deciderà il CdA.

Il pagamento delle spese verrà in ogni caso addebitato senza pregiudizio di azioni legali eventualmente in corso nei confronti del Socio.

Articolo 23 (Fondo di Accantonamento)

Tutti i Soci assegnatari devono concorrere alla copertura delle spese per le manutenzioni ordinarie che si rendono necessarie per la buona conservazione e lo sviluppo del patrimonio sociale.

Vengono pertanto istituiti

- a) il contributo di solidarietà che, in cifra al metroquadro uguale per tutti gli assegnatari, sarà utilizzato per finanziare tutte le manutenzione ordinarie;
- b) il fondo di accantonamento che, in cifra al metroquadro uguale per tutti gli assegnatari, parteciperà al finanziamento delle spese a tutela del patrimonio immobiliare elaborate dal C.d.A. in base ad uno specifico piano di manutenzione straordinaria pluriennale presentato ai Soci.

L'ammontare del fondo di solidarietà (a) viene definito sulla base delle spese annuali che saranno stimate dal C.d.A. con il bilancio preventivo annuale ed eventualmente conguagliato in sede di approvazione del bilancio d'esercizio.

Articolo 24

Per il rifiuto al pagamento del contributo e delle spese di cui al precedente art. 21, 22, 23 scattano le sanzioni previste all'art. 20.

TITOLO VI USO e GESTIONE ALLOGGI

Articolo 25

Ogni abitazione è data in godimento separatamente e deve servire esclusivamente al Socio ed alla propria famiglia.

Il Socio, ottenuta l'assegnazione di un alloggio, deve acquisire la residenza nello stesso e può abitarlo col proprio nucleo familiare come risulta dallo stato di famiglia. Ogni variazione dei residenti deve essere comunicata per iscritto al CdA entro trenta (30) giorni dal suo verificarsi.

Articolo 26

Il Socio che intenda convivere con una o più persone deve comunicarlo per iscritto al CdA indicandone le generalità. Entro novanta (90) giorni il/i convivente/i dovrà/dovranno presentare il certificato di residenza presso l'abitazione del Socio assegnatario.

Articolo 27

Il Socio, senza l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione non può ospitare nell'alloggio persone non residenti per più di trenta (30) giorni consecutivi.

Il Socio che intenda ospitare una o più persone per un periodo superiore ai 30 giorni, deve inoltrare domanda scritta al CdA entro 15 giorni prima, specificando le generalità dell'ospite/degli ospiti e la durata prevista della sua/loro permanenza e fornendo l'eventuale documentazione richiesta dal CdA. L'autorizzazione da parte del CdA viene di norma concessa per un periodo non superiore a tre (3) mesi, eventualmente rinnovabile.

Il CdA può concedere l'autorizzazione ad ospitare per periodi più lunghi, eventualmente rinnovabili, il personale addetto all'assistenza di anziani, disabili o comunque persone non autosufficienti. L'esigenza di assistenza dovrà essere attestata dal Socio, anche tramite autocertificazione o, dove impossibilitato, dai suoi familiari o da chi ne detiene la tutela legale.

In caso di ospitalità superiore ai 30 giorni, la Cooperativa addebiterà al Socio assegnatario un costo forfettario a titolo di rimborso spese.

Articolo 28

È vietato il subaffitto, nonché la concessione in godimento o in uso a qualsiasi titolo, anche parziale, degli alloggi, sia a terzi che a parenti dell'assegnatario.

Articolo 29

All'alloggio in proprietà o in godimento non possono essere apportate modifiche di destinazione, dovendo lo stesso essere utilizzato unicamente come abitazione.

È peraltro consentito eleggere presso detto alloggio il domicilio (legale-fiscale) di Società e/o Ditta amministrata dal socio assegnatario dell'alloggio stesso e/o suo convivente. Detta attività non deve prevedere l'accesso al pubblico.

Articolo 30

L'alloggio viene consegnato al Socio assegnatario, dopo la sottoscrizione di un verbale di consegna, una volta eseguiti gli eventuali lavori necessari per mantenere i prescritti livelli di sicurezza ed i normali livelli di decoro degli alloggi sociali.

Nessuna opera che modifichi anche in parte le condizioni iniziali dell'alloggio, inclusa l'installazione di condizionatori, può essere intrapresa senza che il CdA ne abbia concesso esplicita autorizzazione, dietro richiesta scritta del Socio.

Il Socio può dare il via ai lavori solo dopo aver ricevuto l'assenso del CdA che deve comunque rispondere entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta.

Chiunque non ottemperi a questa norma dovrà a proprie spese ed immediatamente ripristinare l'alloggio nelle condizioni iniziali.

Qualsiasi modifica definitiva e stabile effettuata dal Socio a sue spese, debitamente autorizzata dal CdA e fra queste l'installazione della porta blindata, diverrà parte integrante dello stabile e quindi di proprietà della Cooperativa e nulla sarà dovuto al Socio quando deciderà di lasciare l'alloggio.

Articolo 31

Nel corso dell'assegnazione ed uso dell'alloggio, il Socio deve provvedere a far eseguire tutte le riparazioni e le normali manutenzioni ordinarie posta a suo carico, come da norme in materia di attribuzione dei costi di riparazione e manutenzione ordinaria allegate al presente Regolamento di cui costituiscono parte integrante (Allegato 2), che potranno essere modificate dal CdA.

Nel caso di guasti la cui riparazione sia di competenza della Cooperativa, il Socio deve segnalarlo immediatamente all'Ufficio della Società, utilizzando l'apposita modulistica. In caso di emergenza, la segnalazione può essere anche verbale o telefonica ma con successivo inoltro della richiesta scritta..

TITOLO VII NORME DI COMPORTAMENTO

Articolo 32

Tutti i Soci e le loro famiglie sono tenute a mantenere un contegno civile e corretto e di reciproco rispetto e di tolleranza, che è condizione indispensabile del vivere sociale nella collettività, evitando quindi di recare danni, disturbo o molestia agli altri.

Articolo 33

I Soci devono usare la più scrupolosa pulizia ed ordine, oltre che nei loro alloggi, anche nei locali ad uso comune (scale, balconi, ballatoi, androni, cantine, solai, ecc.).

Sono altresì tenuti all'osservanza dei regolamenti municipali inerenti la pulizia e l'igiene, e delle ordinanze emanate in proposito dalle competenti autorità.

Articolo 34

I Soci sono responsabili dei danni che fossero comunque arrecati negli stabili per fatto proprio, dei propri conviventi e dei propri figli e figlie.

Essi dovranno inoltre vigilare affinché i bambini/e ed i ragazzi e ragazze, con i loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi e grida.

Bambini e ragazzi non possono essere comunque lasciati a giocare negli ambienti di passaggio pubblico. Inoltre devono giocare nei luoghi ad essi riservati e durante gli orari stabiliti dal CdA.

Articolo 35

È fatto obbligo al Socio e alla Socia di:

- a)** provvedere alla disinfezione ed imbiancatura dei locali in caso di malattie infettive, a norma di regolamento d'igiene comunale;
- b)** curare che non siano lasciati aperti oltre il normale uso i rubinetti dell'acqua o del gas. Sarà pertanto ritenuto responsabile l'inquilino che per l'inosservanza della presente norma e incuria, dovesse recare danni al patrimonio sociale.
- c)** Lasciare in caso di assenza, le chiavi dell'alloggio ad una persona di fiducia comunicando il nominativo ed il recapito alla Società, in difetto di che la Società stessa in caso di assoluta ed improrogabile necessità, potrà far accedere nei locali con quei mezzi che stimerà opportuni e sarà sollevata da ogni responsabilità di tale fatto.

- d)** Consentire sempre che i componenti gli organi direttivi, esecutivi o sociali e coloro che li accompagnano possano eseguire, previo avviso, sopralluoghi motivati negli alloggi
- e)** Segnalare alla Società, perché provveda in merito, ogni guasto ed inconveniente che si verificasse negli alloggi o negli stabili da loro abitati, dei quali il Socio o la Socia venisse a conoscenza, attraverso la compilazione di un'apposita scheda.
- f)** Eseguire tempestive riparazioni a proprie spese per quei guasti non di competenza della Società.
- g)** Chiudere portoni o cancelli che immettono nei cortili.
- h)** Nel caso di cessata locazione lasciare l'appartamento in buone condizioni e pagare le eventuali riparazioni che il sopralluogo della Società dovesse evidenziare, sulla base dei parametri in uso sul mercato.

Articolo 36

Ai Soci è vietato:

- a)** collocare negli alloggi o sui solai oggetti o materiale di notevole peso, tali da costituire pericolo per la stabilità dello stabile;
- b)** tenere, negli alloggi o nei vani comuni, materiali dannosi o infiammabili e gettarli negli scarichi e/o nei giardini e prati;
- c)** impiantare ed usare negli alloggi macchine industriali che provochino rumore molesto;
- d)** stendere biancheria o altro sulle scale o alle finestre o balconi, al di sopra delle ringhiere di protezione degli stessi, ad eccezione di dove previsto;
- e)** tenere negli alloggi animali di qualsiasi genere esclusi volatili da gabbia, pesci, cani e gatti, evitando che procurino danni ad altri alloggi, alle parti comuni e che disturbino il vicinato, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti;
- f)** parcheggiare macchine, motocicli o biciclette nei passaggi di uso comune e particolarmente androni e cortili, se non diversamente indicato; ogni auto parcheggiata in spazi segnalati da apposito cartello di divieto di sosta e in quelli di uso comune verrà rimossa e tutte le spese relative saranno addebitate al trasgressore; è inoltre vietato lavare le auto negli spazi comuni, nei cortili, ecc.;
- g)** ingombrare comunque passaggi comuni quali scale, ballatoi, ecc;
- h)** recare disturbo al vicinato con grida, schiamazzi e rumori molesti dopo le ore 22; prima delle ore 7,00 è vietato qualsiasi genere di rumori non indispensabili;
- i)** battere tappeti o altro nei passaggi comuni;
- j)** applicare targhe, salvo quelle indicative dell'alloggio, senza la preventiva autorizzazione del CdA;
- k)** gettare rifiuti e masserizie nei cortili, sulle scale, nelle cantine, sui solai e comunque in altro luogo diverso da quello stabilito;
- l)** gettare negli scarichi dei gabinetti, nei lavandini, nei pluviali, oggetti e materiali che possono dar luogo ad ingombri. Le eventuali spese di sgombro ricadranno sugli inquilini come riportato dall'Art. 22 del presente regolamento;
- m)** riporre vasi di fiori sulle finestre e sui ballatoi in modo pericoloso e senza opportune protezioni. Pertanto ogni vaso dovrà essere dotato di quanto necessario a non sporcare e sarà cura dell'inquilino evitare dopo l'annaffiatura dei fiori, lo sgocciolamento che potrà costituire anche oggetto di richiamo se provocherà lamentele o danni ad altri locali o parti comuni;

- n) di porre fissi ed infissi sui muri esterni ed installare antenne TV, o radiriceventi senza l'autorizzazione dietro richiesta scritta, del CdA. Inoltre è vietato manomettere o modificare gli impianti televisivi senza l'intervento di tecnici specializzati. Per eventuali altre antenne private o l'installazione di CB deve essere fatta richiesta scritta al CdA;
- o) installare condizionatori in facciata o in posizione tale da deturpare la facciata, né in posizione tale da arrecare danno o molestia ai vicini;
- p) fare in genere qualunque cosa in dispregio alle vigenti leggi, regolamenti e norme, o che possa comunque arrecare danno o disturbi ad altri Soci, alla Società o a terzi.

Articolo 37

L'uso ed il servizio degli ascensori, ove vi siano, è regolato dalle norme esposte sugli ascensori stessi.

Resta fermo pertanto l'esonero della Società da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio o danno che potesse derivare alla persone o cose in dipendenza dell'uso dell'ascensore.

TITOLO VIII

CRITERI GENERALI DI ASSEGNAZIONE BOX

Articolo 38

Il box costituisce pertinenza degli alloggi della Cooperativa e deve essere assegnato a Soci assegnatari di alloggio.

Qualora non vi fossero richieste di assegnazione da parte di assegnatari di alloggio, gli stessi potranno essere assegnati anche a Soci non assegnatari di alloggio.

Articolo 39

I soci interessati all'assegnazione di un box, o al cambio di quello già in uso, devono presentare domanda su apposito modulo per iscriversi:

A - alla lista prenotazione box per stabile o quartiere,

B - alla lista prenotazione secondo box,

C - alla lista cambio box.

Alla presentazione della domanda verrà assegnato un numero di iscrizione progressivo per ciascuna lista.

Articolo 40

L'assegnazione dei box verrà effettuata in base all'ordine di iscrizione in ciascuna delle suindicate liste e tenendo presenti le seguenti priorità:

1 - soci assegnatari di alloggio nello stabile o nel quartiere ove il box è ubicato.

2 - soci assegnatari di alloggio in stabili e/o quartieri diversi da quelli ove è ubicato il box.

3 - secondo box da parte di soci assegnatari di alloggio in stabili della Cooperativa.

L'assegnazione in cambio verrà effettuata secondo le disponibilità del momento.

Il secondo box può essere assegnato esclusivamente in via temporanea, con contratto della durata di un (1) anno e disdettabile con preavviso scritto di tre (3) mesi.

Articolo 41

Qualora due Soci intendessero scambiare tra loro i box occupati, devono inoltrare specifica domanda scritta al CdA il quale, entro due mesi dal ricevimento, accertato che non vengano lesi gli interessi della Società, autorizzerà gli scambi stessi.

Articolo 42

I box devono essere utilizzati esclusivamente per il ricovero di automezzi per i quali non sia vietato, in base al genere di alimentazione, il ricovero in luoghi chiusi.

Nei box è consentito collocare anche motoveicoli, biciclette. E' fatto assoluto divieto al socio assegnatario di box di depositarvi materiali infiammabili ed esplosivi.

Articolo 43

Il box può essere utilizzato esclusivamente dal Socio assegnatario o dai familiari conviventi.

E' fatto divieto al Socio di subaffittare o concedere in godimento o in uso a qualsiasi titolo il box a terzi o a parenti dell'assegnatario.

Articolo 44

E' fatto divieto assoluto al Socio di apportare modifiche di qualsiasi genere ai box, agli impianti elettrici o altri presenti o passanti all'interno o all'esterno del box. E' fatto inoltre divieto di mutare destinazione al box trasformandolo in magazzino, officina, sala di temporaneo ritrovo o per qualsiasi altra attività diversa dal ricovero di veicoli.

Articolo 45

E' vietato lavare i veicoli, effettuare cambi di olio lubrificante, versare al suolo acidi, benzina e quant'altro inquinante.

Articolo 46

I soci assegnatari che disdettassero l'alloggio devono contemporaneamente disdettare il box di pertinenza dell'alloggio.

Il socio che intende rinunciare al box deve darne comunicazione scritta al CDA con almeno tre mesi di anticipo.

Articolo 47

Nel caso in cui, soddisfatte tutte le richieste di assegnazione di box da parte dei Soci rimanessero disponibili dei box, questi box in eccedenza potranno essere assegnati a terzi.

Articolo 48

L'assegnazione del box potrà essere revocata con effetto immediato nel caso in cui il socio:

- a) ritardi di oltre un trimestre il pagamento del canone d'uso e delle spese accessorie,
- b) violi le disposizioni relative all'uso del box ed in particolare le norme indicate nei precedenti articoli 42 – 43 – 44,
- c) non si adegui ad eventuali successive modifiche al presente regolamento apportate per disposizioni di legge ovvero per disposizione del CDA o dell'Assemblea generale dei soci,
- d) in qualsiasi modo non risulti più assegnatario dell'alloggio in cui aveva residenza al momento dell'assegnazione del box.

Articolo 49

CANONI PIU' DEPOSITO PIU' SPESE

Il canone di godimento dei box, sia nuovi che di vecchia costruzione, verrà determinato dal C.d.A con lo stesso metodo stabilito per gli alloggi (Titolo V Canone di godimento e spese).

Il Socio assegnatario dovrà inoltre versare il deposito nella misura fissata dal C.d.A.

TITOLO IX DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 50

Il presente Regolamento, approvato dall'Assemblea Ordinaria del 11.12.2012 entra in vigore lo stesso giorno.

Il Regolamento potrà essere modificato, su proposta del CdA. o di almeno il 10% dei Soci, con Assemblea Generale Ordinaria.

A L L E G A T O 1

Classificazione tipologia alloggi

32 – 39 mq

40 – 46 mq

50 – 58 mq

59 – 74 mq

75 – 87 mq

91 – 94 mq

Il presente allegato costituisce parte integrante del regolamento. Come indicato all'articolo 1 la classificazione può essere modificata dal Cda previa opportuna comunicazione.

A L L E G A T O 2

Attribuzione dei costi di riparazione e manutenzione ordinaria

LAVORI DI MANUTENZIONE:

COMPETENZE DELLA COOPERATIVA E DEI SOCI ASSEGNATARI

	a carico Socio	a carico Coop
Impianto idraulico e di riscaldamento :		
impianto gas interno appartamento compreso dichiarazione conformità	●	
Riparazione e revisione obbligatoria caldaietta autonoma	●	
sostituzione caldaietta autonoma		●
sostituzione saracinesca con relativa manopola		●
sostituzione valvola di sfiato		●
sostituzione e riparazione manopola/testina termostatica caloriferi	●	
sfiato aria caloriferi nell'appartamento		●
sfiato aria sui montanti		●
tubazioni sottomuro tutte		●
sostituzione riparazione collegamento tubazioni esterne	●	
sostituzione saracinesca di arresto generale		●
sostituzione cassetta wc interna/esterna		●
manutenzione cassetta wc interna/esterna	●	
sostituzione e riparazione braga		●
sostituzione e riparazione sifone vasca e doccia		●
Riparazione passo rapido	●	
sostituzione passo rapido		●
sostituzione sanitari e lavello cucina	●	
sostituzione e riparazione rubinetterie sanitari e lavello cucina	●	
sostituzione e riparazione sifoni lavelli, flessibili e cornetta doccia	●	
sgorghi vasca doccia e wc	●	
manutenzione (intasamento) tubazioni di scarico sanitari e cucina, eccetto colonne scarico	●	
Serramenti e tapparelle :		
sostituzione e rifissaggio rulli avvolgitori manuali		●
porta d'ingresso: sostituzione, riparazione, manutenzione serratura	●	
porte interne locali: sostituzione, riparazione, manutenzione serratura, maniglie e vari lavori affini alla porta	●	
finestre e serramenti: sostituzione e riparazione maniglie, cerniere, sostituzione cardini, verniciatura, squadratura e piallatura	●	
tapparelle e persiane: sostituzione stecche, riparazioni e manutenzioni varie, sostituzione cinghia e molla	●	

Basculanti e porte box :		
sostituzione e manutenzione serrature e rotture dovute all'uso	●	
Verniciature in occasione dei programmi di manutenzione straordinaria		●
Impermeabilizzazione		●
sostituzione porta d'ingresso		●
Impianto elettrico :		
sostituzione, riparazione, manutenzione: prese ed interruttori	●	
sostituzione, riparazione, manutenzione: cavi elettrici	●	
sostituzione, riparazione, manutenzione: prese e cavi TV	●	
sostituzione, riparazione, manutenzione: suoneria porta	●	
sostituzione, riparazione, manutenzione: citofono alloggio	●	
sostituzione, riparazione, manutenzione: magnetotermico	●	
Lavori di muratura e affini :		
sono a carico della Cooperativa le riparazioni murarie dovute a guasti non imputabili al Socio:		
a) interventi a seguito di rotture idrauliche o altre infiltrazioni;		
b) eliminazioni di crepe, ogni rottura dovuta ad assestamento o difetti di costruzione		
Lavori di imbiancatura e stuccatura :		
interventi di ripristino a seguito di rotture accidentali, stuccatura ed imbiancatura muri e pareti danneggiate		●
tutti gli altri lavori non causati da rottura e relativi alla normale manutenzione	●	
Danni dolosi :		
interventi di riparazione e di ripristino in alloggi e parti comuni causati da fatti dolosi (ove non sia stato identificato il responsabile): il costo sarà a carico dello stabile da addebitare nelle spese di gestione		
si ricorda che i controlli e le certificazioni periodiche obbligatorie per legge sono a carico del socio. es.: caldaie, scaldabagni a gas e modifiche impianti elettrici		

Il presente allegato costituisce parte integrante del regolamento. Come indicato all'articolo 31 la classificazione può essere modificata dal Cda previa opportuna comunicazione.