



## REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE E L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI SOCIALI

### TITOLO I – PRENOTAZIONE

**Art. 1** – Il Socio persona fisica che sia in regola con il versamento della quota di capitale sociale e della tassa di ammissione ha diritto di iscriversi nella graduatoria di assegnazione alloggio presentando domanda in forma scritta al Consiglio di Amministrazione, utilizzando l'apposito modulo.

Contestualmente il Socio deve versare alla Cooperativa l'importo di € 600,00 (Euro seicento/00), a titolo di deposito, che resterà vincolato fino a quando il Socio medesimo resterà iscritto in graduatoria. Tale deposito vincolato è infruttifero di interessi.

Il versamento del deposito vincolato viene comprovato tramite rilascio di una ricevuta da parte della Cooperativa.

Al momento dell'assegnazione di un alloggio sociale, l'entità del deposito vincolato verrà ridefinita in base alle caratteristiche ed alle dimensioni dell'alloggio assegnato, come deliberato dal CdA.

**Art. 2** – I Soci iscritti in graduatoria, potranno partecipare alle Assemblee di assegnazione per:

- a) alloggi di nuova costruzione;
- b) alloggi di vecchia costruzione.

Per le liste suindicate, al Socio viene attribuito un numero di iscrizione immediatamente progressivo a quello precedente.

Per ognuna delle liste si determina così una graduatoria formata dai Soci indicati, in ordine progressivo, che non hanno ancora ottenuto l'assegnazione di un alloggio. A parità di anzianità di domanda di assegnazione di un alloggio sociale, verrà data priorità al Socio con la maggiore anzianità sociale.

Il Consiglio di Amministrazione, in occasione dell'offerta di assegnazione, specificherà la tipologia degli alloggi da assegnare.

**Art. 3** – Il Socio in graduatoria che perda la qualifica di Socio per decesso, per recesso o per espulsione, viene automaticamente cancellato anche dalla graduatoria assegnazione alloggi.

Il Socio prenotatario può in qualsiasi momento chiedere la cancellazione dalla graduatoria e la restituzione del deposito vincolato infruttifero, pur mantenendo tutti gli altri diritti conferiti al Socio dallo statuto sociale.

La richiesta di cancellazione deve essere presentata in forma scritta. Egli può successivamente presentare una nuova domanda di iscrizione in graduatoria, ottenendo l'attribuzione di un nuovo numero per le graduatorie di cui all'articolo 2.

Il Socio prenotatario, nel momento in cui ottiene l'assegnazione di un alloggio sociale, di qualsiasi tipo, viene automaticamente cancellato dalla graduatoria.

Il Socio prenotatario che successivamente all'assegnazione ne da disdetta, può iscriversi nuovamente in graduatoria, ottenendo l'attribuzione di un nuovo numero.

In caso di morte del Socio iscritto alla lista prenotazione alloggi, il coniuge superstite, se convivente, ha diritto ad iscriversi alla lista prenotazione alloggi, previa iscrizione a Socio della Cooperativa, conservando il numero di iscrizione del defunto, a condizione che presenti domanda entro tre mesi dal decesso.

Se non Socio, deve presentare domanda d'ammissione entro tre mesi e quella d'iscrizione in lista entro i tre mesi successivi alla delibera di ammissione a Socio.

Uguale diritto è riservato al convivente more uxorio e agli altri componenti il nucleo familiare a condizione che la convivenza, alla data del decesso, sia instaurata da almeno due anni e sia documentata da apposita certificazione anagrafica.

## TITOLO II – ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE

**Art. 4** - In occasione della costruzione di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti con criteri tali da poterli considerare nuovi, i relativi alloggi vengono offerti ai Soci iscritti alla lista alloggi di nuova costruzione. Una misura variabile tra il 10% ed il 40% degli alloggi di nuova costruzione dovrà essere offerto ai Soci iscritti alla lista cambio alloggio, di cui al successivo art. 16.

**Art. 5** - L'assegnazione avverrà con la seguente procedura:

- a) con un congruo anticipo sulla data presunta di ultimazione lavori, verrà convocata l'Assemblea dei Soci prenotatari.  
La convocazione avverrà tramite affissione di avviso nella Sede sociale oppure inviata via fax o e-mail ai Soci che ne facciano richiesta; inoltre resta disponibile sul sito ([www.coopab.it](http://www.coopab.it));
- b) i Soci impossibilitati a partecipare alle Assemblee di assegnazione potranno farsi rappresentare da altra persona, anche non Socia, in possesso di delega scritta accompagnata dalla fotocopia della carta di identità del Socio prenotatario;
- c) si procederà quindi all'offerta degli alloggi tramite chiamata nominativa dei Soci, iniziando dal primo numero in lista e procedendo in ordine strettamente cronologico, fino all'esaurimento degli alloggi disponibili;
- d) Il Socio chiamato dovrà immediatamente dichiarare la propria disponibilità o meno ad accettare l'assegnazione.

Al Socio accettante verrà immediatamente rilasciata una ricevuta provvisoria di inserimento nella lista dei Soci assegnatari.

I Soci che chiamati non danno alcuna risposta ed i Soci assenti vengono considerati rinunciatari.

Esauriti gli alloggi disponibili, si formerà una lista di Soci assegnatari di riserva, con gli stessi criteri precedentemente indicati.

Gli alloggi tenuti a disposizione per il cambio saranno preventivamente sorteggiati e assegnati separatamente, con le procedure proprie del cambio e più avanti specificate.

Dell'Assemblea di assegnazione verrà redatto verbale, da conservarsi tra gli atti societari.

I Soci assegnatari, almeno sessanta giorni prima della consegna dell'appartamento, verranno convocati in apposita riunione dal Consiglio di Amministrazione per il sorteggio relativo alla scelta del proprio alloggio.

**Art. 6** - Il Socio che non accetta l'assegnazione di un alloggio di nuova costruzione conserva la propria posizione nella lista prenotazione alloggi ed ha diritto di concorrere alle successive assegnazioni.

**Art. 7** - Il Socio che avendo accettato l'assegnazione provvisoria vi rinuncia prima dell'assegnazione definitiva o comunque, per qualsiasi motivo, sia impossibilitato a formalizzare l'assegnazione definitiva, conserva la propria posizione in lista.

La data di assegnazione definitiva viene fissata dal Consiglio di Amministrazione e comunicata ai Soci interessati.

L'assegnazione definitiva si concretizza con la sottoscrizione, da parte del Socio, dell'atto di assegnazione di alloggio sociale e con la consegna, da parte della Cooperativa, di una copia delle chiavi dell'alloggio. Il Socio che alla data di assegnazione definitiva non ottemperi a tutte le disposizioni del Consiglio di Amministrazione e specificate al successivo art. 9) verrà considerato rinunciatario.

**Art. 8** - Il Socio che successivamente all'assegnazione definitiva, pur non avendo materialmente preso possesso dell'alloggio, dichiara di rinunciarvi perde la propria posizione in tutte le liste di prenotazione alloggi.

La Cooperativa prenderà immediatamente possesso dell'alloggio per riassegnarlo al primo dei Soci assegnatari di riserva.

Il Socio rinunciatario dovrà comunque pagare alla Cooperativa, a titolo di indennizzo, una somma corrispondente ad una trimestralità del canone di godimento alloggio e delle relative spese accessorie.

Nel caso in cui la rinuncia da parte del Socio sia stata determinata da gravi e documentati motivi, il Consiglio di Amministrazione, con delibera motivata, può conservare al Socio la sua originale posizione nelle diverse liste di prenotazione alloggi.

Il Consiglio di Amministrazione ha comunque ogni più ampia facoltà di deliberare in merito.

**Art. 9** - Per formalizzare l'assegnazione definitiva il Socio deve:

- a) versare l'ammontare del CID (Certificato Infruttifero di Deposito) nella misura fissata dal Consiglio di Amministrazione
- b) consegnare il certificato di residenza e lo stato di famiglia;
- c) consegnare una dichiarazione di atto notorio, dalla quale risulti che né egli né altri componenti il nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare (così come previsto dalle vigenti normative in materia di edilizia popolare ed economia) nell'ambito territoriale del C.I.M.E.P.;
- d) consegnare ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Consiglio di Amministrazione, conformemente alle disposizioni di legge.

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 revocata.

Entro 90 giorni dall'assegnazione definitiva il Socio deve consegnare il certificato di residenza aggiornato, dal quale risulti il trasferimento di residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione e lo stato di famiglia aggiornato, se variato rispetto al precedente.

Il requisito attestante la residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione e il requisito così come specificato al precedente paragrafo c) del presente articolo, dovranno essere rispettati per tutta la durata dell'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale.

**Art. 10** - Nel caso in cui ai costruendi alloggi corrispondano box individuali di pertinenza, il Socio assegnatario di un alloggio sociale ha diritto di precedenza nell'assegnazione del corrispondente box.

Il Socio provvisoriamente assegnatario deve comunicare alla Cooperativa, verbalmente, se in occasione dell'Assemblea di assegnazione, o per iscritto, se in data successiva all'Assemblea, se intende avere in assegnazione anche il box.

Egli può presentare anche domanda di assegnazione di un secondo box. Se la richiesta di primo box viene presentata dopo l'assegnazione definitiva dell'alloggio, il Socio perde il diritto di prelazione. Egli viene iscritto in lista prenotazione box ed otterrà l'assegnazione solo quando vi sia un box disponibile, seguendo la procedura prevista per l'assegnazione dei box, come da specifico regolamento.

### TITOLO III – ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN STABILI ESISTENTI

**Art. 11** - Ogni bimestre la Commissione Assegnazione Alloggi redige la lista degli alloggi disponibili a breve per la prima assegnazione, a seguito di disdetta, decesso del Socio o per altre cause, dopo che gli stessi sono stati offerti in cambio, salvo i casi in cui il Consiglio di Amministrazione valuti di destinarli direttamente alla prima assegnazione con specifica motivazione.

La lista degli alloggi in prima assegnazione, suddivisi per tipologia, viene affissa presso la Sede sociale e nelle bacheche dei quartieri. Inoltre resta disponibile sul sito ([www.coopab.it](http://www.coopab.it)) o inviata a richiesta.

Saranno inoltre predisposte le planimetrie di ogni alloggio che saranno consegnate, se richieste, unitamente a tutte le informazioni indispensabili per la stesura del contratto di assegnazione.

Dal ventesimo giorno dalla pubblicazione della lista saranno indette le Assemblee per l'assegnazione provvisoria degli alloggi, suddivise per tipologia.

Alle Assemblee sono ammessi tutti i Soci che a tale data risultano iscritti in graduatoria e che abbiano dichiarato in precedenza la tipologia dell'alloggio desiderato.

Un Socio prenotatario non può partecipare a più assegnazioni provvisorie contemporaneamente.

I Soci impossibilitati a partecipare alle Assemblee di assegnazione potranno farsi rappresentare da altra persona, anche non Socia, in possesso di delega scritta accompagnata dalla fotocopia della carta di identità del Socio prenotatario.

Gli alloggi saranno attribuiti, in base all'ordine di iscrizione alla graduatoria, ai Soci interessati che dovranno dichiarare immediatamente la loro disponibilità o meno ad accettare l'assegnazione provvisoria che avrà la durata di giorni 10 lavorativi entro i quali dovranno sottoscrivere l'accettazione definitiva dell'assegnazione.

Nel caso fossero disponibili più alloggi della stessa tipologia ubicati nello stesso quartiere, l'assegnazione avverrà per sorteggio rispettando comunque l'ordine d'iscrizione.

Durante tale periodo detti Soci avranno la possibilità di visitare gli alloggi assegnati.

La mancata sottoscrizione nei termini previsti equivale a rinuncia.

Il Socio che non partecipa all'Assemblea non perde la propria posizione in lista e può comunque partecipare ad una successiva Assemblea.

La graduatoria dei Soci assegnatari provvisori formulata in Assemblea viene integrata con un congruo numero di Soci da utilizzare per coprire le rinunce.

**Art. 12** - Il Socio che avendo accettato l'assegnazione provvisoria vi rinuncia prima dell'assegnazione definitiva o comunque, per qualsiasi motivo, sia impossibilitato a formalizzare l'assegnazione definitiva, conserva la propria posizione in lista.

La data di assegnazione definitiva viene fissata dal Consiglio di Amministrazione e comunicata ai Soci interessati.

In seguito alla rinuncia in fase di assegnazione provvisoria per due volte nell'arco di 12 mesi, il Socio non potrà partecipare per 12 mesi, dalla data dell'ultima rinuncia, ad ulteriori assegnazioni provvisorie di un alloggio delle liste.

L'assegnazione definitiva si concretizza con la sottoscrizione, da parte del Socio, dell'atto di assegnazione di alloggio sociale e con la consegna, da parte della Cooperativa, di una copia delle chiavi dell'alloggio.

Il Socio che alla data di assegnazione definitiva non ottemperi a tutte le disposizioni del Consiglio di Amministrazione e specificate al successivo art. 14 verrà considerato rinunciatario; contemporaneamente perde la propria posizione in ciascuna delle liste alloggi nelle quali si era precedentemente iscritto.

**Art. 13** - La Cooperativa prenderà immediatamente possesso dell'alloggio a cui il Socio dichiara di rinunciare, anche senza averlo materialmente occupato riassegnandolo al primo dei Soci assegnatari di riserva. Il Socio rinunciatario dovrà comunque pagare alla Cooperativa, a titolo di indennizzo, una somma corrispondente ad un trimestre del canone di godimento alloggio e delle relative spese accessorie.

Nel caso in cui la rinuncia da parte del Socio sia stata determinata da gravi e documentati motivi, il Consiglio di Amministrazione, con delibera motivata, può conservare al Socio la sua originale posizione nella lista di prenotazione alloggi.

**Art. 14** - Per formalizzare l'assegnazione definitiva il Socio deve:

- a) versare l'ammontare del CID (Certificato Infruttifero di Deposito) nella misura fissata dal Consiglio di Amministrazione;
- b) consegnare il certificato di residenza e lo stato di famiglia;
- c) consegnare una dichiarazione di atto notorio, dalla quale risulti che né egli né altri componenti il nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare (così come previsto dalle vigenti normative in materia di edilizia popolare ed economica) nell'ambito territoriale del Comune di assegnazione;
- d) consegnare ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Consiglio di Amministrazione, conformemente alle disposizioni di legge.

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 revocata.

Entro 90 giorni dall'assegnazione definitiva il Socio deve consegnare il certificato di residenza aggiornato, dal quale risulti il trasferimento di residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione e lo stato di famiglia aggiornato, se variato rispetto al precedente.

Il requisito attestante la residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione e il requisito così come specificato al precedente paragrafo c) del presente articolo, dovranno essere rispettati per tutta la durata dell'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale.

**Art.15** - Il Socio assegnatario di un alloggio con box di pertinenza ha diritto di precedenza nell'assegnazione del corrispondente box.

In occasione dell'Assemblea di assegnazione dell'alloggio dovrà manifestare l'interesse per il box stesso. Qualora il box venga rifiutato seguirà l'iter del regolamento box art. 5.

#### TITOLO IV - CAMBIO ALLOGGIO

**Art. 16** - Il Socio assegnatario di un alloggio sociale, trascorsi due anni dalla data di assegnazione definitiva dello stesso, può iscriversi nella lista cambio alloggio.

La domanda va presentata in forma scritta, su apposito modulo rilasciato dall'ufficio amministrativo e faranno fede la data e l'ora di iscrizione del modulo lista cambio.

**Art. 17** - Periodicamente, di norma ogni bimestre, la Cooperativa rende pubblico l'elenco degli alloggi disponibili per il cambio, mediante esposizione di avviso presso la Sede sociale, nelle bacheche dei quartieri e sul sito internet.

L'avviso indica l'ubicazione degli alloggi, tipologia, numero dei locali, il canone annuo di godimento, il CID e le presunte spese accessorie.

A richiesta saranno fornite le planimetrie ed ogni altra notizia utile a favorire l'assegnazione degli alloggi in tempi brevi.

I Soci interessati devono confermare la loro domanda di cambio, già presente in Cooperativa, con una richiesta scritta che faccia specifico riferimento agli alloggi esposti, di loro interesse, fino ad un massimo di 2, entro il termine fissato dal Consiglio di Amministrazione ed indicato nel summenzionato avviso.

Sulla base delle richieste vengono convocati entro 5 giorni lavorativi, i Soci richiedenti, ad ore e giorni fissati per la visita degli alloggi.

Entro 5 giorni lavorativi i Soci dovranno dichiarare l'accettazione del cambio, l'assegnazione avverrà nel rispetto dell'ordine di iscrizione alla lista cambi.

In caso di mancata accettazione da parte di tutti i richiedenti l'Amministrazione provvederà a passare detti alloggi in prima assegnazione.

Entro il termine di 15 giorni il Socio che ha accettato il cambio dovrà sottoscrivere l'atto di assegnazione dell'alloggio.

**Art. 18** - L'accettazione del cambio comporta automaticamente la revoca dell'assegnazione dell'alloggio precedentemente in uso.

Il Socio sarà tenuto a corrispondere il canone del vecchio alloggio sino alla data di assegnazione.

Il Socio che non prenda possesso del nuovo alloggio alla data prevista e che pertanto non renda disponibile il vecchio alloggio sarà tenuto al pagamento della rata trimestrale di entrambi gli alloggi e ciò sino all'effettivo rilascio del vecchio alloggio.

Il Socio che si trasferisce non può occupare entrambi gli alloggi per un periodo superiore al trimestre.

Il C.d.A., valutato il caso, potrà dichiarare il Socio rinunciatario.

**Art. 19** - Il Socio in graduatoria che rifiuta una prima offerta di cambio mantiene la sua posizione di iscrizione nella lista cambio alloggio e potrà partecipare ai successivi bandi.

Il Socio che rifiuta per due volte l'assegnazione di un alloggio offerto in cambio come regolamentato nell'art. 17, verrà depennato dalla lista cambio alloggi e dovrà ripresentare la domanda su apposito modulo (vedi art.16) in cui farà sempre fede la data indicata nella nuova iscrizione.

Il Socio che dopo avere accettato il cambio successivamente lo rifiuta, deve comunque pagare alla Cooperativa, a titolo di indennizzo, una somma corrispondente a due mensilità del canone di godimento alloggio e del 50% delle spese accessorie.

**Art. 20** - In casi particolari il Consiglio di Amministrazione può deliberare l'assegnazione di alloggi in cambio, in deroga alla procedura suindicata.

A titolo esemplificativo ciò può avvenire:

- a) a favore di un Socio portatore di handicap, per il superamento di barriere architettoniche;
- b) a favore di un Socio con gravi problemi e comprovate difficoltà economiche, al fine di ridurre il costo alloggio a suo carico;
- c) in caso vi sia la necessità di sgomberare un alloggio o un intero edificio per eseguire lavori di ristrutturazione o di rilevante manutenzione straordinaria;
- d) per motivi di sicurezza.

L'alloggio assegnato in cambio, con procedura in deroga, non potrà avere dimensioni superiori a quello precedentemente occupato, salvo il caso di un monolocale e che non vi siano altri monocalci disponibili.

**Art. 21** - Due Soci, già assegnatari di alloggio sociale da almeno tre anni, hanno la facoltà di scambiarsi consensualmente l'alloggio, con l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.

Gli interessati devono presentare domanda congiunta, in forma scritta.

Il Consiglio di Amministrazione, accertato che non vengano lesi gli interessi generali del corpo sociale e che non siano state sottaciute circostanze tali da impedire lo scambio, concede l'autorizzazione, indicando la data a decorrere dalla quale i due soci possono materialmente scambiarsi gli alloggi.

Tale periodo di attesa non può essere inferiore ad un anno dalla data di delibera, salvo che il Consiglio di Amministrazione non adotti altre cautele per impedire comportamenti scorretti da parte dei Soci.

Il trasferimento nel nuovo alloggio, da parte dei due Soci, dovrà essere obbligatoriamente preceduto dalla sottoscrizione del nuovo atto di assegnazione alloggio, alle condizioni vigenti al momento dello scambio.

#### TITOLO V – REVOCA, DISDETTA, SUBENTRO

**Art. 22** - L'assegnazione dell'alloggio sociale è sempre intesa a tempo indeterminato ovvero per tutta la durata della vita del Socio assegnatario, 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 Consiglio di Amministrazione con la quale l'interessato è stato cancellato da Socio.

**Art. 23** - Pur senza la perdita della qualifica di Socio, l'assegnazione dell'alloggio sociale può essere revocata, con delibera del Consiglio di Amministrazione quando:

- a) nel caso di alloggi costruiti con finanziamenti pubblici, il Socio assegnatario perda i requisiti previsti dalla legge;
- b) il Socio assegnatario trasferisca altrove la propria residenza;
- c) il Socio assegnatario lasci l'alloggio disabitato per oltre sei mesi, senza averne comunicato i motivi al C.d.A.;
- d) a seguito di richiesta da parte del C.d.A. non venga prodotta, entro il termine di due mesi dalla medesima richiesta, la documentazione aggiornata attestante i requisiti di cui agli art. 9 e 14 del presente regolamento.
- e) il Socio assegnatario trasferisca ad altri o ceda in tutto o in parte, anche gratuitamente, il godimento dell'alloggio.

**Art. 24** - Il Socio assegnatario può, in qualsiasi momento, dare disdetta dell'assegnazione dell'alloggio sociale, comunicandola in forma scritta con almeno tre mesi di preavviso.

Il Socio è comunque tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e relative spese accessorie fino alla fine del trimestre successivo a quello in cui ha inviato la disdetta.

In caso di decesso del Socio assegnatario, alla Cooperativa è dovuto il pagamento del canone di godimento e le spese fino al momento del rilascio dell'alloggio da parte degli eredi. Quanto sopra esclusivamente nel caso in cui gli eredi diano tempestiva disdetta, in forma scritta, e consegnino le chiavi e le pertinenze nello stato dovuto; comunque l'alloggio dovrà essere rilasciato non oltre tre mesi dal decesso del Socio.

**Art. 25** - 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 condizioni della loro successiva rimozione, dovranno essere rimosse a cura e spese del Socio.

In mancanza, vi provvederà la Cooperativa, addebitando al Socio le relative spese.

**Art. 26** - In caso di morte del Socio assegnatario subentra nell'assegnazione il coniuge, se convivente. In assenza del coniuge tale diritto spetta ai figli, purché conviventi col Socio assegnatario da almeno due anni.

In presenza di più figli maggiorenni l'alloggio viene assegnato a quello con maggiore anzianità, salvo diversi accordi intervenuti tra gli aventi diritto secondo i principi di legge.

In mancanza del coniuge e di figli conviventi, uguale diritto è riservato al convivente more uxorio ed agli altri componenti il nucleo familiare, a condizione che la convivenza, alla data del decesso, sia instaurata da almeno due anni, sia documentata da apposita certificazione anagrafica e sia stata comunicata per iscritto, alla Cooperativa, entro 30 giorni dal suo instaurarsi e da questa accettata per iscritto.

In ogni caso il subentrante all'assegnazione deve essere Socio o deve presentare domanda di ammissione a Socio entro tre 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 d'Amministrazione, in modo motivato, ne respinga la domanda.

**Art. 27** - In caso di separazione legale dei coniugi o di divorzio, l'assegnazione dell'alloggio spetta di diritto al Socio già assegnatario. Il Consiglio di Amministrazione può deliberare l'assegnazione al coniuge del Socio assegnatario, a fronte di una sentenza del Tribunale in tal senso ed alle condizioni di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Con delibera motivata del Consiglio di Amministrazione, l'assegnazione può inoltre essere trasferita ad un figlio maggiorenne e convivente del Socio assegnatario da almeno due anni che, per motivi di lavoro, per matrimonio, per cure mediche o per altro motivo documentabile e giudicato valido dal Consiglio, trasferisca la propria residenza.

## TITOLO VI - NORME DIVERSE

**Art. 28** - I Soci dichiarati in stato di morosità dal C.d.A. non possono partecipare a cambi salvo il caso in cui il cambio sia finalizzato alla riduzione dei costi.



Non può concorrere all'assegnazione di un alloggio, anche se Socio ed iscritto in lista prenotazione alloggi, il coniuge di Socio già assegnatario, salvo che non presenti atto di separazione legale prima dell'assegnazione definitiva.

**Art. 29** - In caso di cambio alloggio, il Socio che si trasferisce da un alloggio più grande ad uno più piccolo, subentra col vecchio canone di godimento, salvo aumenti dovuti a lavori di ristrutturazione, mentre al Socio che passa dall'alloggio più piccolo al più grande si applica un aumento del canone nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione.

**Art. 30** - Per casi particolari, non contemplati dal presente regolamento, si dà mandato al Consiglio di Amministrazione di deliberare in merito.

# REGOLAMENTO PER L'USO E LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI SOCIALI

## TITOLO I - USO PERSONALE - OSPITALITA'

**Art. 1** - 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 e con le persone regolarmente autorizzate dal C.d.A., come disciplinato negli articoli seguenti.

Ogni variazione dei residenti deve essere immediatamente segnalata.

**Art. 2** - Il Socio, senza l'autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione, non può ospitare nell'alloggio persone non residenti per più di 10 giorni consecutivi.

Anche per ospitalità inferiori ai 10 giorni, ma superiori a 2, il Socio deve comunque informare il custode.

**Art. 3** - Il Socio che intenda ospitare una o più persone per un periodo superiore ai 10 giorni, deve inoltrare domanda scritta al Consiglio di Amministrazione 15 giorni prima della data dell'ingresso dell'ospite/degli ospiti, specificando le generalità dell'ospite/degli ospiti e la durata prevista della sua/loro permanenza e fornendo l'eventuale documentazione richiesta dal Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione e per esso il personale amministrativo, verificato che non vi siano ostacoli o controindicazioni, concede l'autorizzazione ad ospitare tale/i persona/e, informandone il custode, entro il primo Consiglio utile e comunque entro 15 giorni dalla domanda.

L'autorizzazione viene di norma concessa per un periodo non superiore a tre mesi. La stessa può essere prorogata ulteriormente solo quando vi siano gravi e giustificati motivi e dopo aver effettuato i necessari accertamenti.

A questo fine alla scadenza dell'autorizzazione dovrà essere consegnata documentazione idonea all'attestazione dei motivi adottati.

Il Consiglio di Amministrazione 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.

**Art. 4** - Il Socio che intenda convivere con una o più persone deve inoltrare domanda scritta al Consiglio di Amministrazione indicandone le generalità.

Il Consiglio di Amministrazione, verificato che non vi siano giustificati motivi contrari, autorizzerà la convivenza. Entro tre mesi il/i convivente/i dovrà/dovranno presentare il certificato di residenza presso l'abitazione del Socio assegnatario.

**Art. 5** - In caso di convivenza o ospitalità superiore ai trenta giorni, la Cooperativa addebiterà al Socio assegnatario i costi di consumo imputati a persona per il tempo della permanenza e comunque per non meno di un trimestre.

Qualora il convivente o l'ospite sia un cittadino extracomunitario all'instaurazione della coabitazione dovrà essere consegnata copia del passaporto e del permesso di soggiorno in corso di validità e degli eventuali rinnovi.

**Art. 6** - Il Consiglio di Amministrazione può comunque negare l'autorizzazione alla convivenza o all'ospitalità quando il numero complessivo di persone presenti in un alloggio risultasse tale da pregiudicare le condizioni igienico sanitarie dell'alloggio stesso o recare eccessivo disturbo agli altri Soci residenti nell'edificio.

**Art. 7** - Il Socio, che per qualsiasi motivo deve lasciare l'alloggio incustodito per un periodo superiore a sei mesi, deve informare il Consiglio di Amministrazione 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.

## TITOLO II - MODIFICHE - RIPARAZIONI - MANUTENZIONI

**Art. 8** - L'alloggio viene assegnato in godimento al Socio ad uso esclusivo di abitazione. È fatto pertanto divieto al Socio di adibire l'alloggio o parte di esso ad uso diverso di abitazione, farne sede di attività imprenditoriale che comporti l'afflusso di persone estranee, installarvi apparecchiature o impianti che arrechino disturbo.

**Art. 9** - L'alloggio viene consegnato al Socio dopo la sottoscrizione di un verbale di consegna, in buone condizioni di stato e manutenzione con tutte le apparecchiature e gli impianti funzionanti e a norma di legge.

Il Socio non può apportare alcuna modifica interna all'alloggio senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa.

Valgono, a questo proposito, le norme già in vigore in materia di modifiche interne agli alloggi sociali a suo tempo emanate e che costituiscono parte integrante del presente regolamento (All.2).

In ogni caso il Consiglio di Amministrazione non rilascerà alcuna autorizzazione, salvo che per lavori di lieve entità, per modifiche all'interno di nuove costruzioni o di alloggi vecchi, completamente ristrutturati al loro interno prima dell'assegnazione.

È assolutamente vietato qualsiasi intervento eseguito dal Socio che modifichi la composizione interna dell'alloggio o il numero dei vani catastali.

**Art. 10** - Nel corso d'uso dell'alloggio, il Socio deve provvedere a fare eseguire tutte le riparazioni e le normali manutenzioni ordinarie poste a suo carico.

Valgono, a questo proposito, le norme già in vigore in materia di attribuzione dei costi di riparazione e manutenzione ordinaria a suo tempo emanate e che costituiscono parte integrante del presente regolamento (All.1).

Nel caso di guasti la cui riparazione sia di competenza della Cooperativa, il Socio deve segnalarlo immediatamente all'ufficio tecnico della Cooperativa, utilizzando l'apposita modulistica.

In caso di emergenza, la segnalazione può essere anche verbale o telefonica ma con successivo inoltro della richiesta scritta.

**Art. 11** - Nel caso in cui il Socio liberi l'alloggio, deve restituirlo alla Cooperativa perfettamente funzionante, in normale stato di manutenzione e nelle medesime condizioni in cui gli venne a suo tempo assegnato, salvo le eventuali modifiche regolarmente autorizzate.

Nel caso abbia applicato la tappezzeria, deve provvedere alla sua rimozione ed alla levigatura delle pareti.

Nel caso abbia applicato la moquette, deve provvedere alla sua rimozione ed alla levigatura dei pavimenti.

Nel caso abbia applicato controsoffitti, tramezze o altri complementi di arredamento, deve provvedere alla loro rimozione.

Se non vi provvede il Socio, vi provvederà la Cooperativa, addebitandogli i relativi costi, unitamente a quelli eventualmente sostenuti per la riparazione dei danni causati dal Socio o la sostituzione di parti deteriorate per cause diverse dal normale uso, salvo le parti interessate da sostituzione o ristrutturazione.

Eventuali migliorie all'alloggio, apportate dal Socio e regolarmente autorizzate e fra queste l'installazione della porta blindata, 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.

### TITOLO III - OBBLIGHI E DIVIETI

**Art. 12** - 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 meglio specificate all'art. 16;
  - b) comunicare al custode e/o all'Amministrazione un recapito, in modo che in situazioni di emergenza si possa accedere all'alloggio senza necessità di forzatura della porta o delle finestre. Analogo obbligo sussiste per la cantina e il box individuale;
  - c) 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 o sugli impianti dell'edificio o negli alloggi confinanti;
  - d) in caso di disdetta o revoca dell'assegnazione, consentire la visita dell'alloggio ai Soci prenotatari ed interessati all'assegnazione dello stesso. Ciò a partire dal primo giorno dalla data della disdetta e per un lasso di tempo di 4 ore settimanali, tra le ore 8 e le 21;
  - e) rispettare le norme comunali e le disposizioni del Consiglio di Amministrazione, in materia di raccolta differenziata e di smaltimento dei rifiuti;
  - f) mantenere un comportamento educato e corretto, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri Soci ed abitanti nel quartiere cooperativo e del personale di custodia, evitando di arrecare loro danni, disturbi o molestie;
  - g) rispettare e far rispettare ai propri figli l'orario di gioco dei bambini all'interno dei cortili, così come stabilito dal Consiglio di Amministrazione o dal Consiglio di Quartiere ed il corretto uso dei giochi, delle panchine e degli altri arredi da giardino eventualmente installati;
  - h) rispettare tutte le disposizioni emanate dal Consiglio di Amministrazione, anche tramite il personale di custodia, 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 familiari ed eventuali ospiti.

**Art. 13** - In aggiunta ai divieti già indicati negli articoli precedenti, è fatto divieto al Socio, ai suoi familiari e ai suoi eventuali ospiti di:

- a) sostare nei locali adibiti a portineria oltre il tempo necessario per una semplice comunicazione al personale di custodia o per il ritiro di corrispondenza;

- b) sostare nell'androne, sulle scale e negli altri luoghi di passaggio in modo da ostacolare il transito di altre persone;
- c) accedere al cortile con il proprio automezzo o con altri veicoli, salvo i casi previsti dal successivo art. 23;
- d) parcheggiare autoveicoli nei corselli dei box e nei cortili, salvo specifica autorizzazione;
- e) parcheggiare motociclette, ciclomotori o biciclette al di fuori degli spazi consentiti;
- f) esporre biancheria e qualsiasi oggetto di bucato sui balconi o alle finestre, in modo che sia visibile dalla pubblica via;
- g) battere e scuotere alle finestre, ai balconi o sui pianerottoli delle scale: abiti, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, zerbini, stuoie, ecc..., in conformità al "Regolamento di Igiene del Comune di Milano". Tali operazioni sono permesse unicamente dalle ore 7 alle 10;
- h) 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;
- i) sporcare, ingombrare o occupare con oggetti personali o depositare cibo per animali su pianerottoli, scale, ringhiere, soglie di portoncini ed ogni altro spazio comune. L'Assemblea di quartiere può sempre deliberare la possibilità di collocare uno zerbino di modello unificato;
- j) 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;
- k) tenere negli alloggi, nelle cantine e nei box materiali dannosi per l'igiene e la salute, infiammabili e esplosivi, in misura superiore alle normali esigenze per uso domestico;
- l) tenere negli alloggi e far funzionare macchine e motori rumorosi o che creino vibrazioni moleste;
- m) recare disturbo agli altri Soci con schiamazzi, canti, danze, uso di strumenti musicali, riproduttori di suoni o apparecchi radio TV ad alto volume;
- n) trascinare oggetti pesanti, muovere mobili, usare trapani, eseguire lavori di qualsiasi genere nell'alloggio prima delle ore 8 e dopo le ore 22;
- o) 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;
- p) 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;
- q) utilizzare l'acqua potabile e l'acqua calda centralizzata (ove esiste il servizio) in misura eccedente il normale uso domestico, lasciando rubinetti aperti per lungo tempo o mantenendo in funzione rubinetti, passi rapidi o altre parti di impianto idrico mal funzionanti, lavare autoveicoli nei cortili, nei corselli dei box o in altri spazi comuni;
- r) utilizzare l'ascensore come montacarichi, salvo quelli appositamente adibiti a tale scopo;
- s) consentire l'uso dell'ascensore a bambini di età inferiore a 12 anni non accompagnati;
- t) installare su finestre, balconi, terrazzini: tendaggi, veli, veneziane o altri accessori di foggia e colori differenti dal modello definito dagli organismi sociali, anche di quartiere, competenti in materia;
- u) dipingere porte esterne, serramenti, basculanti e qualsiasi altra parte comune e relativa al proprio alloggio, di colore differente da quello definito dagli organismi sociali;
- v) collocare vasi di fiori all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre, onde evitare il pericolo di caduta;
- w) collocare gli impianti di climatizzazione al di fuori dei luoghi indicati dall'ufficio tecnico.

#### TITOLO IV - CANONE DI GODIMENTO E SPESE

**Art. 14** - Il Socio assegnatario ha l'obbligo di corrispondere regolarmente alla Cooperativa, per tutta la durata dell'assegnazione in uso dell'alloggio sociale, il canone di godimento alloggio e tutte le altre spese specificate nel successivo art. 16, come da relative fatture emesse periodicamente a suo nome.

Il Socio deve pagare le fatture entro il quinto giorno successivo alla scadenza di pagamento, così com'è indicata negli avvisi affissi nella Sede legale della Cooperativa e in tutte le altre Sedi periferiche.

Trascorsi quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento viene inviato un primo sollecito.

Trascorsi quindici giorni dall'invio del primo avviso viene inviato un secondo sollecito, dopo quindici giorni dall'invio del secondo sollecito i Soci che non hanno ottemperato al pagamento saranno considerati morosi. Ad essi la Cooperativa applicherà una penale per la copertura di spese di recupero credito, nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione e gli interessi di mora, su base annua, al tasso legale in corso.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 dello statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione pronuncia l'esclusione da Socio, con la conseguente immediata revoca dell'atto di assegnazione dell'alloggio, contro il Socio assegnatario che, pur dopo formale diffida, si renda moroso, in tutto o in parte del canone di godimento alloggio e relative spese.

Fatti salvo casi specifici deliberati dal C.d.A.

### **Art. 15 - I - Alloggi di nuova costruzione**

Il canone di godimento per alloggi ubicati in fabbricati di nuova costruzione o in fabbricati completamente ristrutturati, viene stabilito al momento dell'assegnazione dal C.d.A. considerando sia lo scopo mutualistico senza fini speculativi della Cooperativa, rispondendo così alle aspettative dei Soci, che le indicazioni ed i parametri qui di seguito riportati:

- a) impegni economici e/o finanziari sostenuti dalla Cooperativa per la realizzazione del progetto o di più progetti nel medesimo periodo;
- b) eventuali condizioni poste da convenzioni con Enti pubblici;
- c) un congruo tempo di ammortamento dei costi sostenuti.

Viene così determinato un costo al mq che sarà il canone di godimento.

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

### **II - Alloggi esistenti**

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 C.d.A. per gruppi e tipologie omogenee di alloggi e di quartiere ed anche in questi casi, verrà calcolato sulla base di un costo per metro quadrato.

I canoni per i suddetti alloggi, saranno riportati in una tabella che sarà disponibile, per presa visione dei soci interessati, presso l'ufficio amministrativo della Cooperativa e verrà aggiornata dal C.d.A. ogni tre anni tenendo presente quanto segue:

- a) il nuovo canone dovrà mantenere il suo carattere sociale;
- b) dovranno essere considerati gli interventi di tipo impiantistico, resi obbligatori, per adeguamenti a normative e/o disposizioni di legge;
- c) ristrutturazione interna, completa o parziale, effettuata singolarmente negli alloggi facenti parte dei fabbricati costruiti da almeno 30 anni ed eventualmente anche di alloggi situati in fabbricati di costruzione più recente, qualora ne venisse ravvisata la necessità da parte dell'ufficio tecnico della Cooperativa;
- d) congruo tempo di ammortamento dei costi sostenuti.

**Art. 16** - 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 comunemente definiti oneri accessori quali: portierato, rotazione sacchi, pulizie e giardinaggio, energia elettrica, acqua, riscaldamento, ascensore, eventuale acqua calda centralizzata e tutte quelle spese che potrebbero derivare da tutti quei servizi richiesti dai Soci o erogati per migliorare l'abitabilità degli alloggi o per disposizione di legge o di regolamento comunale;
- b) tutte le spese per lavori di riparazione e di manutenzione ordinaria e programmata, sia sulle parti comuni dei fabbricati che all'interno dei singoli alloggi e che non siano di diretta competenza del Socio assegnatario; inoltre, dovranno essere corrisposte le spese di manutenzione straordinaria come meglio precisato al successivo articolo 18;
- c) tutte le spese per la conduzione amministrativa dei quartieri. Le imposte e tasse sono attribuite al singolo quartiere;
- d) le spese di gestione della Cooperativa dovranno essere spese nel bilancio della stessa. Eventuali perdite andranno ripartite fra tutti i Soci assegnatari in base alla superficie calpestabile;
- e) spese di gestione del prestito sociale dovranno essere ricavate dalla gestione dei libretti stessi;
- f) la funzione di controllo dei costi potrà essere effettuata dai singoli quartieri. A tal fine, ad ogni singolo quartiere dovrà essere fornito periodicamente il proprio bilancio delle entrate e delle uscite. La gestione dovrà avere come riferimento l'anno solare. In deroga alla legislazione vigente in materia di manutenzioni, le manutenzioni ordinarie e quelle straordinarie verranno individuate e classificate secondo la tabella predisposta dall'ufficio tecnico della Cooperativa e approvate dalla Consulta dei C.d.Q.

**Art. 17** - Per la ripartizione, tra i Soci assegnatari, delle spese indicate nel precedente art. 16, si fa riferimento alla superficie calpestabile degli alloggi e/o al numero delle persone alloggiate in ciascun alloggio.

Le spese di gestione di cui al comma a) dell'art. 16 determinate per ogni singolo quartiere cooperativo verranno addebitate:

- a) ai conduttori di locali ad uso commerciale eventualmente ubicati nel quartiere;
- b) ai Soci assegnatari degli alloggi ubicati nel quartiere;
- c) ai Soci assegnatari dei box ubicati nel quartiere, per mq calpestabili e relativamente ai servizi di competenza e i box.

Le spese di manutenzione ordinaria di cui al comma b) dell'art. 16 determinate per ogni singolo quartiere cooperativo verranno addebitate:

- a) ai Soci assegnatari degli alloggi ubicati nel quartiere;
- b) ai Soci assegnatari dei box ubicati nel quartiere, per mq calpestabili e relativamente ai lavori sulle parti comuni che interessino anche i box.

Nei fabbricati di nuova costruzione le spese di riparazione e manutenzione ordinaria verranno addebitate ai Soci assegnatari non prima che sia trascorso un anno dall'assegnazione iniziale degli alloggi.

I costi determinati da negligenza, trascuratezza o uso improprio delle parti comuni e degli impianti o da atti di vandalismo, verranno addebitati direttamente ai responsabili degli stessi se chiaramente individuati oppure saranno ripartiti fra tutti i Soci del quartiere interessato.

Tutte le spese per la conduzione amministrativa dei quartieri di cui al comma c) dell'art. 16 saranno addebitate ad ogni singolo quartiere in base alla superficie calpestabile dell'alloggio.

Le spese derivanti da eventuali perdite di gestione dovute alla conduzione amministrativa della Cooperativa, di cui al comma d) dell'art 16 verranno addebitate a tutti i Soci assegnatari degli alloggi sociali e dei box.

**Art. 18** - Il C.d.A., elabora in collaborazione con i Consigli di Quartiere, uno specifico piano di manutenzione straordinaria che dovrà essere approvato dall'Assemblea dei C.d.Q.

Tutte le spese di manutenzione straordinaria degli immobili, saranno suddivise su tutti i Soci assegnatari della Cooperativa.

I costi di intervento, ripartiti come sopra, dovranno essere recuperati con piani finanziari a lungo termine in base alla superficie calpestabile degli alloggi.

Per l'attuazione dei singoli interventi, sarà sentita l'Assemblea di Quartiere.

Nei fabbricati di nuova assegnazione la quota di manutenzione straordinaria verrà addebitata ai Soci assegnatari non prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di assegnazione iniziale degli alloggi.

Creazione di un fondo di manutenzione straordinaria che verrà attivato con introiti derivanti dagli utili di gestione che anno per anno l'Assemblea dei Soci in fase di approvazione di bilancio deciderà su proposta del Consiglio di Amministrazione.

#### TITOLO V - DISPOSIZIONI DIVERSE

**Art. 19** - Il Socio assegnatario di un alloggio sociale è responsabile dei danni arrecati sia all'alloggio sociale che all'immobile ed alle sue pertinenze, per fatti propri, dei propri familiari e di eventuali ospiti.

I Soci residenti in un quartiere cooperativo sono solidamente 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 Consiglio di Amministrazione o, per delega, dal Consiglio di Quartiere.

**Art. 20** - Ogni Socio residente in un alloggio della Cooperativa esonera espressamente la Cooperativa da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti, omissioni o colpe di altri Soci ivi residenti o di terzi in genere.

La Cooperativa è altresì esonerata da ogni responsabilità per le eventuali sospensioni dei servizi dovute a casi impreveduti ed imprevedibili o a manutenzioni.

**Art. 21** - I Soci hanno la facoltà di tenere nell'alloggio comuni animali domestici a condizione che la loro presenza non arrechi disturbo agli altri Soci.

Tali animali non possono liberamente circolare nei cortili o negli altri spazi comuni degli edifici; non possono soddisfare i loro bisogni corporali all'interno di detti spazi e se ciò dovesse accidentalmente accadere, il Socio proprietario dell'animale dovrà immediatamente pulire.

Durante il transito i cani devono essere tenuti al guinzaglio e, se di grossa taglia, con la museruola.

I cani non possono essere lasciati incustoditi sui balconi, onde evitare il loro continuo abbaiare.



È vietato svolgere attività, anche amatoriale, di allevamento animali di qualsiasi specie all'interno degli alloggi.

**Art. 22** - È fatto assoluto divieto ai Soci di installare, sui propri balconi o su parti comuni dell'edificio, antenne riceventi o ricetrasmittenti, di trasmissioni radio o televisive, senza l'autorizzazione scritta della Cooperativa, nel rispetto delle leggi vigenti.

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 altri impianti di cui è dotato l'edificio stesso; di antenne che escano dal perimetro esterno dell'edificio o la cui altezza complessiva, tra palo di sostegno e antenna vera e propria, superi di 1/8 quella dell'edificio.

**Art. 23** - 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 e consegna di oggetti voluminosi e pesanti, per il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico e scarico e comunque durante l'orario di apertura della portineria.

È consentito l'accesso di automezzi per il trasporto di persone gravemente ammalate, di invalidi o di disabili, per il tempo strettamente necessario alla salita e discesa degli stessi, previo autorizzazione da parte dell'Amministrazione.

**Art. 24** – In caso di lavori sulle parti comuni dell'edificio o di installazione di nuovi impianti tecnologici, con costi da addebitarsi direttamente ai Soci assegnatari interessati, si rimanda all'art. 19 del titolo VI parte II del regolamento dei Consigli di Quartiere.

**Art. 25** - Per casi particolari non contemplati dal presente regolamento, si dà mandato al Consiglio di Amministrazione di deliberare in merito.

**Art. 26** - L'inosservanza, anche parziale, del presente regolamento può comportare l'espulsione da Socio ai sensi dell'art. 12 dello statuto sociale.

# REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE ED USO DI BOX E POSTI AUTO

**Art. 1** - La Cooperativa concede in uso godimento, esclusivamente ai propri Soci, box da adibire ad autorimessa individuale o posti macchina in autorimesse collettive che, ai fini dell'assegnazione, vengono a tutti gli effetti equiparati ai box.

**Art. 2** - Sono assegnabili sia i box di nuova costruzione che quelli di vecchia costruzione che si rendono liberi, per rinuncia da precedenti assegnatari o per altro motivo. Questi ultimi vengono assegnati ai Soci in lista prenotazione box e ai Soci in lista cambio box come al successivo art.5.

**Art. 3** - I box inseriti in quartieri di nuova costruzione vengono assegnati prioritariamente ai Soci assegnatari degli alloggi sociali ivi localizzati.

I box di nuova costruzione che venissero realizzati in un quartiere preesistente vengono anch'essi assegnati prioritariamente ai Soci assegnatari di alloggio sociale residenti nel quartiere di pertinenza.

**Art. 4** - 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;
- 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.

I Soci dichiarati in stato di morosità dal C.d.A. non possono partecipare ad assegnazioni o cambi.

**Art. 5** - L'assegnazione dei box, agli iscritti alle suindicate liste, viene effettuata con le seguenti priorità:

- a) ai Soci assegnatari di alloggio nel quartiere ove il box è ubicato;
- b) ai Soci assegnatari di alloggio nell'area di cui al successivo art. 19 nella quale il box è ubicato;
- c) ai Soci assegnatari di alloggio in tutti gli altri quartieri;
- d) ai Soci non assegnatari di alloggio.

A parità di condizioni, la priorità segue l'ordine di iscrizione alle corrispondenti liste.

**Art. 6** - Qualora, soddisfatte tutte le richieste di prima assegnazione, rimanessero disponibili ancora dei box, gli stessi potranno essere assegnati come secondo box, ai Soci iscritti nella lista secondo box e con la priorità di cui al precedente art. 5.

**Art. 7** - Nei quartieri ove il numero dei box è pari o superiore a quello degli alloggi, il Socio ivi residente che al momento dell'offerta di assegnazione avesse rifiutato il box, non potrà partecipare ad una successiva assegnazione di box, nello stesso quartiere, prima che sia trascorso un anno dal suo precedente rifiuto.

**Art. 8** - Il secondo box può essere assegnato esclusivamente in via temporanea, con contratto della durata di un anno e disdettabile con preavviso scritto di tre mesi. Qualora la Cooperativa abbia la necessità di ottenere il rilascio del secondo box, si procederà per anzianità di assegnazione e, a parità di condizioni, per sorteggio. La Cooperativa avvierà le procedure di cui sopra in caso di richiesta di primo

box da parte di un Socio residente nel quartiere interessato. Per i contratti in essere al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento valgono le norme di legge sulla locazione.

**Art. 9** - Nei quartieri dove il box non è di pertinenza, il Socio che lascia l'alloggio per cambio è tenuto a dare disdetta del box unicamente se l'alloggio in cui subentra è al di fuori del bacino di utenza (art.18). In tal caso il Socio dovrà iscriversi in lista assegnazione box.

**Art. 10** - Nei quartieri di recente costruzione ove il numero di box è pari o superiore a quello degli alloggi, ogni box costituisce pertinenza del relativo alloggio.

In caso di riassegnazione di un alloggio sociale, il nuovo assegnatario ha diritto prioritario all'assegnazione del box di pertinenza.

Il Socio residente in uno di questi quartieri che, a seguito di cambio, si trasferisce in un altro quartiere della Cooperativa, oltre all'alloggio deve liberare anche il box di pertinenza.

I box di pertinenza vengono assegnati a Soci non assegnatari del relativo alloggio, esclusivamente in via temporanea, con contratto della durata di un anno e disdettabile, nel caso di ripristino della pertinenzialità, con preavviso scritto di tre mesi.

Il Socio, assegnatario di primo box, il cui contratto viene disdettato per il ripristino della pertinenzialità, avrà precedenza nell'assegnazione di un nuovo box.

**Art. 11** - I Soci già assegnatari di un box e che siano iscritti alla lista cambio box possono concorrere all'assegnazione di un box che si rendesse libero. L'assegnazione in cambio verrà effettuata con le medesime procedure amministrative stabilite per il cambio alloggi.

Il cambio non viene, di norma, concesso all'interno dello stesso quartiere, fatto salvo per i quartieri con più numeri civici e in casi eccezionali da valutarsi, di volta in volta, ad insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione, che valuterà un metodo basandosi sui seguenti criteri:

- anzianità di assegnazione box;
- distanza dall'alloggio.

In seguito al cambio il canone box verrà adeguato alle nuove tabelle.

**Art. 12** - Qualora due Soci assegnatari di box intendano scambiare tra loro le rispettive unità, devono presentare domanda scritta al Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio di Amministrazione potrà autorizzare il cambio consensuale dopo aver accertato che lo stesso non leda gli interessi generali degli altri Soci e non sussistano altri ostacoli. La decorrenza dello scambio sarà fissata dal Consiglio e dovrà comunque coincidere con una delle scadenze trimestrali dei canoni di godimento.

**Art. 13** - Per i box di nuova costruzione il canone di godimento verrà determinato dal Consiglio di Amministrazione.

Verrà anche determinato il CID che dovrà essere versato nei termini fissati dal Consiglio di Amministrazione e comunque prima della consegna dei box.

Per i box di vecchia costruzione e per i posti auto al momento della loro riassegnazione, anche a seguito di cambio, il canone verrà determinato con lo stesso metodo stabilito per gli alloggi (vedi art.15 titolo IV canone godimento e spese).

Anche per questi, il Socio assegnatario dovrà versare, con le modalità di cui sopra, il CID nella misura fissata dal Consiglio di Amministrazione.

**Art. 14** - Il box può essere utilizzato esclusivamente dal Socio assegnatario o dai suoi familiari conviventi.

Poiché il box è finalizzato esclusivamente al ricovero di autoveicoli, il Socio assegnatario, o in sua vece, un suo familiare convivente, deve essere proprietario di un autoveicolo regolarmente circolante ed essere in grado di condurlo.

A dimostrazione del possesso di questi requisiti, al momento dell'assegnazione, il Socio deve produrre fotocopia della patente di guida e del documento attestante la proprietà dell'autoveicolo o l'uso mediante locazione.

La Cooperativa potrà, in qualsiasi momento, verificare il possesso di tali requisiti, chiedendo copia aggiornata della documentazione suindicata.

È fatto divieto al Socio di subaffittare il box o di consentire il ricovero di qualsiasi autoveicolo o altro mezzo, non di proprietà del Socio e/o familiari conviventi.

Con espressa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione è consentito al Socio e familiare convivente, di ricoverare un autoveicolo non di sua proprietà, ma in suo temporaneo possesso, per motivi di lavoro o altro. In tal caso il Socio dovrà produrre la documentazione attestante le condizioni di possesso dell'autoveicolo. Le norme di cui sopra valgono anche per i posti auto in autorimessa.

Il Consiglio di Amministrazione può concedere deroghe alle norme suesposte, quando trattasi di un Socio portatore di handicap in possesso di mezzi di locomozione anche diversi dall'automobile.

**Art. 15** - I box e le autorimesse possono essere utilizzati esclusivamente per il ricovero di autoveicoli alimentati a benzina, gasolio, metano o carburanti per i quali le leggi ammettono il ricovero in luoghi chiusi. Secondo quanto prevedono le leggi vigenti, è vietato ricoverare nei box e nei posti auto autoveicoli alimentati a GPL. Solo nei box possono essere collocati anche motoveicoli, biciclette ed oggetti di piccolo ingombro.

È fatto divieto al Socio di depositare nei box e nelle autorimesse materiali infiammabili, esplosivi o che emanino cattivi odori.

**Art. 16** - Il Socio che intende rilasciare il box deve comunicarlo per iscritto alla Cooperativa con almeno tre mesi di anticipo.

**Art. 17** - È fatto divieto al Socio di apportare modifiche di qualsiasi genere ai box, agli impianti ed in genere alle proprietà della Cooperativa.

È inoltre fatto divieto di modificare l'uso del box, trasformandolo in magazzino, officina, sala di ritrovo o per altre attività diverse dal semplice ricovero di autoveicoli.

**Art. 18** - L'assegnazione del box e/o posto macchina in autorimesse collettive, 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 artt. 14, 15 e 17 del presente regolamento;
- c) non si adegui ad eventuali successive modifiche al presente regolamento, approvate dall'Assemblea generale dei Soci;
- d) in qualsiasi modo venga a perdere i requisiti necessari ad ottenere l'assegnazione del box, indicati al 2° comma dell'art. 14.

**Art. 19** - Le aree di cui all'art. 5 sono attualmente così suddivise:

a) quartiere di via Don Bartolomeo Grazioli 31/33;  
Il Consiglio di Amministrazione dovrà integrare le aree di cui all'art. 18 a seguito di interventi costruttivi e/o nuove acquisizioni.

# REGOLAMENTO CONSIGLI DI QUARTIERE

## TITOLO I - PRINCIPI ISPIRATORI ED ORGANI

**Art. 1** – La Cooperativa è una Cooperativa di abitazione a proprietà mista che gestisce il proprio patrimonio in modo democratico, favorendo con ogni mezzo, la partecipazione dei Soci.

**Art. 2** – Sono istituiti i Consigli di Quartiere, organismi di rappresentanza diretta dei Soci residenti nei singoli quartieri della Cooperativa, eletti dai Soci stessi con le modalità e con le attribuzioni ed i poteri di cui al presente regolamento.

È istituita la Consulta dei Consigli di Quartiere, organismo di rappresentanza dei C.d.Q., formato dai Consiglieri nominati dai C.d.Q. Le modalità di nomina, le attribuzioni ed i poteri della Consulta sono definiti nel presente regolamento.

**Art. 3** – I rapporti fra il C.d.A., i C.d.Q., la Consulta, l'Amministrazione ed ogni altro organismo della Cooperativa dovranno essere improntati alla massima lealtà e collaborazione e tendere ai fini ed agli scopi sociali di cui allo statuto della Cooperativa e più in generale al perseguimento dell'interesse collettivo.

**Art.4** - I C.d.Q. rappresentano i Soci nelle loro istanze e problematiche di attinenza con il quartiere. Essi costituiscono un momento significativo nel quadro complessivo degli organismi che collaborano al buon governo della Cooperativa. Pertanto i C.d.Q., non solo svolgono un ruolo di controllo e propositivo ma anche sono direttamente coinvolti nella istruttoria delle decisioni nel rispetto delle attribuzioni statutarie e di legge.

## PARTE I – I CONSIGLI DI QUARTIERE

### TITOLO II – ATTRIBUZIONI DEI CONSIGLI DI QUARTIERE

**Art. 5** - I C.d.Q. hanno il compito:

- a) di supportare il C.d.A. nel suo compito di valorizzare e diffondere, tra i Soci, i principi ed i valori della cooperazione, della mutualità, della socialità e lo statuto della Cooperativa, realizzando iniziative in proprio e/o avanzando al C.d.A. proposte in merito;
- b) di partecipare alla programmazione della manutenzione ordinaria, verificandone periodicamente i costi rispetto al budget;
- c) di proporre qualsiasi altra spesa di pertinenza del quartiere;
- d) di monitorare i consumi avvalendosi degli strumenti concordati con l'Amministrazione;
- e) di partecipare alla stesura del piano di manutenzione straordinaria pluriennale del proprio quartiere e alla valutazione del programma pluriennale di manutenzione straordinaria globale e del relativo piano di ammortamento da sottoporre all'approvazione del C.d.A.; identica procedura dovrà essere osservata per gli aggiornamenti periodici del programma e del piano;
- f) di avanzare proposte circa le modalità di recupero delle spese per gli interventi di innovazione tecnologica;
- g) di collaborare con l'Amministrazione per l'osservanza, da parte dei Soci, dello statuto e dei regolamenti interni svolgendo un'attività di sensibilizzazione verso il Corpo Sociale.

- I C.d.Q. dovranno essere sentiti dal C.d.A. o dagli organi da questo preposto qualora si proceda all'istruttoria dei fatti segnalati e di particolare importanza che coinvolgono i Soci;
- h) di gestire, secondo il regolamento proposto al C.d.A. e da questi approvato, il locale ad uso sociale, messo a loro disposizione, favorendo le iniziative ritenute utili per i Soci e loro familiari, avendo la piena responsabilità organizzativa dell'attività svolta sia in proprio che in relazione ad iniziative gestite dai singoli Soci, nonché di organizzare e gestire iniziative sociali, culturali, ricreative e sportive indirizzate ai Soci ed alle loro famiglie promovendo la massima collaborazione tra C.d.Q.;
  - i) di fissare le modalità di utilizzo dei giochi, degli arredi e delle altre parti comuni poste all'interno del quartiere.
  - l) di informare i Soci circa i temi e le questioni di specifico interesse del quartiere utilizzando la bacheca a loro disposizione o con altro mezzo ritenuto idoneo
  - m) di verificare con l'Amministrazione della Cooperativa la corretta esecuzione degli interventi disponendo delle informazioni necessarie a tal fine. In caso di gravi inadempienze nella realizzazione dei lavori potranno chiedere l'intervento urgente del C.d.A.;
  - n) di segnalare all'Amministrazione evidenti carenze dei collaboratori della Cooperativa a qualunque titolo operanti nel quartiere.
  - o) di convocare l'Assemblea dei Soci di quartiere, sia su argomenti di carattere generale riguardanti la gestione della Cooperativa, sia su argomenti specifici del Quartiere, ogniqualvolta lo ritengano necessario
  - p) di convocare l'Assemblea dei Soci del quartiere per valutare il bilancio di previsione ed il conto consuntivo della Cooperativa, previo accordo con il C.d.A.;
  - q) di svolgere un ruolo attivo per la soluzione di problemi rappresentati dai Soci in ordine al malfunzionamento di impianti di interesse comune o riguardanti il singolo alloggio. L'Amministrazione è impegnata a sostenere i C.d.Q. verificando tempestivamente i problemi prospettati ed a porre in essere le soluzioni adottate, fornendo le informazioni richieste;
  - r) di partecipare con loro rappresentanti, nominati dalla Consulta, ai lavori delle Commissioni del C.d.A.;
  - s) di fissare, sentiti i Soci, le caratteristiche comuni di attrezzature a manufatti di proprietà dei singoli Soci, collocati all'esterno degli alloggi, quali: zerbini, tende da sole, veneziane, ecc...

**Art. 6** - Il C.d.A. può conferire ai C.d.Q. deleghe particolari su oggetti definiti, individuando competenze aggiuntive rispetto a quelle definite dal presente regolamento.

Il C.d.A. può, inoltre, delegare il singolo C.d.Q. ad effettuare acquisti o ordinare prestazioni, in nome e per conto della Cooperativa e con fatture ad essa intestate, su materie specifiche e di modesta entità economica. La delega deve essere conferita, di volta in volta, per iscritto.

### TITOLO III – PREROGATIVE DEI CONSIGLI DI QUARTIERE

**Art. 7** - Per lo svolgimento delle attribuzioni di cui al Titolo II:

- a) ai C.d.Q. dovrà essere fornita dal C.d.A. ampia informazione circa l'andamento della gestione della Cooperativa con particolare riferimento alle questioni di interesse dei singoli quartieri;
- b) ai C.d.Q. dovranno essere inviati gli ordini del giorno delle sedute dei C.d.A., la successiva informazione circa le decisioni assunte nel rispetto della vigente normativa sulla privacy;
- c) ai C.d.Q. dovranno essere forniti periodicamente tutti i dati necessari per il controllo sui costi relativi ai consumi, alla manutenzione ordinaria ed a qualsiasi altra spesa di specifica pertinenza del quartiere, nonché, ogni anno, il budget concordato per tale genere di spesa;

d) i C.d.Q. dovranno essere convocati dal C.d.A. per collaborare all'affidamento e realizzazione delle opere di interesse del quartiere di riferimento. In particolare, in caso di indizione di un appalto, il C.d.Q., nel numero di due consiglieri o Soci designati dallo stesso, dovrà essere convocato dal C.d.A. per partecipare all'apertura delle offerte;

e) qualora il C.d.A. debba assumere decisioni di rilevante importanza su uno specifico quartiere, i Consiglieri del C.d.Q. interessato o Soci da questi designati in numero massimo di due, dovranno essere convocati alla riunione di Consiglio su quello specifico argomento, senza diritto di voto ma con il diritto di far verbalizzare le loro proposte.

#### TITOLO IV – SEDE E DISPONIBILITÀ ECONOMICHE DEI CONSIGLI DI QUARTIERE

**Art. 8** – La Cooperativa, compatibilmente con le disponibilità dei locali, mette a disposizione di ogni C.d.Q. una propria sede corredata di mobili ed arredi.

Ogni C.d.Q. è responsabile della custodia e del corretto uso della propria sede e di quanto in essa contenuto.

Il locale sociale di pertinenza del quartiere è utilizzabile per le riunioni del C.d.Q. e per le Assemblee di quartiere e, ove possibile, anche da singoli o gruppi di Soci per feste ed altre iniziative personali, secondo quando definito in un apposito regolamento steso dallo stesso C.d.Q. in accordo con la Commissione competente del C.d.A. sulla base di direttive unitarie.

Secondo quanto disposto nel regolamento, il locale di pertinenza del quartiere potrà essere concesso in uso ad organismi esterni, ove compatibile con le caratteristiche del locale, per riunioni ed esposizioni, a condizione che la presenza di persone estranee all'interno del quartiere non crei disturbo ai Soci. Il C.d.Q. dovrà rendersi garante di ciò.

L'Amministrazione della Cooperativa provvederà all'incasso di eventuali somme dovute ed al rilascio delle relative ricevute.

**Art. 9** – Con delibera del C.d.A., la Cooperativa eroga, annualmente, ad ogni C.d.Q., un contributo economico rapportato al numero di alloggi del quartiere. Contributi straordinari potranno essere erogati per finanziare iniziative straordinarie e di interesse collettivo, sulla base di uno specifico programma e dei relativi costi.

Oltre ai contributi della Cooperativa, i C.d.Q. potranno reperire altre risorse economiche sia attraverso le attività svolte nella Sede del C.d.Q., nel rispetto dei regolamenti in vigore, che con contributi dei Soci del quartiere o di terzi (esclusi i fornitori di beni e servizi della Cooperativa), l'Amministrazione della Cooperativa provvederà all'incasso di eventuali somme dovute ed al rilascio delle relative ricevute.

**Art. 10** – Entro il mese di gennaio di ogni anno, il C.d.Q. dovrà redigere e sottoporre all'Assemblea di quartiere il proprio bilancio, nel quale dovranno essere evidenziate le attività svolte, i costi ed i ricavi. Copia del bilancio dovrà essere inviata al C.d.A.

Il C.d.A. ha la facoltà di sospendere o revocare l'erogazione dei contributi a quei C.d.Q. che nell'anno precedente non abbiano svolto alcuna attività, che presentino il bilancio superiore al contributo annuale o che non presentino il bilancio per l'approvazione all'Assemblea di quartiere.

Qualora il contributo dell'anno precedente fosse stato utilizzato per meno del 60% la parte non utilizzata verrà considerata come acconto del contributo dell'anno successivo.

#### TITOLO V - COMPOSIZIONE ED ELEZIONI DEI CONSIGLI DI QUARTIERE



**Art. 11** – Ogni Consiglio di Quartiere si compone di un numero minimo di 3 e massimo di 9 membri, eletti fra i Soci residenti nel quartiere.

Non possono far parte dello stesso C.d.Q. due o più soci facenti parte dello stesso nucleo familiare residente.

I Consiglieri eletti che siano loro stessi o i loro famigliari lavoratori dipendenti, collaboratori o fornitori di beni o di servizi della Cooperativa, non potranno votare né partecipare alle discussioni per le quali sia ravvisabile un conflitto di interessi.

I Consiglieri di Amministrazione non possono far parte dei C.d.Q., se lo ritengono possono partecipare alle riunioni dei C.d.Q.

**Art. 12** - In assenza di candidature o quando non fosse raggiunto il numero di Consiglieri stabilito nel precedente Art.11, il C.d.A. si farà carico del collegamento con il corpo sociale del quartiere e promuoverà tutte le iniziative atte al superamento del problema.

**Art. 13** – Il Consiglio di Quartiere dura in carica 3 anni ed i suoi membri sono rieleggibili.

Il C.d.A. fissa la data di elezione dei Consigli di Quartiere, alla scadenza del mandato triennale, compatibilmente con le esigenze organizzative della Cooperativa.

**Art. 14** – I C.d.Q. vengono eletti, di norma, con votazione su scheda.

Per le votazioni su scheda si adotta la seguente procedura:

a) il C.d.A. fissa il termine entro il quale i Soci residenti nel Quartiere devono presentare la loro autocandidatura, tramite apposito modello da consegnare agli uffici della Cooperativa ed informa i Soci con avviso in bacheca;

b) il C.d.A. fissa la data delle votazioni che comunica ai Soci tramite circolare e avviso in bacheca, predispone ed invia a tutti i Soci, sia agli assegnatari che ai Soci famigliari, le schede di votazione con i nomi dei candidati da votare, le urne, i tabulati di Quartiere con l'elenco dei Soci residenti, le schede per lo scrutinio nonché si adopera nel predisporre quant'altro occorra allo svolgimento delle operazioni di voto;

c) il C.d.Q. uscente nomina gli scrutatori, fra i residenti del quartiere, nonché i Presidenti di seggio.

d) il Socio esprime il voto tramite un segno sul nome dei candidati prescelti. È possibile votare fino ad un massimo dei 2/3 dei candidati; se il numero dei candidati è superiore a 9, si può esprimere fino ad un massimo di 6 preferenze. La scheda votata deve essere consegnata al Presidente di seggio ed introdotta nell'urna sigillata. Dalla scheda va staccato il tagliando di riscontro, da conservare e consegnare agli scrutatori, separatamente dalle schede;

e) al termine delle operazioni di voto, le urne sigillate, i tagliandi di riscontro ed i tabulati dei Soci vanno recapitati per le operazioni di scrutinio presso la sede del C.d.Q. o, qualora inidoneo o non disponibile, altro locale indicato dal C.d.Q. Lo scrutinio viene effettuato dal Presidente di seggio con gli scrutatori, in presenza di una rappresentanza del Quartiere e del C.d.A. Dello scrutinio viene redatto verbale da consegnarsi al C.d.A. e da questi conservato agli atti. In casi eccezionali e previa delibera in tal senso della maggioranza dei Soci presenti in un'Assemblea di quartiere appositamente convocata che sia sufficientemente rappresentativa per decidere sulle modalità di votazione, il C.d.Q. può essere eletto per alzata di mano dai Soci presenti in una apposita Assemblea di quartiere.

**Art. 15** – L'elezione dei Consigli di Quartiere viene ratificata con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione. Analogamente avviene per tutte le successive variazioni.

**Art. 16** – Oltre che per dimissioni, decade dalla carica il Consigliere che nel corso del mandato triennale si trasferisce in un altro quartiere.

Il dimissionario può essere sostituito, per cooptazione, da altro Socio avente i requisiti richiesti dal regolamento individuandolo prioritariamente fra i Soci votati primi non eletti.

Sempre per cooptazione, nel corso del mandato possono essere nominati altri Consiglieri aggiunti, purché il numero massimo dei componenti il C.d.Q. non sia superiore a 9.

I Consiglieri cooptati devono essere comunicati al C.d.A. che ne ratifica la nomina.

Il C.d.Q. può proporre al C.d.A., per la ratifica, la decadenza da Consigliere di un Socio eletto o cooptato per l'assenza a tre riunioni consecutive.

**Art. 17** – I C.d.Q. stabiliscono i calendari della propria attività, devono comunque riunirsi almeno una volta al mese.

Infine se il numero dei Consiglieri di Quartiere scende sotto il numero di tre senza possibilità di cooptazione, i Consiglieri rimasti automaticamente decadono.

## TITOLO VI

### PARTE I - RAPPRESENTANZA E DELEGHE

**Art. 18** – Il Consiglio di Quartiere, così eletto, nomina al suo interno un Coordinatore, un Cassiere e comunica tali incarichi al C.d.A.

Il Coordinatore ed un Consigliere del quartiere individuato dal C.d.Q. entrano di diritto nella Consulta dei Consigli di Quartiere. Per argomenti specifici, la Consulta può chiedere il contributo di esperti indicati dai C.d.Q. nel numero di 2.

Il Coordinatore è tenuto a convocare il C.d.Q.

### PARTE II – L' ASSEMBLEA DI QUARTIERE

**Art. 19** - L'Assemblea di quartiere è formata da tutti i Soci residenti nel quartiere e si riunisce su convocazione del C.d.Q.

Deve essere convocata:

- a) almeno 1 volta l'anno per l'approvazione del bilancio di quartiere;
- b) ogniqualvolta ne faccia richiesta almeno 1/10 dei Soci residenti nel quartiere;
- c) su intesa con il C.d.A. per l'esposizione da parte dello stesso del bilancio preventivo prima dell'approvazione da parte dei Soci;
- d) ogniqualvolta i C.d.Q. intendano adottare iniziative di interesse comune dei Soci;
- e) sulla manutenzione ordinaria programmata e straordinaria riguardante il quartiere.

È presieduta dal Coordinatore.

L'Assemblea vota normalmente per alzata di mano. Può deliberare di utilizzare lo strumento del referendum.

In caso di referendum il consenso si esprime tramite firma del Socio o di familiare delegato, in calce ad un documento illustrante in modo completo la proposta. Copia del testo deve essere previamente portato a conoscenza del C.d.A.

Le proposte che non comportano spese si considerano accolte con il voto favorevole validamente espresso, esclusi gli astenuti:

- a) in Assemblea di quartiere, del 50%+1 dei Soci presenti residenti nel quartiere;

b) in caso di referendum, del 50% + 1 dei Soci aventi diritto al voto residenti nel quartiere.

Le proposte relative a lavori di installazione di nuovi impianti o di innovazione tecnologica, con costi da addebitarsi direttamente ai Soci assegnatari interessati, dovranno essere approvate con il voto favorevole del 66% dei Soci assegnatari del quartiere, che può essere espresso in Assemblea o tramite referendum.

Nel caso di mancato raggiungimento del quorum dopo aver effettuato l'Assemblea dei Soci ed il referendum la decisione viene rinviata al C.d.A.

Copia dei verbali delle riunioni dei Consigli di Quartiere dovranno pervenire per conoscenza al C.d.A.

### PARTE III – LA CONSULTA E L'ASSEMBLEA GENERALE DEI CONSIGLI DI QUARTIERE

**Art. 20** – La Consulta dei Consigli di Quartiere è un organo di consultazione del Consiglio di Amministrazione composto dai rappresentanti dei C.d.Q. nel numero di 2 componenti per ogni C.d.Q. Viene convocata dal Presidente del C.d.A.:

- a) quando lo stesso ne ravvisi la necessità;
- b) almeno 1 volta all'anno;
- c) comunque quando ne facciamo richiesta almeno 3 C.d.Q.

**Art. 21** – La Consulta dei Consigli di Quartiere ha il compito di collaborare con il C.d.A. su problematiche di ordine generale della Cooperativa esprimendo pareri e formulando proposte. In particolare ha il compito di:

- a) collaborare con il C.d.A. nella stesura della tabella di classificazione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie, della tabella degli ammortamenti, del piano di manutenzione straordinaria pluriennale discussi nell'ambito delle rispettive Assemblee di quartiere, nonché di collaborare alla modifica delle stesse;
- b) nominare 2 Soci, rappresentanti di tutti i C.d.Q., quali membri per ognuna delle Commissioni di lavoro eventualmente costituite dal C.d.A.

**Art. 22** – L'Assemblea generale dei C.d.Q. viene convocata dal C.d.A. quando ritenuto necessario e su argomenti di carattere generale.

Le decisioni dell'Assemblea generale sono valide se assunte con la maggioranza di 6/10 dei quartieri presenti.

Il verbale dell'Assemblea generale deve essere inviato al C.d.A. che ne prende tempestivamente atto.

L'Assemblea generale deve essere obbligatoriamente convocata nei seguenti casi:

- a) prima dell'approvazione del bilancio preventivo relativo alla gestione alloggi;
- b) prima dell'approvazione del conto consuntivo da parte dell'Assemblea generale;
- c) per l'approvazione del programma generale di manutenzione straordinaria e del relativo piano di ammortamento degli aggiornamenti annuali;
- d) per esprimere parere circa gli interventi di innovazione tecnologica programmata;
- e) prima dell'avvio per il rinnovo delle cariche sociali;
- f) per l'informazione e parere circa gli adeguamenti normativi programmati dall'Amministrazione;
- g) quando sia richiesto dalla metà più uno dei quartieri;
- h) quando sussistano problemi o temi di rilevanza generale che in qualche modo possono interferire o modificare sostanzialmente l'andamento sociale.

## ALLEGATO 1

### ATTRIBUZIONE DEI COSTI DI RIPARAZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA

#### **SERRAMENTI: PORTE E FINESTRE**

Ogni intervento di riparazione e manutenzione è a carico del Socio.

L'intervento sui serramenti è a carico della Cooperativa unicamente in occasione dei programmi di manutenzione straordinaria.

#### **BASCULANTI DEI BOX**

Vale quanto detto al punto precedente.

#### **TAPPARELLE**

Tutte le riparazioni sono a carico del Socio, fatta eccezione per eventuali opere murarie.

La manutenzione del cassonetto è a carico del Socio.

#### **IMPIANTO ELETTRICO**

Ogni intervento sull'impianto elettrico posto all'interno dell'alloggio è di competenza del Socio.

La riparazione del citofono, essendo impianto comune, è a carico della Cooperativa.

#### **CALORIFERI**

Ogni intervento necessario a garantire il regolare funzionamento dei radiatori è di competenza della Cooperativa.

La semplice sostituzione della valvolina di sfiato dei caloriferi dotati di detentore è a carico del Socio.

#### **RUBINETTERIA**

Ogni riparazione e/o sostituzione è a carico del socio.

#### **TUBAZIONI**

Riparazioni e sostituzioni di tubi posti sotto muro sono a carico della Cooperativa. Gli interventi sulle parti esterne di collegamento sono a carico del Socio.

La pulizia da calcare sui tubi immurati, all'interno dell'alloggio, è a carico del Socio.

#### **SCARICHI**

Sono a carico della Cooperativa la sostituzione della braga e del sifone posto sotto la vasca da bagno o il piatto doccia, perché immurati.

Sono a carico del Socio tutti gli altri interventi.

La riparazione o sostituzione della vaschetta di scarico del W.C. e del rubinetto del passo rapido, sono a carico del Socio.

#### **LAVORI DI MURATURA ED 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 (per gli stabili di nuova costruzione).

L'eventuale imbiancatura, dovuta ad una delle cause suindicate, non è a carico della Cooperativa ma della Compagnia di Assicurazioni.

**NOTA FINALE**

Il Socio che fosse in difficoltà a reperire gli artigiani per l'esecuzione di interventi di sua competenza, potrà rivolgersi a quelli convenzionati con la Cooperativa.

Resta inteso che l'artigiano interpellato dovrà essere pagato direttamente dal Socio.

La segnalazione all'artigiano potrà essere effettuata anche dall'ufficio tecnico della Cooperativa, ma unicamente come informazione e senza assunzione di responsabilità, né rispetto ai tempi di intervento, né dal punto di vista economico.

## ALLEGATO 2

### NORME E PROCEDURE PER LE MODIFICHE INTERNE AGLI ALLOGGI SOCIALI

1) Gli alloggi di nuova costruzione non possono, in nessun modo, essere modificati. Gli alloggi costruiti da almeno 10 anni, possono essere oggetto di modifiche interne, purché autorizzate, sia nel periodo d'uso che al momento della nuova assegnazione.

2) Il Socio che intende realizzare modifiche interne deve presentare domanda scritta al Consiglio di Amministrazione, come da modulo disponibile presso i nostri uffici. In caso di sostituzione di materiali e/o apparecchiature, i nuovi prodotti devono essere di tipo standard, di ottima qualità e primaria marca e facilmente reperibili sul mercato, in modo da consentire la loro successiva sostituzione o manutenzione. A tal fine il socio dovrà specificare: ditta costruttrice, modello e nome del fornitore. La Cooperativa, in via cautelativa, potrà rifiutare l'utilizzo di tali prodotti ed imporre quelli di suo gradimento. In caso di sostituzione di piastrelle il Socio dovrà garantire una scorta di almeno il 10% per successivi interventi di riparazione.

3) Il C.d.A., col parere favorevole dell'ufficio tecnico, rilascia autorizzazione scritta, informandone il custode. L'ufficio tecnico della Cooperativa controlla l'esecuzione dei lavori e la conformità all'autorizzazione rilasciata.

4) Le modifiche eseguite dal Socio **non devono**, in alcun modo:

- a) creare condizioni di pericolo per se stessi e per i vicini;
- b) riguardare pilastri e muri portanti;
- c) limitare il diritto degli altri soci al godimento dei rispettivi alloggi;
- d) aumentare la volumetria dell'edificio;
- e) modificare le facciate o comunque l'estetica esterna.

5) Per tutto quanto non contemplato dalle seguenti disposizioni, il Socio dovrà attenersi alle leggi vigenti ed al regolamento edilizio del Comune di Milano.

6) Le modifiche interne che possono essere autorizzate sono le seguenti:

a) **impianto elettrico**: sostituzione di cavi intubati, degli apparecchi di comando e relative scatole portafrutti, spostamento o aggiunta di prese, apparecchi di comando e punti luce.

Le modifiche ed i materiali impiegati dovranno essere conformi alle norme C.E.I. ed alla L.5 marzo 1990 n° 46 – Norme per la sicurezza degli impianti;

b) **impianto idrico**: sostituzione tubi di alimentazione e di scarico dell'acqua, anche sottomuro: della rubinetteria e dei caloriferi, purché non si modifichi la disposizione originale delle apparecchiature;

c) **sanitari**: sostituzione di tutti gli apparecchi. È ammessa la sostituzione della vasca da bagno col box doccia;

d) **rivestimenti murali**: sostituzione delle piastrelle del bagno e della cucina. Non necessita di autorizzazione l'applicazione di tappezzeria, ma al momento del rilascio dell'alloggio il Socio deve provvedere alla sua rimozione;

e) **pavimenti**: sostituzione delle piastrelle. È ammessa l'applicazione del parquet. Non necessita di autorizzazione l'applicazione di moquette, ma al momento del rilascio dell'alloggio il Socio deve provvedere alla sua rimozione ed alla levigatura del pavimento, se in marmo.

f) **porta d'ingresso**: sostituzione con tipo blindato o blindatura di quella esistente, conservando l'estetica; sostituzione o aggiunta di serrature;

- g) **porte interne:** sostituzione definitiva o temporanea con ricovero di quelle originali;
- h) **finestre, porte – finestre e tapparelle:** applicazione di doppi vetri su infissi esistenti; sostituzione completa, anche con materiale diverso ma di eguale modello e colore, sia di finestre che di tapparelle;
- i) **parti murarie:** applicazione di controsoffitti, creazioni di archi, realizzazioni di muretti interni. Non è ammesso l'abbattimento di pareti o la realizzazione di tramezze (salvo che si tratti elementi di arredamento) in modo da modificare il numero dei vani dell'alloggio. Le modifiche devono comunque mantenere il rapporto aria/luce all'interno dei limiti di legge.

7) In caso di interventi che, a norma di leggi vigenti, richiedano il rilascio di autorizzazioni amministrative, sarà cura del socio provvedervi, a proprie spese ed avvalendosi di un tecnico iscritto all'Albo Professionisti. Copia della documentazione dovrà essere consegnata alla Cooperativa.

8) Il mancato rispetto delle presenti norme e procedure comporta l'applicazione dei provvedimenti sanzionatori dallo statuto e dai regolamenti interni.

9) Tutti i costi per la realizzazione delle modifiche interne sono a carico del socio richiedente, compreso eventuali oneri riflessi per autorizzazioni, sgombero macerie o altro. Saranno altresì a carico del Socio che ha eseguito la modifica i successivi eventuali maggiori costi di manutenzione, conseguenti alle modifiche realizzate.

10) Al momento del rilascio, l'alloggio dovrà essere riportato alle condizioni originali, salvo che la Cooperativa non accetti, in via definitiva, le modifiche apportate dal Socio. In ogni caso il Socio non avrà diritto di asportare le migliorie introdotte che resteranno, pertanto, di proprietà della Cooperativa. Il Socio non avrà diritto ad alcun risarcimento economico per le migliorie introdotte, né da parte della Cooperativa né da parte del Socio subentrante.