

REGOLAMENTI

INDICE

1. Regolamento interno di Prenotazione, Assegnazione e Gestione degli alloggi.	
- Prenotazione degli alloggi e formulazione della graduatoria di assegnazione di interventi realizzati dalla Cooperativa.	pag. 2
- Assegnazione in proprietà degli alloggi della Cooperativa	pag. 5
- Assegnazione in godimento degli alloggi a proprietà indivisa della Cooperativa	pag. 7
- Assegnazione a termine con proprietà differita degli alloggi della Cooperativa	pag. 13
- Organismi della Gestione	pag. 18
- Diritti ed obblighi dei Soci assegnatari di alloggi a proprietà indivisa e a termine con proprietà differita della Cooperativa (Manutenzione degli immobili, Norme di comportamento, Obblighi e Divieti, Disposizioni Generali)	pag. 20
2. Regolamento disciplinante i rapporti tra i possessori di azioni di partecipazione cooperativa e la Cooperativa medesima	pag. 29

REGOLAMENTO INTERNO DI PRENOTAZIONE, ASSEGNAZIONE E GESTIONE DEGLI ALLOGGI.

Prenotazione degli alloggi e formulazione della graduatoria di assegnazione degli interventi edilizi.

ART. 1

Il Consiglio di Amministrazione delibera la convocazione dell'Assemblea, propedeutica alla prenotazione, per tutti gli alloggi di nuova costruzione previa redazione dei piani di intervento edilizio corredati da una relazione esplicativa delle caratteristiche tecniche e da un dettagliato piano economico finanziario di previsione dei costi e degli eventuali finanziamenti relativi allo stesso intervento edilizio.

Nel piano finanziario si deve indicare: il costo globale per l'acquisizione dell'area interessata dal realizzando intervento edilizio, il costo di progettazione dell'intervento stesso, il costo di fabbricazione, il costo di direzione dei lavori, il costo finanziario e tutte le spese ad esso imputabili.

Il Consiglio di Amministrazione compila un elenco degli alloggi programmati, ivi compresi quelli di cui al successivo art. 2 dandone comunicazione ai Soci nella predetta Assemblea convocata nei termini stabiliti dall'art. 21 dello Statuto Sociale. Ogni altra forma di pubblicità quale, ad es.: l'invio di un periodico di informazione o lettera semplice, è di facoltà del Consiglio di Amministrazione ma non supplisce al dovere dei Soci di informarsi presso la Sede Sociale della Cooperativa.

Nella comunicazione dovrà essere precisato il tipo di finanziamento eventualmente esistente sugli alloggi programmati, automaticamente definendone, pertanto, le peculiarità connesse alla prenotazione e susseguente assegnazione nonché ogni altro elemento utile

ART. 2

La Cooperativa, nei Comuni in cui andrà a realizzare insediamenti abitativi, qualora fossero previste sale d'uso comune, previa apposita autorizzazione, se necessaria, da parte degli Enti preposti, potrà trattenere per se stessa in proprietà od in gestione il bene indicato. La Cooperativa potrà comunque trattenere per sé altri locali definendone autonomamente le finalità.

Di ciò sarà data debita comunicazione nell'Assemblea atta alla formulazione della graduatoria per la prenotazione degli alloggi.

Inoltre la Cooperativa potrà riservare per tutta la durata della Convenzione da sottoscrivere ai sensi dell'art. 35 della legge 865/71 e successive modificazioni o per tempo diverso, una quota, che il Consiglio di Amministrazione stabilirà con apposita delibera, di alloggi da assegnare a Soci anziani, meno abbienti o portatori di handicap.

La Cooperativa previa apposita delibera da assumere da parte del Consiglio di Amministrazione, in base ad opportunità e scelte d'ordine politico-sociale, potrà riservare una quota di alloggi, ovvero interi interventi a particolari categorie di cittadini od a categorie sociali (es. anziani, studenti, ecc.) che si trovino in condizioni soggettive meritevoli di peculiare tutela, anche in conformità a quanto previsto da specifiche e generali normative. Tali alloggi, o parti di essi, potranno anche essere riservati a persone, previa ammissione a soci, che il Comune potrà indicare con apposito elenco.

In tale ultimo caso l'elenco dovrà essere inviato dal Comune alla Cooperativa entro il termine di gg. 30 dalla comunicazione di cui all'art. 1, ovvero nell'osservanza di quanto eventualmente stabilito nella Convenzione incluso la documentazione comprovante il possesso di requisiti specifici.

La Cooperativa potrà anche aderire, accettandole, a particolari clausole connesse all'assegnazione di aree da parte delle Amministrazioni Comunali. Potrà, tra l'altro, assegnare alloggi in godimento a

termine prevedendo, in favore del Socio, il diritto di prelazione alle condizioni che il Consiglio di Amministrazione potrà, di volta in volta, definire.

ART. 3

I Soci in possesso dei requisiti prescritti dallo Statuto della cooperativa, dalle leggi vigenti in materia di edilizia economica e popolare, dall'eventuale finanziamento agevolato e dalla tipologia di intervento edificando dovranno essere presenti nella riunione appositamente indetta per potersi inserire in modo utile nella graduatoria nominativamente redatta in tale occasione. Possono sottoscrivere tale domanda anche gli aspiranti soci che, avendo chiesto l'iscrizione nel libro soci della Cooperativa, siano in attesa della delibera da parte del Consiglio di Amministrazione per l'ammissione a Socio.

ART. 4

Il Consiglio di Amministrazione deve, prima di procedere all'assegnazione degli alloggi disponibili, accertare la esistenza da parte dei richiedenti, dei requisiti previsti dalla legge e dal Regolamento. In via meramente esemplificativa ogni socio interessato a concorrere all'assegnazione di alloggio deve :

- a) essere in possesso dei requisiti prescritti dallo Statuto, dal presente Regolamento, dalle norme istitutive dei finanziamenti pubblici e/o agevolati per l'intervento edilizio in cui chiede l'assegnazione di alloggio e dalla eventuale Convenzione stipulata con il Comune;
- b) avere adempiuto tutte le obbligazioni sociali;
- c) se si tratta di informazioni richieste dai finanziamenti e/o dalla Convenzione, dichiarare di non essere proprietario, usufruttuario o comunque direttamente e gratuitamente beneficiario di altro immobile nel Comune in cui verrà realizzato l'intervento edilizio, provare sotto la propria responsabilità il reddito familiare, la situazione abitativa e la composizione del nucleo familiare;
- d) fornire ogni ulteriore chiarimento venga richiesto dal Consiglio di Amministrazione.

ART. 5

Il Consiglio di Amministrazione, ai fini dell'accertamento dei requisiti di cui al precedente articolo, ha la facoltà di richiedere ad ogni socio l'esibizione di atti, documenti o certificazioni comprovanti tali requisiti.

ART. 6

La graduatoria per la prenotazione degli alloggi dovrà considerare l'ordine di iscrizione a Socio della Cooperativa ed il possesso dei requisiti stabiliti dalle leggi, da eventuali Convenzioni comunali e dallo Statuto nonché i titoli previsti per l'attribuzione di punteggio contenuti in apposita tabella che il Consiglio di Amministrazione potrà adottare di volta in volta in base a valutazioni di carattere sociale suggerite dai bandi per l'acquisto di aree di proprietà pubbliche tra i quali rientrano a titolo esemplificativo (l'essere in possesso di uno sfratto esecutivo per finita locazione, la composizione del nucleo familiare e l'eventuale presenza di anziani, persone portatrici di handicap etc, soci che intendono costituire un nuovo nucleo familiare o che pur essendo già uniti in matrimonio non possono coabitare per carenza di alloggio etc). A parità di punteggio le assegnazioni saranno effettuate mediante sorteggio.

La graduatoria redatta in Assemblea viene verificata dal Consiglio di Amministrazione ed affissa presso la sede legale o amministrativa della cooperativa in apposita bacheca. Entro quindici giorni, dalla predetta affissione o da apposita comunicazione scritta, i soci interessati possono presentare osservazioni e/o ricorso al Consiglio di Amministrazione avverso la predetta graduatoria a mezzo di dichiarazione sottoscritta cui debbono obbligatoriamente essere allegati i documenti ritenuti utili all'accoglimento delle istanze avanzate.

Esaminati gli eventuali ricorsi il Consiglio di Amministrazione approva la graduatoria finale e ne da comunicazione a tutti i soci interessati.

ART. 7

La scelta individuale dell'alloggio avviene distintamente per ogni intervento programmato, a seguito della convocazione dei Soci prenotatari a cura del Consiglio di Amministrazione. Per la scelta i Soci vengono interpellati secondo l'ordine costituitosi nella graduatoria di cui al precedente Articolo 6.

ART. 8

Nell'eventualità vi sia una rinuncia all'assegnazione dell'alloggio il Consiglio di Amministrazione riprenderà la prima graduatoria formulata a norma dell'art. 6 qualora risultassero Soci inizialmente esclusi per carenza di alloggi disponibili; in mancanza di tali "riserve" procederà, in base alle norme statutarie rifacendosi al concetto di anzianità di iscrizione, a convocare ogni singolo Socio.

Per gli alloggi da assegnare in godimento perenne potrà considerare spostamenti interni al fabbricato medesimo. Tale ultimo fatto dovrà essere testimoniato in termini di reale necessità. Compete al Consiglio di Amministrazione ogni decisione in merito dopo attenta valutazione dei motivi e degli eventuali documenti che si riterrà opportuno richiedere.

ART. 9

Il Socio che rinuncia alla prenotazione ha diritto alla restituzione dell'anticipo versato secondo le modalità previste nella domanda.

Assegnazione in proprietà degli alloggi della Cooperativa

ART. 10

Nell'ordine definito dalla graduatoria di prenotazione ogni socio prenotatario verrà invitato a scegliere l'alloggio di suo gradimento tra quelli disponibili.

La scelta viene confermata dal Socio con l'apposizione della sua firma sulla planimetria predisposta dalla Cooperativa, che individua le singole unità immobiliari e che sarà allegata alla domanda di prenotazione/assegnazione anch'essa debitamente firmata, redatta secondo lo schema tipo predisposto dalla Cooperativa ed approvato dal Consiglio di Amministrazione.

ART. 11

Il Socio dovrà effettuare il versamento di un contributo il cui ammontare, stabilito dal Consiglio di Amministrazione è richiesto a copertura delle spese generali ed è indicato nella domanda di prenotazione/assegnazione.

ART. 12

Nella domanda di prenotazione/assegnazione saranno esplicitati tutti i patti e le condizioni della medesima, ed in particolare, anche se non a titolo esaustivo:

- a) eventuali obblighi e limitazioni derivanti dall'eventuale Convenzione col Comune per quanto note al momento della presentazione della domanda di assegnazione;
- b) il riconoscimento da parte del Socio della funzione di stazione appaltante svolta dalla Cooperativa e l'indicazione dell'impresa appaltatrice con la specificazione dei relativi dati identificativi;
- c) l'ammontare del corrispettivo previsionale dell'alloggio;
- d) il contributo stabilito dal Consiglio di Amministrazione e richiesto a copertura delle spese generali della Cooperativa;
- e) le modalità di pagamento del corrispettivo di assegnazione;
- f) la precisazione degli oneri e degli obblighi a carico del socio;
- g) l'importo del primo versamento da effettuarsi contestualmente alla firma della domanda di assegnazione;
- h) i criteri per la definizione del tasso con cui calcolare gli oneri finanziari da addebitare ai soci per ritardati pagamenti rispetto alle condizioni stabilite, nonché l'eventuale entità del mutuo richiesto;
- i) la data presunta di consegna;
- j) i termini, le modalità della stipulazione dell'atto di assegnazione in proprietà, con la precisazione che i relativi costi sono a carico del socio, e che la scelta del notaio rogante è riservata alla Cooperativa;
- k) i presupposti e le conseguenze della rinuncia all'assegnazione e della decadenza dalla medesima, secondo quanto previsto dallo Statuto Sociale e dal presente Regolamento;
- l) ogni altra condizione o patto che, oltre quelli previsti dalla normativa vigente, dallo Statuto della Cooperativa o comunque deliberati dal Consiglio di Amministrazione, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento.

Per quanto non disciplinato dalla domanda di prenotazione/assegnazione o dal presente regolamento, si farà in ogni caso riferimento alla normativa vigente in materia od a qualsiasi successivo adeguamento di legge.

ART. 13

Il Consiglio di Amministrazione, esamina le domande di prenotazione/assegnazione ed in caso di rigetto sarà data comunicazione al socio.

ART. 14

La revoca della domanda di prenotazione/assegnazione e la rinuncia all'assegnazione devono avvenire in forma scritta. Esse producono effetto dal momento della loro comunicazione alla Cooperativa e se avverranno prima della consegna dei beni, la restituzione a favore del Socio di quanto versato sino a quel momento, sarà possibile sulla base di quanto previsto all'atto di prenotazione/assegnazione.

A titolo esemplificativo e non esaustivo la Cooperativa potrà trattenere:

- una penale non superiore al 5% del costo complessivo dell'immobile;
- gli oneri relativi ai pre-finanziamenti e/o apertura di credito attivati in attesa del contratto di mutuo nonché quelli relativi ad eventuali ratei non versati alle date pattuite;
- gli importi di eventuali varianti richieste dal Socio stesso, quali il cambio dei materiali rispetto al capitolato e modifiche alla tipologia dell'alloggio prenotato.

L'eventuale rinuncia alla prenotazione dopo la consegna e comunque prima del rogito sarà possibile se accettata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, in caso di gravi motivi alle condizioni che seguono:

la cooperativa potrà trattenere:

- una penale non superiore al 15% del costo complessivo dell'immobile;
- gli oneri relativi ai prefinanziamenti e/o apertura di credito attivati in attesa del contratto di mutuo nonché quelli relativi ad eventuali ratei non versati alle date pattuite;
- gli importi di eventuali varianti richieste dal Socio quali il cambio dei materiali rispetto al capitolato e modifiche alla tipologia dell'alloggio prenotato;
- la somma occorrente per ripristini necessari in seguito al degrado d'uso dell'immobile, la cui quantificazione verrà effettuata da tecnico incaricato dalla Cooperativa;
- per i mesi di utilizzo dell'immobile al fine di evitare ingiustificati arricchimenti degli occupanti rispetto alla restante compagine sociale, una somma a titolo di indennizzo per l'occupazione ed il godimento dell'immobile prevista dall'art.14 dello Statuto Sociale.

La riconsegna dell'alloggio dovrà avvenire entro il termine di 30 giorni dalla comunicazione del Socio, nel medesimo stato in cui lo stesso l'ha ricevuto.

In ogni caso ed al fine di non arrecare danno alla società stessa ed agli altri soci intaccandone gli equilibri finanziari, la liquidazione in caso di rinuncia alla prenotazione sarà subordinata al subentro di un nuovo Socio, comunque non oltre 6 mesi da tale rinuncia, a condizione che il Socio abbia provveduto al rilascio dell'immobile libero da cose e persone.

La decadenza dall'assegnazione è pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei casi e per gli effetti di cui agli articoli 11 e 14 dello Statuto Sociale e ad essa si applicano le norme contemplate dal presente articolo per il caso di rinuncia all'assegnazione e revoca della domanda di assegnazione.

Assegnazione in godimento degli alloggi a proprietà indivisa

Norme per l'assegnazione degli alloggi da cedere in godimento, e per la determinazione dei relativi corrispettivi, condizioni, obblighi, diritti e limitazioni facenti carico al Socio ed alla Cooperativa.

ART. 15

Per ogni intervento edilizio in cui è prevista la realizzazione di alloggi a proprietà indivisa da assegnare in godimento, la Cooperativa compila il piano finanziario previsionale di cui all'art. 1.

In calce al piano evidenzia l'eccedenza di costi necessari alla realizzazione dell'intervento edilizio progettato rispetto ai finanziamenti concessi alla Cooperativa ovvero in base a nuove norme legislative che andrà ripartita fra i vari alloggi costituenti nel loro insieme l'intervento edilizio in proporzione alla superficie di ciascuno di essi o in base a diversi criteri fissati dai soggetti erogatori dei finanziamenti o dalla Convenzione o dalle norme di legge applicabili.

L'importo risultante dalla operazione aritmetica di cui al precedente comma rappresenta un versamento infruttifero in conto godimento alloggio che ogni socio deve versare alla Cooperativa con le modalità fissate dal Consiglio di Amministrazione per ottenere l'assegnazione dell'alloggio stesso.

Qualora poi nel corso della realizzazione dell'alloggio i costi relativi alla realizzazione stessa dovessero essere superiori a quelli indicati nel piano finanziario previsionale il Consiglio di Amministrazione, a sua insindacabile scelta, potrà richiedere un incremento del versamento infruttifero sempre rapportandolo alla superficie dell'alloggio da assegnare o ai diversi criteri di cui al secondo comma stabilendone le modalità di pagamento. Seppure, nell'adottare tali modalità, il Consiglio di Amministrazione dovrà rispettare il principio di uguaglianza di tutti i soci verso la Cooperativa, in via eccezionale potrà fissare modalità diversificate che consentano di tener conto di gravi situazioni economiche e familiari.

In caso di rinuncia alla assegnazione e/o decadenza il socio avrà diritto alla restituzione degli importi versati a titolo di versamento infruttifero in conto godimento senza che lo stesso possa essere incrementato di oneri accessori (interessi e rivalutazione monetaria).

E' esplicitamente ammessa la compensazione tra il credito risultante dal versamento infruttifero in conto godimento alloggio ed eventuali debiti per canoni di godimento non corrisposti o per il mancato pagamento di ogni altra somma dovuta dal socio assegnatario alla Cooperativa in forza dell'occupazione dell'alloggio assegnato.

ART. 16

Nell'ordine definito dalla graduatoria di prenotazione come previsto dai precedenti articoli n. 3 e 6 ogni socio prenotatario viene invitato a scegliere l'alloggio di suo gradimento tra quelli disponibili ed a firmare l'atto di prenotazione/assegnazione iniziale cui farà seguito la concessione in godimento al termine della realizzazione dell'alloggio.

La scelta viene confermata dal Socio con l'apposizione della sua firma sulla planimetria predisposta dalla Cooperativa, che individua le singole unità immobiliari e che sarà allegata alla domanda di prenotazione/assegnazione in godimento redatta secondo lo schema tipo predisposto dalla Cooperativa ed approvato dal Consiglio di Amministrazione stesso, anch'essa debitamente firmata.

ART. 17

Il Socio dovrà effettuare, alla sottoscrizione della domanda di prenotazione/assegnazione e/o del contratto di concessione in godimento, il versamento di un contributo indicato in tali atti stabilito dal Consiglio di Amministrazione, per la copertura delle spese generali.

ART. 18

Le condizioni ed i patti che regolano l'assegnazione sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione, e devono essere espressamente menzionati nella domanda di prenotazione/assegnazione in godimento.

Tra i predetti patti e condizioni, devono in ogni caso essere compresi i seguenti:

- a) l'entità dell'apporto finanziario non remunerato e destinato a parziale copertura del costo dell'intervento, da restituirsi in caso di cessazione del rapporto;
- b) i criteri per la definizione del tasso con cui calcolare gli oneri finanziari da addebitare ai soci per ritardati pagamenti rispetto alle condizioni stabilite;
- c) il contributo stabilito dal Consiglio di Amministrazione e richiesto a copertura delle spese generali della Cooperativa;
- d) il termine presumibile di consegna dell'alloggio e l'indicazione del presumibile canone di godimento per quanto conosciuti al momento della sottoscrizione della domanda di prenotazione/assegnazione ;
- e) gli obblighi e le limitazioni derivanti dall'eventuale convenzione stipulata con il Comune, per quanto conosciuti al momento della sottoscrizione della domanda di assegnazione;
- f) la facoltà di rinuncia all'assegnazione e le modalità del suo esercizio;
- g) le condizioni previste per il rimborso delle somme versate in caso di recesso o in caso di decadenza;
- h) gli oneri a carico dei Soci che possono non essere inclusi nel canone di godimento (es.: ICI, bonifica, spese amministrazione condominiale, spese amministrazione Cooperativa, etc.);
- i) ogni altra condizione o patto che, per disposizione di legge o deliberazione del Consiglio di Amministrazione, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento.

ART. 19

Il Consiglio di Amministrazione, esaminate le domande di prenotazione/assegnazione in godimento e la relativa documentazione pervenute dai soci sulla scorta dello Statuto e della normativa applicabile, delibera di concedere in godimento l'alloggio al Socio ovvero ne respinge la domanda indicandone la motivazione e dandone comunicazione al Socio.

Il Consiglio di Amministrazione, deliberata l'assegnazione, dà comunicazione all'interessato, stabilendo il termine per la firma della concessione in godimento, di norma corrispondente alla consegna dell'alloggio.

Trascorso il termine per la sottoscrizione dell'atto di concessione, senza che il Socio si sia presentato alla sede della Cooperativa nei termini stabiliti, lo stesso perderà il diritto all'assegnazione dell'alloggio sociale. Il Consiglio di Amministrazione procederà ai sensi dell'art. 8 del presente regolamento.

ART. 20

Il rapporto sociale, oltrechè dallo Statuto e dalle norme del presente regolamento è disciplinato da un atto di concessione in godimento sottoscritto dal Socio.

ART. 21

L'atto di concessione in godimento, oltre a riprodurre il contenuto e le condizioni della domanda di prenotazione/assegnazione in godimento, prevede l'indicazione, tra l'altro, di quanto segue:

- a) l'ammontare del corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, così come determinato dal Consiglio di Amministrazione tenuto conto di quanto stabilito all'articolo seguente ;
- b) le modalità di pagamento del corrispettivo di godimento, la misura degli interessi moratori per i ritardati pagamenti, nonché la facoltà del Consiglio di Amministrazione di modificare /rivalutare tale canone al variare delle componenti dello stesso in base alle necessità evidenziate dai piani finanziari e nel rispetto delle disposizioni di legge e della convenzione o di altri atti stipulati con la Pubblica

Amministrazione;

- c) la durata della concessione in godimento;
- d) le ipotesi di decadenza dall'assegnazione.

L'atto di concessione prevede che il Socio assegnatario debba versare alla Cooperativa, a garanzia degli obblighi assunti, oltre alla somma indicata a titolo di apporto finanziario infruttifero, anche una somma pari al corrispettivo di 3 mesi di godimento, che sarà restituita al termine del rapporto sociale, dopo la riconsegna dell'alloggio e da considerarsi a titolo di deposito cauzionale.

Il deposito cauzionale è da ritenersi infruttifero fatta salva la discrezionalità del Consiglio di Amministrazione di stabilire altre modalità.

Le spese e tasse conseguenti all'atto di concessione sono a carico dei Soci assegnatari

ART. 22

Il socio assegnatario di alloggio in godimento è tenuto a pagare un canone per il godimento dell'alloggio medesimo sino a quando mantenga la disponibilità e l'uso dell'alloggio assegnato, secondo i modi ed i tempi determinati dal Consiglio di Amministrazione in base al piano finanziario ed economico dell'intervento da realizzare, tenuto conto delle norme di legge e di quanto stabilito dalla Convenzione o da altri atti della pubblica amministrazione nonché del presente regolamento.

Nella determinazione del canone si dovrà tra l'altro tener conto, anche disgiuntamente, dei seguenti elementi, rapportandoli alla superficie dell'alloggio assegnato e/o a meccanismi diversi previsti dalle disposizioni di legge, dalla Convenzione o da altri atti della pubblica amministrazione:

- l'ammortamento dei capitali investiti (finanziamenti);
- i costi finanziari dei capitali investiti (oneri di finanziamento);
- l'ammortamento tecnico (ricostituzione del capitale) o finanziario;
- i costi delle opere di manutenzione straordinaria;
- i costi generali (di amministrazione, assicurazione degli stabili, imposte, tasse, ecc.);
- eventuali altri da esplicitare.

Rientrano nelle opere di manutenzione straordinaria quelle indicate in via esemplificativa nell'art.59. Per far fronte ai costi di tali opere, ove possibile, si costituirà presso la Cooperativa un Fondo, inserito nel piano finanziario del fabbricato ove le opere debbono essere eseguite, alimentato dal contributo da destinarsi allo scopo che il Consiglio di amministrazione determina a norma dell'art. 59. Qualora i costi di manutenzione straordinaria, o qualsiasi altro costo la Cooperativa dovesse sostenere relativamente agli alloggi a proprietà indivisa, non potessero essere inseriti nel predetto piano finanziario, poiché non trovano tempestiva copertura dai canoni di godimento relativi, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di richiederne il pagamento ai Soci assegnatari degli alloggi del fabbricato (per il quale devono essere sostenuti tali costi) e ciò in aggiunta al canone di godimento onde mantenere il corretto equilibrio economico/finanziario. In tale ultimo caso i costi non coperti dal canone dovranno essere rimborsati su specifica richiesta della Cooperativa e sempre allo scopo di mantenere inalterato il rapporto costo-ricavo di Bilancio.

Rimangono in ogni caso a carico del Socio le spese accessorie e gli altri oneri posti a carico dell'assegnatario, come anche le spese per l'erogazione e l'amministrazione dei servizi e beni di uso comune e per la loro manutenzione.

In ogni caso di mancato pagamento da parte del socio assegnatario degli importi così come indicati nei commi 3 e 4 del presente articolo la Cooperativa procederà a norma dell'art.23.

Il corrispettivo di godimento annuale viene suddiviso in rate mensili. Il versamento delle rate dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.

Il corrispettivo di godimento è soggetto a revisione secondo i criteri indicati dalla Legge, dalla Convenzione stipulata con la Pubblica Amministrazione, e/o da specifiche delibere del Consiglio di Amministrazione ed eventualmente previsti nella domanda di prenotazione/assegnazione in godimento. Le variazioni dei canoni ed i parametri utilizzati per la revisione saranno comunicati a ciascun assegnatario prima della scadenza del pagamento del nuovo importo.

ART. 23

Nel caso di mancato pagamento del canone si seguiranno le seguenti procedure, precisando che ogni mancato pagamento comporterà l'addebito aggiuntivo al socio anche dei costi amministrativi e finanziari per la ritardata riscossione applicando ad ogni giorno di ritardato pagamento, il tasso convenzionale annuo indicato nell'atto di cessione in godimento oppure quello fissato di norma annualmente da parte del Consiglio di Amministrazione; orientativamente tale tasso corrisponderà all'euribor + 2 punti:

- 1) non corresponsione di un canone mensile o di ogni altro debito contratto verso la Cooperativa;
 - 1-1 La Cooperativa invierà formale sollecito e diffida al socio; decorsi quindici giorni in caso di mancata risposta o di risposta negativa del socio, la stessa procederà al recupero del credito per vie legali.
 - 1-2 La Cooperativa agirà per il recupero del credito contro il socio moroso addebitandogli oltre al canone i costi finanziari come indicati al primo comma, i costi legali e le spese amministrative.
- 2) non pagamento protratto per oltre tre mesi di un canone o di altro debito contratto verso la Cooperativa nonostante la formale sollecitazione e diffida di cui al punto 1.1).
Il Consiglio di Amministrazione procederà all'esclusione da socio e dal recupero dei canoni impagati, delle spese amministrative, finanziarie, dei costi legali e di ogni altro onere maturato.

Il Consiglio di Amministrazione a fronte di giustificati motivi comprovanti gravi condizioni economiche e familiari può concedere facilitazione nel pagamento del canone.

ART. 24

La consegna degli alloggi avviene mediante sottoscrizione da parte della Cooperativa e del Socio di apposito verbale di consegna, ove vengono indicate le condizioni e lo stato di fatto del bene, che costituisce anche il riferimento per la valutazione di eventuali danni arrecati dal socio all'alloggio durante il periodo di godimento.

ART. 25

L'assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche né all'esterno né all'interno, senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione.

L'autorizzazione non potrà essere data se le innovazioni proposte dovessero comunque recare pregiudizio ad altri alloggi già assegnati.

Tuttavia l'assegnatario potrà, liberamente e senza bisogno di autorizzazioni, eseguire, a proprie spese non rimborsabili, all'interno dell'alloggio, migliorie come pitture, stucchi, decorazioni, zoccolature e rivestimenti, a condizione che non siano mutate le strutture né la disposizione dei vani e che comunque rimangano di proprietà della Cooperativa alla fine del contratto, senza che ciò comporti alcun riconoscimento economico da parte della Cooperativa stessa.

ART. 26

La revoca e la decadenza dall'assegnazione sono pronunciate dal Consiglio di Amministrazione nei casi previsti dallo Statuto Sociale.

La revoca o la decadenza dall'assegnazione è in ogni caso pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei seguenti casi:

- quando il socio risulti privo del requisito dell'impossidenza se richiesto per intervento in cui gli è stato assegnato l'alloggio;
- quando il socio non si sia presentato nel termine stabilito a sottoscrivere il contratto di assegnazione o abbia violato l'obbligo di occupazione dell'alloggio nel termine di 30 giorni dalla

messa a disposizione;

- quando il socio, dopo formale sollecitazione, si renda moroso nel pagamento dei debiti contratti verso la Cooperativa in dipendenza dell'assegnazione in godimento come stabilito all'art. 23 .

In caso di morosità del Socio è facoltà della Cooperativa rivalersi, sino alla concorrenza dei propri crediti per capitale interessi e spese, anche sugli apporti finanziari corrisposti dal socio assegnatario alla Cooperativa, qualunque ne sia il titolo, con il solo onere della comunicazione.

Il socio può rinunciare in qualsiasi momento all'assegnazione, mediante apposita dichiarazione da comunicarsi alla Cooperativa nella forma della lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Ove la rinuncia avvenga prima della consegna dell'alloggio il Socio avrà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di apporto finanziario, senza riconoscimento di interesse alcuno, detratto quanto previsto nella domanda di prenotazione, nonché una somma pari ad una mensilità del canone previsionale a titolo di rimborso spese sostenute dalla Cooperativa per la gestione sociale ed amministrativa del rapporto.

Ove la rinuncia avvenga quando il Socio sia già nella disponibilità dell'alloggio la comunicazione della rinuncia dovrà avvenire con un preavviso di almeno tre mesi che inizieranno a decorrere dal dalla data di ricevimento della rinuncia stessa.

Sia in caso di rinuncia che di decadenza è fatto obbligo al Socio di liberare l'alloggio entro e non oltre 30 giorni dalla data di scadenza del preavviso della rinuncia o di intimazione al rilascio. In caso di ritardo il Socio sarà tenuto a corrispondere un canone maggiorato nella misura stabilita nell'atto di concessione o nello Statuto. Comunque la Cooperativa avrà il diritto di pretendere il pagamento dell'ordinario canone di godimento sino alla sostituzione con un nuovo assegnatario, per un massimo di sei mensilità, e le spese di riattamento dello stesso, ai fini della nuova assegnazione nonché eventuali rate scadute di amministrazione condominiale e qualsiasi altro debito risultante a suo carico.

Tutte le somme indicate al precedente comma, se non corrisposte dal Socio all'atto della rinuncia, potranno essere direttamente trattenute, in via di compensazione, sugli apporti finanziari da restituire al Socio stesso a qualunque titolo. Qualora il risultato di detta compensazione non fosse capiente il Consiglio di Amministrazione dovrà agire nei modi migliori per il recupero del credito. In ogni caso il Socio avrà diritto alla restituzione delle somme risultanti a suo credito al momento della sostituzione con il nuovo assegnatario e comunque non oltre sei mesi successivi alla rinuncia e sempreché l'alloggio sia stato rilasciato nei termini comunicati.

Le conseguenze previste a carico del socio in caso di rinuncia si applicano, salvo motivi di incompatibilità, anche alle fattispecie di decadenza e revoca.

Il Socio subentrante dovrà versare una somma pari a quella versata dal precedente assegnatario nonché le spese amministrative per la riassegnazione dell'alloggio ed ogni ulteriore onere che consenta alla Cooperativa il mantenimento dell'equilibrio finanziario del fabbricato essendo ciò a vantaggio di tutti gli altri assegnatari.

La morte del Socio assegnatario costituisce causa di decadenza dell'assegnazione in godimento, fatto salvo i casi di successione nel rapporto previsti dallo Statuto, dalla Convenzione con la Pubblica Amministrazione e dalle leggi vigenti in materia all'epoca del decesso.

ART. 27

Oltre agli obblighi di carattere generale derivanti dalla legge, è fatto obbligo al Socio assegnatario di occupare in modo continuativo e direttamente, insieme ai componenti il suo nucleo familiare, l'alloggio e le relative pertinenze oggetto di assegnazione.

Eventuali deroghe potranno essere disposte con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, in presenza delle seguenti ragioni:

- allontanamento temporaneo del socio dal luogo di residenza per motivi di lavoro, da comprovarsi con idoneo certificato del datore di lavoro;
- allontanamento temporaneo del socio dal luogo di residenza per motivi di salute, da comprovarsi con idoneo certificato sanitario;

- allontanamento del socio per motivi di studio, da comprovarsi con idonea documentazione.

Il socio assegnatario è inoltre tenuto, entro il mese di gennaio di ogni anno, a presentare alla Cooperativa idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio tesa a dimostrare la permanenza del requisito dell'impossidenza. In mancanza, sarà facoltà della Cooperativa disporre gli accertamenti necessari, addebitandone il relativo costo al socio.

E' fatto peraltro divieto al socio, sotto pena di immediata decadenza dall'assegnazione, di concedere l'alloggio, o parte di esso, in locazione, in comodato o ad altro titolo oneroso o gratuito. Il socio ha l'obbligo di comunicare tempestivamente al Consiglio di Amministrazione ogni modifica al proprio stato di famiglia

Per impossidenza si intende la mancanza di titolarità in capo al socio richiedente l'assegnazione, o ai membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare nel comune ove ha sede l'intervento, se trattasi di comune classificato montano o, nei restanti casi, anche in comuni contermini. Sono fatte salve in ogni caso, nuove e/o diverse definizioni e/o interpretazioni introdotte da norme di legge.

ART. 28

Il Socio assegnatario è tenuto al rispetto delle norme di Statuto, degli atti stilati con gli Enti tutti concorrenti alla definizione del programma edificatorio, del presente regolamento, nonché delle prescrizioni date dal Consiglio di Amministrazione.

Assegnazione in godimento a termine con proprietà differita degli alloggi

Norme per l'assegnazione degli alloggi da cedere in godimento a termine con proprietà differita, e per la determinazione dei relativi corrispettivi, condizioni, obblighi, diritti e limitazioni facenti carico al socio ed alla Cooperativa.

ART. 29

Nell'ordine definito dalla graduatoria di prenotazione ogni socio prenotatario viene invitato a scegliere l'alloggio di suo gradimento tra quelli disponibili ed a firmare la domanda di prenotazione/assegnazione iniziale in godimento cui farà seguito la concessione in godimento al termine della realizzazione dell'alloggio.

La scelta viene confermata dal Socio con l'apposizione della sua firma sulla planimetria predisposta dalla Cooperativa, che individua le singole unità immobiliari e che sarà allegata alla domanda di prenotazione/assegnazione in godimento a termine con proprietà differita anch'essa debitamente firmata, redatta secondo lo schema tipo predisposto dalla Cooperativa ed approvato dal Consiglio di Amministrazione.

ART. 30

Il Socio dovrà effettuare il versamento di un contributo il cui ammontare stabilito dal Consiglio di Amministrazione, è richiesto a copertura delle spese generali ed è indicato nella domanda di prenotazione/assegnazione e/o nel contratto di concessione.

ART. 31

Le condizioni ed i patti che regolano l'assegnazione sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione e devono essere espressamente menzionati nella domanda di prenotazione/assegnazione.

Tra i predetti patti e condizioni, devono in ogni caso essere compresi i seguenti:

- a) l'ammontare del corrispettivo iniziale previsionale di assegnazione in proprietà;
- b) il riconoscimento da parte del Socio della funzione di stazione appaltante svolta dalla Cooperativa e l'indicazione dell'impresa appaltatrice con la specificazione dei relativi dati identificativi;
- c) l'importo e le modalità del versamento richiesto al socio a titolo di acconto sul corrispettivo di assegnazione, ed a titolo di deposito cauzionale;
- d) l'ammontare del corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, così come determinato dal Consiglio di Amministrazione, secondo quanto stabilito al successivo articolo 35) per quanto conosciuto al momento della sottoscrizione della domanda di prenotazione/assegnazione, e dei criteri per procedere al suo aggiornamento periodico;
- e) la durata dell'assegnazione in godimento, che non potrà comunque superare il termine di otto anni o di un diverso periodo stabilito dall'eventuale Convenzione con la Pubblica Amministrazione;
- f) le modalità ed il termine per la stipula dell'atto di trasferimento della proprietà;
- g) le modalità di pagamento del corrispettivo di godimento e la misura degli interessi moratori per i ritardati pagamenti;
- h) il contributo stabilito dal Consiglio di Amministrazione e richiesto a copertura delle spese generali della Cooperativa;
- i) il termine presumibile di consegna dell'alloggio;
- j) gli obblighi e le limitazioni derivanti dall'eventuale convenzione stipulata con il Comune, per quanto conosciuti al momento della sottoscrizione dell'atto di prenotazione/assegnazione;
- k) gli oneri a carico dei Soci che possono non essere inclusi nel canone di godimento (es.: ICI, bonifica, spese amministrazione condominiale, spese amministrazione Cooperativa, etc.);
- l) le ipotesi di decadenza dall'assegnazione;

- m) la facoltà di rinuncia all'assegnazione e le modalità del suo esercizio;
- n) le condizioni previste per il rimborso delle somme versate in caso di decadenza, revoca o recesso;
- o) ogni altra condizione o patto che, per disposizione di legge o deliberazione del Consiglio di Amministrazione, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento.

ART. 32

Il Consiglio di Amministrazione, esaminate le domande di prenotazione/assegnazione pervenute dai Soci, sulla scorta dello Statuto e della normativa applicabile, delibera, di concedere in godimento con proprietà differita l'alloggio al socio ovvero ne respinge la domanda in modo motivato dandone comunicazione scritta.

ART. 33

Il rapporto sociale, oltreché dallo Statuto e dalle norme del presente regolamento è disciplinato da un atto di concessione in godimento che sarà sottoscritto dal Socio in sede di consegna dell'alloggio il quale integra quanto previsto nella domanda di prenotazione/assegnazione.

ART. 34

Le spese e tasse conseguenti all'atto di concessione di cui all'art. 33) sono a carico dei Soci assegnatari.

ART. 35

L'ammontare del corrispettivo di godimento, da corrispondersi dall'assegnatario per tutta la durata del rapporto ed il relativo contratto sono determinati dal Consiglio di Amministrazione in base al piano finanziario ed economico dell'intervento, o stabilito dall'eventuale Convenzione con la Pubblica Amministrazione, eventualmente tenendo conto degli elementi previsti nel presente regolamento per l'assegnazione in godimento degli alloggi di proprietà indivisa della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione determina altresì l'importo che l'assegnatario è tenuto a versare a titolo di deposito cauzionale all'atto dell'assegnazione, che non può comunque superare la percentuale del 5% del prezzo iniziale di cessione, nonché le somme che egli dovrà versare in acconto sul prezzo iniziale di cessione, che non potranno comunque superare il 50% di questo, salvo eventuali versamenti volontari da parte dell'assegnatario e salvo nuove norme di legge.

L'assegnatario è tenuto inoltre a rimborsare alla Cooperativa le spese dalla stessa sostenute per la gestione dei servizi comuni.

Sono a carico dell'assegnatario le spese accessorie e gli altri oneri posti a suo carico, quelle di manutenzione ordinaria relative all'alloggio, nonché le spese inerenti alle manutenzioni straordinarie, quando queste sono state necessitate per suo fatto e colpa. In generale quanto al riparto delle spese si può fare riferimento, se applicabili, alle corrispondenti norme del presente regolamento previste per l'assegnazione in godimento degli alloggi a proprietà indivisa.

Il corrispettivo di godimento non è comprensivo delle spese per l'erogazione e l'amministrazione dei beni e servizi di uso comune.

Il corrispettivo annuale viene suddiviso in rate mensili. Il versamento delle rate dovrà avvenire entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese pena il gravare di interessi passivi e delle spese amministrative.

Il corrispettivo di godimento è aggiornato al termine di ciascun biennio, con effetto dal primo mese del biennio successivo od ad un diverso periodo stabilito dall'eventuale Convenzione stipulata con la Pubblica Amministrazione, con le modalità previste al primo comma del presente articolo.

La Cooperativa potrà rivalersi sul deposito cauzionale nel caso in cui l'assegnatario non adempia

agli obblighi di conservazione dell'alloggio e delle pertinenze, degli impianti e delle parti comuni, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo.

Il deposito cauzionale è da ritenersi infruttifero, fatta salva la discrezionalità del Consiglio di Amministrazione di stabilire altre modalità.

Nel caso di mancato pagamento di una rata mensile di canone o non sia stato effettuato uno dei versamenti in acconto indicati in precedenza, la Cooperativa procederà a norma dell'art. 23.

Il Consiglio di Amministrazione a fronte di giustificati motivi comprovanti gravi condizioni economiche e familiari può concedere facilitazione nel pagamento del canone.

ART. 36

La consegna degli alloggi avviene mediante sottoscrizione da parte della Cooperativa e del socio di apposito verbale di consegna, ove vengono fra l'altro indicate le condizioni e lo stato di fatto del bene, che costituisce anche il riferimento per la valutazione di eventuali danni arrecati dal socio all'alloggio durante il periodo di godimento.

ART. 37

L'assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche né all'esterno né all'interno dell'alloggio, senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione.

L'autorizzazione non potrà essere data se le innovazioni proposte dovessero comunque recare pregiudizio ad altri alloggi già assegnati salvo che non ci sia il consenso degli assegnatari di questi e fatto salvo il rispetto delle disposizioni di legge.

Tuttavia, l'assegnatario potrà, liberamente e senza bisogno di autorizzazioni, eseguire, a proprie spese non rimborsabili, all'interno dell'alloggio, migliorie come pitture, stucchi, decorazioni, zoccolature e rivestimenti, a condizioni che non siano mutate le strutture né la disposizione dei vani e che comunque, in caso di risoluzione del contratto, rimangano di proprietà della Cooperativa senza che ciò comporti alcun riconoscimento economico da parte della Cooperativa stessa.

ART. 38

La revoca e la decadenza dall'assegnazione sono pronunciate dal Consiglio di Amministrazione nei casi previsti dallo Statuto Sociale.

La revoca o la decadenza dall'assegnazione è in ogni caso pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei seguenti casi:

- quando il socio risulti privo del requisito dell'impossidenza se richiesto per intervento in cui gli è stato assegnato l'alloggio;
- quando il socio abbia violato l'obbligo di occupazione dell'alloggio nel termine di 30 giorni dalla messa a disposizione;
- quando il socio, dopo formale sollecitazione, si renda moroso nel pagamento dei debiti contratti verso la cooperativa in dipendenza dell'assegnazione in godimento.

In caso di morosità del socio è facoltà della Cooperativa rivalersi, sino alla concorrenza dei propri crediti per capitale interessi e spese, anche sugli apporti finanziari corrisposti dal Socio assegnatario alla Cooperativa, qualunque ne sia il titolo, con il solo onere della comunicazione.

Il socio può rinunciare in qualsiasi momento all'assegnazione, mediante apposita dichiarazione da comunicarsi alla Cooperativa nella forma della lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

Ove la rinuncia avvenga prima della consegna dell'alloggio, il Socio avrà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di acconto e di deposito cauzionale, senza riconoscimento di interesse alcuno, detratta una somma pari a tre mensilità del canone previsionale a titolo di rimborso spese sostenute dalla Cooperativa per la gestione sociale ed amministrativa del rapporto.

Ove la rinuncia avvenga quando il Socio sia già nella disponibilità dell'alloggio la comunicazione della rinuncia dovrà avvenire con un preavviso di almeno tre mesi che inizieranno a decorrere dalla data di ricevimento della rinuncia stessa.

Sia in caso di rinuncia che di decadenza è fatto obbligo al Socio di liberare l'alloggio entro e non oltre 30 giorni dalla data di intimazione al rilascio o dalla scadenza del preavviso della rinuncia. In caso di ritardo il Socio sarà tenuto a corrispondere un canone maggiorato, nella misura stabilita nell'atto di concessione o nello Statuto. Comunque la Cooperativa avrà il diritto di pretendere il pagamento dell'ordinario canone di godimento sino alla sostituzione con un nuovo assegnatario, per un massimo di sei mensilità, e le spese di riattamento dello stesso, ai fini della nuova assegnazione nonché qualsiasi altro debito risultante a suo carico.

Tutte le somme indicate al precedente comma, se non corrisposte dal Socio all'atto della rinuncia, potranno essere direttamente trattenute, in via di compensazione, sugli apporti finanziari da restituire al Socio a qualunque titolo. In ogni caso il Socio avrà diritto alla restituzione delle somme risultanti a suo credito al momento della sostituzione con il nuovo assegnatario e comunque non oltre sei mesi successivi alla rinuncia e sempreché l'alloggio sia stato rilasciato nei termini comunicati.

Le conseguenze previste a carico del Socio in caso di rinuncia si applicano, salvo motivi di incompatibilità, anche alle fattispecie di decadenza e revoca.

ART. 39

La morte del Socio assegnatario costituisce causa di decadenza dell'assegnazione in godimento, fatto salvo i casi di successione nel rapporto previsti dallo Statuto, dalla Convenzione con la Pubblica Amministrazione e dalle leggi vigenti in materia all'epoca del decesso.

ART. 40

Qualora nel corso del periodo dell'assegnazione in godimento l'alloggio si renda disponibile a causa della rinuncia dell'assegnatario, la Cooperativa dovrà sostituire l'assegnatario con altro in possesso dei richiesti requisiti, secondo le modalità previste all'art. 6 del presente regolamento inerente alla prenotazione degli alloggi. La Cooperativa stipulerà con il subentrante un nuovo contratto di durata pari al periodo di tempo che residuava dalla precedente assegnazione.

ART. 41

Il corrispettivo di assegnazione in proprietà è stabilito dal Consiglio di Amministrazione sulla base del piano economico dell'intervento, ovvero secondo i criteri previsti dall'eventuale Convenzione stipulata con la Pubblica Amministrazione, al lordo degli acconti versati dal Socio.

La stipulazione dell'atto di assegnazione in proprietà avverrà nei sei mesi successivi allo spirare del periodo di assegnazione in godimento, e sempre che il Socio abbia provveduto ad effettuare tutti i versamenti previsti.

Il socio assegnatario che è in regola con il pagamento dei canoni e con i versamenti in acconto, può chiedere, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ricevimento l'anticipazione del trasferimento della proprietà, sempre che siano trascorsi almeno 5 anni dalla data di consegna dell'abitazione o per il diverso periodo previsto dalla Convenzione stipulata con la Pubblica Amministrazione.

Il deposito cauzionale e gli acconti sono imputati al corrispettivo di cessione al momento del trasferimento della proprietà.

ART. 42

Oltre agli obblighi di carattere generale derivanti dalla legge, è fatto obbligo al socio assegnatario di occupare in modo continuativo e direttamente, insieme ai componenti il suo nucleo familiare, l'alloggio oggetto di assegnazione.

Eventuali deroghe potranno essere disposte con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, in

presenza delle seguenti ragioni:

- allontanamento temporaneo del socio dal luogo di residenza per motivi di lavoro, da comprovarsi con idoneo certificato del datore di lavoro;
- allontanamento temporaneo del socio dal luogo di residenza per motivi di salute, da comprovarsi con idoneo certificato sanitario;
- allontanamento del socio per motivi di studio, da comprovarsi con idonea documentazione.

Il socio assegnatario è inoltre tenuto, entro il mese di gennaio di ogni anno, a presentare alla Cooperativa idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio tese a dimostrare la permanenza del requisito dell'impossidenza. In mancanza, sarà facoltà della Cooperativa disporre gli accertamenti necessari, addebitandone il relativo costo al socio.

E' fatto peraltro divieto al socio, sotto pena di immediata decadenza dall'assegnazione, di concedere l'alloggio, o parte di esso, in locazione, in comodato o ad altro titolo. Il socio ha l'obbligo di comunicare tempestivamente al Consiglio di Amministrazione ogni modifica al proprio stato di famiglia.

Per impossidenza si intende la mancanza di titolarità in capo al socio richiedente l'assegnazione, o ai membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare nel comune ove ha sede l'intervento, se trattasi di comune classificato montano o, nei restanti casi, anche in comuni contermini. Sono fatte salve in ogni caso, nuove e/o diverse definizioni e/o interpretazioni introdotte da norme di legge.

ART. 43

Il Socio assegnatario è tenuto al rispetto delle norme di Statuto, degli atti stilati con gli Enti tutti concorrenti alla definizione del programma edificatorio, dell'atto di concessione e del presente regolamento, nonché delle prescrizioni date dal Consiglio di Amministrazione.

Organismi della Gestione

Norme relative agli alloggi a proprietà indivisa ed in godimento a termine con proprietà differita

ART. 44

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa delega il Comitato di Gestione a fare rispettare il presente regolamento interno. Ogni insediamento avrà pertanto il proprio Comitato di Gestione.

ART. 45

Tutta l'ordinaria amministrazione e la gestione dei beni di uso e di godimento comune vengono delegate dalla Cooperativa al Comitato di Gestione, con il solo vincolo del rispetto delle norme statutarie della stessa e di debita informazione delle riunioni condominiali come previsto al successivo art. 48.

ART. 46

L'Assemblea dei Soci Assegnatari in ogni insediamento deve essere convocata almeno una volta all'anno dal Consiglio di Amministrazione in accordo con il Comitato di Gestione entro 4 mesi dalla chiusura della gestione, ovvero ogni qualvolta il Comitato di Gestione lo ritenga utile oppure quando, almeno 4/10 dei Soci assegnatari ne facciano richiesta motivata.

La convocazione viene fatta con lettera raccomandata o con avviso esposto in bacheca nell'atrio di ogni corpo scala almeno 5 (cinque) giorni prima della data stabilita per l'assemblea. Nella convocazione deve essere indicata: la data della prima e della seconda convocazione, il luogo, l'ora e l'ordine del giorno.

Tutti i Soci assegnatari hanno diritto ad un solo voto nell'Assemblea in cui possono comunque farsi rappresentare da un familiare loro convivente maggiorenne o da un altro socio dell'insediamento mediante delega scritta.

ART. 47

In prima convocazione l'Assemblea è regolarmente costituita quando siano presenti o rappresentati metà più uno dei Soci Assegnatari e delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti, dei partecipanti all'Assemblea stessa.

In seconda convocazione l'Assemblea è regolarmente costituita qualunque sia il numero degli intervenuti e delibera validamente a maggioranza assoluta dei voti dei partecipanti all'Assemblea stessa.

ART. 48

Il Consiglio di Amministrazione può delegare al Comitato di Gestione lo svolgimento dell'Assemblea.

L'Assemblea nomina, di volta in volta, fra gli intervenuti un Presidente ed un Segretario che firmeranno poi il relativo verbale, provvedendo ad inviarne regolarmente copia al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa ed a tutti i Soci.

ART. 49

Compiti dell'Assemblea sono:

- a) approvare i bilanci preventivi e consuntivi relativi alle spese di gestione ordinaria;
- b) procedere alla nomina ed alla revoca del Comitato di Gestione;
- c) deliberare su quegli oggetti attinenti alla gestione e manutenzione ordinaria indicati nel presente regolamento
- d) effettuare il controllo sull'operato del Comitato di Gestione.

ART. 50

La Gestione sociale inizia il 1° gennaio e termina il 31 dicembre di ogni anno.

ART. 51

Il Comitato di Gestione si compone da 3 a 5 membri eletti fra i Soci assegnatari ed i famigliari maggiorenni con essi conviventi.

Esso durerà in carica da 1 (uno) a 3 (tre) anni su parere di competenza dell'Assemblea dei Soci dell'insediamento ed è rieleggibile.

Il Comitato di Gestione nomina un rappresentante/responsabile che ha il compito di coordinare l'attività del Comitato ed inoltre convoca il Comitato stesso e, su mandato del Consiglio di Amministrazione, l'Assemblea dei Soci assegnatari.

Il Comitato di Gestione, quale organo esecutivo, ha il compito di:

- a) Curare l'esecuzione delle deliberazioni delle assemblee in accordo con il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa;
- b) Sulla base del Rendiconto consuntivo, redigere il Rendiconto annuale previsionale delle spese di gestione, sulla base del quale la Cooperativa provvederà alla riscossione degli anticipi entro le seguenti date:
 - 31 gennaio
 - 30 aprile
 - 31 luglio
 - 31 ottobre;
- c) Provvedere alla lettura dei contatori dell'acqua e trasmettere i dati relativi al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa;
- d) Proporre alla Cooperativa il nominativo prescelto per la conduzione e manutenzione della Centrale Termica, fermo restando che dovrà essere munito di certificato di abilitazione o di eventuale iscrizione all'Albo costruttori;
- e) richiedere ai Soci assegnatari la certificazione dell'avvenuta pulizia annuale delle caldaie del riscaldamento singolo di ogni alloggio e segnalare al Consiglio di Amministrazione eventuali inadempimenti;
- f) costituire tra i Soci assegnatari ed i loro famigliari, Commissioni di lavoro per l'assolvimento di determinati compiti. Tali Commissioni dovranno rispondere comunque del loro operato al Comitato di Gestione;
- g) regolamentare l'uso delle attrezzature comuni, tenendo conto delle diverse esigenze dei Soci assegnatari ed i loro famigliari;
- h) autorizzare l'uso di Sale od altri locali di uso e godimento comune;
- i) fare rispettare gli OBBLIGHI E DIVIETI contenuti negli articoli 66 e 67 del presente Regolamento ai Soci assegnatari, ai loro familiari ed ospiti autorizzati e segnalare gli inadempimenti al Consiglio di Amministrazione;
- l) stabilire, nel rispetto delle leggi dello Stato e degli orientamenti scaturiti dalle Assemblee dei Soci assegnatari, gli orari e le modalità per l'accensione, lo spegnimento o il rallentamento degli impianti di riscaldamento;
- m) organizzare nell'ambito del proprio insediamento il volontariato dei Soci e dei propri familiari;

n) proporre ai Soci di eseguire individualmente la pulizia della parti comuni o proporre Ditte specializzate in merito.

ART. 52

Al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa spetta ogni decisione in merito a tutti gli oggetti non elencati nell'Articolo 51, tra i quali a titolo esemplificativo, la manutenzione straordinaria degli edifici e la modifica di parti di uso e godimento comune.

Inoltre al Consiglio di Amministrazione compete l'autorizzazione preventiva alla realizzazione di lavori sulle parti comuni aventi ad oggetto innovazioni o modificazioni

ART. 53

Negli insediamenti dove per disimpegno, indifferenza dei Soci assegnatari o impossibilità, non si costituisca il Comitato di Gestione o esso non assolva alle funzioni indicate nel presente Regolamento, il Consiglio di Amministrazione provvederà in proprio direttamente o indirettamente nominando, un Amministratore di Condominio, addebitando i maggiori costi quali il compenso all'amministratore o quelli ulteriori che dovessero discendere dalla nomina dell'amministratore agli assegnatari interessati. In ogni caso per il primo anno successivo alla consegna degli alloggi il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa provvederà alla nomina di un Amministratore.

ART. 54

In tutti i casi in cui, per difetto del Comitato di Gestione, si prescelga di nominare un Amministratore di condominio, al socio è fatto obbligo di rispettare il presente regolamento.

Al socio o al familiare convivente delegato a norma dell'art. 46 è attribuito il diritto di presenziare e votare all'assemblea condominiale sulle materie di cui agli articoli 49, 51, e sulle spese che gli competono a norma dell'art. 57.

Tutte le materie non comprese nei predetti articoli e comunque quelle attinenti alla straordinaria amministrazione restano di pertinenza del Consiglio di Amministrazione non potendo sulle stesse il socio assumere decisioni vincolanti per il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI

ART. 55

Sono dichiarate parti di uso e godimento comune:

- a) il suolo su cui sorge il fabbricato, i muri perimetrali, gli atrii di ingresso, i vani scala, i corridoi delle cantine, i ballatoi, i vani degli ascensori, le terrazze di copertura, i porticati;
- b) le aree cortilive e di parcheggio, di spazi verdi, gli impianti sportivi ed i relativi manufatti, le salette sociali ed i depositi degli attrezzi; gli impianti di citofoni, di campanelli e di apriporta fino alla diramazione nei singoli appartamenti, gli impianti di illuminazione delle parti comuni, gli impianti centralizzati per la ricezione di segnali radio tv con relativa antenna ed apparecchiatura;
- c) quant'altro pur non compreso nella precedente elencazione che abbia caratteristiche di uso e/o godimento comune, secondo le norme di legge e la destinazione di fatto.

ART. 56

I criteri per la ripartizione delle spese gestionali sono stabiliti in base alle caratteristiche tecniche e sociali di ogni insediamento e possono costituire oggetto di protocolli di intesa redatti, per ogni singolo fabbricato, in accordo con il Consiglio di Amministrazione e successivamente approvati dall'assemblea dei soci del fabbricato medesimo.

ART. 57

Sono ad esclusivo carico del Socio Assegnatario - e non rientrano nelle spese di manutenzione o spettanti al Fondo per la Manutenzione straordinaria e per le migliorie - tutte le spese relative alle riparazioni, gestioni e manutenzione ordinaria dovute al deterioramento prodotto dall'uso dell'alloggio, così come le spese per la normale manutenzione delle parti comuni tra le quali rientrano a titolo esemplificativo le seguenti:

MANUTENZIONE E GESTIONI DELLE PARTI COMUNI

- a) Disotturazione di colonne di scarico in genere, sia nei tratti verticali che orizzontali, risultanti ingombre da corpi estranei se imputabili a cattivo uso.
- b) Sostituzione e riparazione delle colonne di scarico nei casi di colpa o negligenza.
- c) Spurgo delle fosse biologiche e disotturazione delle colonne di scarico, sia orizzontali che verticali, con verifica dello stato di fatto, nonché spurgo dei relativi pozzetti.
- d) Spurgo pozzi neri.
- e) Riparazione e disotturazione dei sifoni (braghe), nei casi di colpa o negligenza.
- f) Verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni quali: salette, stenditoi, depositi, pali dei punti luce, cartelli indicatori, opere in legno ed in metallo esterne ed interne all'insediamento, compreso portoni, garages e armadi contatori gas.
- g) Riparazioni di marmi, ringhiere, inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate nei casi di colpa o negligenze.
- h) Riparazione e sostituzione di serrature per cancelli, colonnette, porte e chiudi porte.
- i) Consumi di acqua calda per servizi comuni, riparazione e sostituzione di qualsiasi rubinetteria.
- j) Riparazione, sostituzione, rifacimento di amplificatori, cavi ed antenne dell'impianto originale centralizzato T.V.
- k) Sgombero neve con esclusione dei coperti (con divieto di uso del sale) taglio dell'erba, potatura siepi e alberi, innaffiatura, acquisto concimi e riparazione attrezzi, manutenzione del giardino.
- l) Pulizia di tutte le parti comuni ed acquisto dei materiali e detergenti.

IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

- a) Modifiche o migliorie all'impianto originario, riparazioni e sostituzioni di ugelli, valvole, guarnizioni, lampadine, premistoppa, ecc..
- b) Pulizia locali, caldaie, bruciatori, canne fumarie, esecuzioni prove fumi e rendimento bruciatori, revisione pompe e bruciatori.
- c) Manutenzione, pulizia e verniciatura del serbatoio carico acqua.
- d) Forza motrice, combustibile, tasse e conduzione.

La spesa va ripartita sulla base delle cubature dei locali riscaldati, dopo aver detratto l'importo relativo al consumo dell'acqua calda, ovvero sulla base dei diversi criteri prescelti nell'intervento edificato o delle consuetudini locali. Nessuno può sottrarsi al pagamento delle spese, anche in caso di abbandono temporaneo dell'alloggio.

MANUTENZIONE IMPIANTO ASCENSORE

- a) Modifiche all'impianto originario, comprese le sostituzioni delle serrature, pulsantiere, chiudi porte, lampadine, valvole, riparazione e verniciatura sia delle cabine che delle porte.
- b) Pagamento tasse ed imposte.
- c) Manutenzione ed assicurazione in abbonamento a copertura totale.

MANUTENZIONE IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE

- a) Riparazione e sostituzione di parti in conseguenza all'uso.
- b) Forza motrice e tasse.

La spesa è da ripartire in parti uguali tra i soci assegnatari del corpo scala o sulla base di diversi criteri prescelti nell'intervento edificato.

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI DOLCIFICAZIONE ACQUE

- a) Riparazione e sostituzione di impianto di addolcitore acqua individuale, acquisto sali e filtri.
- b) Riparazione e sostituzione di parti in conseguenza all'uso
- c) Acquisto sali, resine e filtri.
- d) Forza motrice e conduzione.

La spesa è da ripartire in base all'acqua consumata in ogni singolo alloggio.

IMPIANTO DI ASPIRAZIONE FORZATA BAGNI CIECHI

- a) Riparazione, pulizie e controllo periodico (aspiratore individuale).
- b) Controllo, manutenzione, pulizia e riparazione.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA

- a) Installazione e sostituzione di targhette nominative personali per casellari postali, pulsantiere, citofoni e pulsantiere porte (da addebitare agli interessati).
- b) Riparazione di guasti agli impianti elettrici, comprese eventuali sostituzioni di interruttori, prese di corrente, ecc..
- c) Riparazione o sostituzione del citofono o di sue parti.
- d) Riparazione e sostituzione di parti in conseguenza all'uso come lampade, lampadine, interruttori, ecc..
- e) Energia elettrica.
- f) Manutenzione impianto citofonico e pulsantiera campanello (centralizzato).
- g) Riparazione impianti di suoneria.
- h) Riparazioni di temporizzatori e crepuscolari.

La spesa è da ripartire in parti uguali tra i soci assegnatari del corpo scala o sulla base di diversi criteri prescelti nell'intervento edificato esclusi i casi di riparazioni dovuti a colpa o negligenza quando viene individuato il responsabile.

IMPIANTI PANNELLI SOLARI

- a) Riparazione e sostituzione di parti in conseguenza all'uso.
- b) Acquisto e sostituzione fluido antigelo.
- c) Forza motrice e conduzione.
- d) Sostituzione guarnizioni, valvole pulizia e manutenzione periodica, tinteggiatura periodica delle parti metalliche.

MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il Socio assegnatario deve provvedere a proprie spese e nel modo più sollecito a tutte quelle opere di piccola manutenzione riparazione e sostituzione relative alla unità immobiliare in suo godimento, dovute al normale uso o provocate da incuria.

- a) Sostituzione di vetri rotti.

- b) Riparazione di piccole parti di intonaco.
- c) Tinteggiatura delle pareti e dei soffitti.
- d) Riparazione dei rivestimenti delle pareti manomessi o rotti dal Socio cooperatore.
- e) Riparazione o sostituzione di pavimenti manomessi, sostituzione di battiscopa.
- f) Piccole riparazioni di porte e finestre dei parapetti in metallo, dei balconi e delle logge, loro tinteggiatura, coi colori originali, riparazione e sostituzione di serrature, maniglie, bocchette e chiavi.
- g) Riparazione e sostituzione di cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo stecche, gangi e infragangi di riduzione.
- h) Riparazione o sostituzione di tratti di tubature di raccordo dei sanitari.
- i) Sostituzione di sanitari in genere come lavabi, lavatoi, vaschette w.c. esterne, bidet, w.c., piatti doccia, vasche da bagno manicotti, tavolette, flessibili, ecc.
- l) Riparazione e sostituzione delle rubinetterie, valvole, guarnizioni catenelle e galleggianti del w.c., regolazione o piccole riparazioni alla cassetta di scarico del w.c.
- m) Sostituzione di eventuali cappe, portelle di areazione, boccatoi.
- n) Manutenzione e pulizia delle parti interne degli scaldabagni in genere.
- o) Riparazione del manto di copertura del tetto, per guasti causati da lavori di installazione e riparazione di antenne individuali.
- p) Riparazione e sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda del volantino di arresto.
- q) Manutenzione dell'impianto di riscaldamento autonomo: al Comitato di Gestione, ove presente, od al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, deve essere dimostrato che tale pulizia o revisione annuale è stata eseguita in conformità della legge 5 Marzo 1990 n. 46 (Norme per la sicurezza degli impianti) e successive modificazioni e presentare documentazione entro il mese di dicembre di ogni anno alla data richiesta dalla Cooperativa.
- r) Sostituzione di valvole, guarnizioni e manichette dei radiatori, anche per coloro che usufruiscono di impianto centralizzato.
- s) Sostituzione di parti della centralina autonoma di riscaldamento quali valvole, spruzzatori guarnizioni, anodo al magnesio, ecc...
- t) Sostituzione di ogni parte della centralina, nonché della caldaia stessa nel caso di colpa o negligenza o nel caso in cui non sia stata effettuata ogni anno la regolare pulizia.

In caso di rilascio dell'alloggio le opere di manutenzione all'interno dello stesso, se non effettuate, verranno eseguite a cura della cooperativa ed il costo sarà addebitato al socio rilasciante l'alloggio.

ART. 58

Il Socio assegnatario dovrà acconsentire e concordare i tempi affinché nei locali a lui concessi in godimento si possa procedere alle ispezioni ritenute necessarie ed opportune dal Consiglio di Amministrazione e non potrà impedire che si eseguano eventuali riparazioni o manutenzioni alle parti comuni e per la conservazione del patrimonio sociale che si trovano all'interno della propria unità immobiliare la quale, per nessuna ragione, dovrà subire danni causati da eventuali lavori.

Il socio assegnatario è tenuto ad eseguire all'interno della sua unità immobiliare assegnatagli le manutenzioni e le riparazioni sancite in via esemplificativa dall'art. 57 e a segnalare al Comitato di gestione ove presente ed alla Sezione Tecnica del Consorzio cui la Cooperativa appartiene tutti i guasti che si verificano nell'unità immobiliare che possano causare danni ad altri alloggi. Per mancata o intempestiva segnalazione dei guasti il Socio assegnatario sarà ritenuto responsabile dei danni che ne deriveranno.

Per le spese di manutenzione ordinaria relativa a parti comuni si dovrà di norma attingere ad un fondo da costituirsi presso ogni intervento edificato a cura del comitato di gestione e/o dell'amministratore di condominio, che ne curerà anche la riscossione, cui il socio assegnatario è tenuto a contribuire in proporzione alla superficie dell'alloggio assegnato in godimento o sulla base dei diversi criteri prescelti per l'intervento edificato.

In caso di mancato pagamento da parte del socio assegnatario di tutte le spese relative alle parti comuni o dell'alloggio assegnato poste a suo carico la Cooperativa provvederà a norma dell'art. 23 inviando un sollecito di pagamento al socio che non abbia pagato una scadenza e poi procedendo

come indicato dal punto 1 del predetto articolo oppure procedendo direttamente secondo il disposto del punto 2 qualora il mancato pagamento rientri nelle ipotesi ivi previste.

ART. 59

Per gli interventi di rifacimento, di migliorie del Patrimonio abitativo e di manutenzione straordinaria delle parti comuni e degli alloggi si attinge, di norma, ad apposito Fondo costituito dalla quota del canone da destinarsi a tale scopo, che il Consiglio di Amministrazione determina con verifica annuale dei Piani finanziari dei singoli fabbricati e quindi al termine di ogni esercizio sociale. Qualora tale disponibilità mancasse o fosse insufficiente è facoltà del Consiglio di Amministrazione richiedere ai Soci assegnatari di alloggio nell'intervento edificatorio necessitante le predette manutenzioni il pagamento di tutto o di parte dell'importo dovuto in aggiunta al canone di godimento già stabilito (vedi art. 22). Tale importo infruttifero incrementerà il versamento in conto costruzione.

Il Comitato di Gestione ove presente è impegnato a far eseguire i lavori di manutenzione straordinaria, dandone segnalazione al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa; se non presente provvederà il Consiglio come previsto dall'art. 53.

Tra le spese di manutenzione straordinaria rientrano a titolo esemplificativo le seguenti:

MANUTENZIONE E GESTIONI DELLE PARTI COMUNI

- a) Riparazione e sostituzione delle colonne di scarico.
- b) Riparazione e rifacimento della rete fognaria.
- c) Riparazione di qualsiasi tubazione interna al corpo di fabbrica.
- d) Intonaci, verniciature e tinteggiature delle parti murarie esterne, ivi comprese le logge interne e i vani scala.
- e) Sostituzione di marmi, ringhiere corrimani, inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate.
- f) Opere murarie di manutenzione delle murature e strutture dello stabile.
- g) Riparazione e rifacimento dei tetti e lastrici solari e bandinelle.
- h) Riparazione e sostituzione di grondaie e tubi pluviali.
- i) Riparazione e rifacimento manto di usura e asfalto parcheggio auto e cortili.

IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA CALDA

- a) Rifacimento totale impianto, sostituzione caldaia, bruciatori, centralina, addolcitore, riparazione tubazioni della rete di distribuzione, manutenzione del locale di centrale termica, sostituzione o rifacimento avvolgimento elettrico delle pompe, eventuali adeguamenti a norme di Legge di ogni elemento della centrale stessa.

MANUTENZIONE IMPIANTO ASCENSORE

- a) Rifacimento totale impianto.
- b) Eventuali adeguamenti a norme di Legge.

MANUTENZIONE IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUE

- a) Rifacimento impianto.
- b) Sostituzione pompe o rifacimento loro avvolgimento elettrico.

IMPIANTO CENTRALIZZATO DI DOLCIFICAZIONE ACQUE

- a) Rifacimento totale impianto.
- b) Riparazione o sostituzione serbatoio resine e centraline idrauliche.

- c) Eventuali adeguamenti di Legge.

IMPIANTO DI ASPIRAZIONE FORZATA BAGNI CIECHI

- a) Sostituzione motori di aspirazione.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA

- a) Rifacimento impianti sottotraccia, sostituzione pali punti luce e adeguamenti a norma di legge.

IMPIANTI PANNELLI SOLARI

- a) Rifacimento impianto, serbatoio di accumulo, scambiatori, sostituzione pannelli guasti.
- b) Sostituzione pompe o rifacimento loro avvolgimento elettrico.

MANUTENZIONE ALL'INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

- a) Sostituzione di infissi e seminfissi per vetustà.
- b) Sostituzione e riparazione di pavimenti o rivestimenti originali per distacchi o sollevamenti (esclusi i casi di rottura o manomissioni per colpa o negligenza del Socio Assegnatario).
- c) Sostituzione delle persiane avvolgibili dei perni e dei rulli per vetustà.
- d) Manutenzione dell'impianto elettrico sottotraccia (esclusi i casi di colpa o negligenza).
- e) Riparazione di qualsiasi tubazione interna (esclusi i capi di colpa o negligenza).
- f) Sostituzione della caldaia, del blocco bruciatore, boiler, serpentina, vaso d'espansione, e della pompa dell'impianto autonomo di riscaldamento, per vetustà o danno accidentale previo parere tecnico del manutentore abilitato (esclusi i casi di colpa o negligenza)

Gli interventi che non rivestono carattere di urgenza dovranno essere programmati in accordo con il Consiglio di Amministrazione che si avvarrà della Sezione Tecnica del Consorzio cui la Cooperativa aderisce e con il Comitato di Gestione, ove presente, dell'insediamento interessato.

Gli interventi con carattere di urgenza in cui fosse impossibile per questioni di tempo fare intervenire la Sezione Tecnica del Consorzio cui la Cooperativa aderisce possono essere risolti dai Comitati di Gestione unitariamente al Socio interessato facendo intervenire imprese competenti che fatturino l'intervento alla Cooperativa.

NORME DI COMPORTAMENTO

ART. 60

Il Socio Assegnatario che non ottemperi alle disposizioni del presente regolamento interno sarà segnalato dal Comitato di Gestione al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, cui spetta il compito di provvedere conformemente allo Statuto Sociale.

ART. 61

Tutti i Soci Assegnatari sono tenuti ad osservare le norme del buon vicinato, con reciproca tolleranza, reciproco rispetto ed evitando ogni motivo di molestia o disturbo agli altri; sono inoltre responsabili, rispetto all'utilizzo dei beni comuni, del comportamento delle persone che li frequentano.

ART. 62

Chiunque per negligenza o dolo arreca danno alle cose di uso e godimento comune è tenuto al risarcimento delle spese per il ripristino delle stesse. Qualora non sia possibile individuare il responsabile, sono solidalmente tenuti al risarcimento tutti i Soci assegnatari dello stesso corpo scala, edificio o dell'intero insediamento.

ART. 63

Tutti gli appartamenti debbono essere destinati esclusivamente ad uso civile abitazione. Destinazioni anche parzialmente diverse sono possibili, se autorizzate dal Consiglio di Amministrazione sulla base di specifiche richieste e dall'ottenimento da parte degli Enti competenti, dei permessi di legge.

Le infrazioni al presente articolo possono comportare l'applicazione di sanzioni, comprese quelle della revoca dell'assegnazione.

In via del tutto eccezionale, e con riguardo alle sole attività con caratteristiche di lavoro a domicilio (per le quali dovranno essere osservati i seguenti orari: dalle 8 alle 12 e dalle 15 alle 21), il Consiglio di Amministrazione può concedere speciali autorizzazioni a suo insindacabile giudizio e senza necessità di motivazione alcuna. Al Comitato di Gestione od all'Amministratore incaricato spetta vigilare affinché le norme fissate per dette attività siano rispettate dai Soci assegnatari e dai loro familiari. Tali speciali ed eccezionali autorizzazioni, anche se concesse, ed anche successive all'assegnazione, non concretano un diritto dell'assegnatario, e possono essere sempre revocate con breve preavviso, e sempre a insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione e senza necessità di motivazione alcuna.

Le autorizzazioni possono avere anche carattere temporaneo e sperimentale, essere condizionate, al rispetto di particolari limitazioni e alla corresponsione di maggiori somme a titolo di spese per i consumi e i servizi comuni.

L'ottenimento da parte dell'interessato di permessi, licenze, autorizzazioni, nulla-osta o quant'altro di competenza comunale o di altra autorità non obbliga in alcun modo il Consiglio di Amministrazione a concedere la propria autorizzazione, che pertanto è l'unico idoneo a consentire la deroga.

ART. 64

Non si possono apporre targhe, cartelli, tabelle ed insegne nelle facciate dell'edificio, negli atri, negli anditi, nelle scale, nelle porte di ingresso ai fabbricati e nel giardino, se ciò non è stato autorizzato dal Consiglio di Amministrazione, anche tramite il Comitato di Gestione od all'Amministratore incaricato, che dovrà accertarsi se le targhe o altro risultino con caratteristiche e modalità tali da non menomare l'estetica ed il decoro dell'edificio e da non recare danno alle parti comuni e fatto salvo i relativi permessi.

ART. 65

L'assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche, nè all'interno nè all'esterno senza autorizzazione.

La richiesta di modifiche dovrà essere inoltrata dal Socio Assegnatario per tramite del Comitato di Gestione od all'Amministratore incaricato, cui spetta peraltro il compito di attuare le decisioni del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Tuttavia l'assegnatario potrà liberamente e senza bisogno di autorizzazione eseguire a proprie spese non rimborsabili nell'interno dell'alloggio, migliorie come pitture, stucchi, decorazioni, zoccolature e rivestimento a condizione che non siano mutate le strutture nè la disposizione dei vani.

OBBLIGHI E DIVIETI

ART. 66

I Soci assegnatari debbono rispettare i regolamenti di Polizia Urbana, di Pubblica Sicurezza, di Igiene ed il Codice Civile.

In modo particolare è vietato:

- a) depositare mobili, vasi di fiori o cose ingombranti nei luoghi comuni;
- b) fare rumori molesti e trascinare mobili o altro negli alloggi e nei luoghi comuni;
- c) stendere biancheria, panni o altro dalla finestra ed all'esterno dei balconi, ballatoi e terrazzo comune;
- d) infiggere ferri, chiodi, antenne, ganci e simili nei muri esterni senza averne ottenuta debita autorizzazione;
- e) applicare veneziane, cancelletti, porte blindate, antenne satellitari, split, tende e zanzariere, che non siano conformi come disegno, tinta o sistema di applicazione, alle decisioni deliberate dall'Assemblea dei Soci assegnatari interessati all'insediamento;
- f) modificare i colori originali dei balconi e delle logge, installare chiusure provvisorie delle logge e dei balconi;
- g) disturbare i vicini, particolarmente nelle ore notturne dopo le ore 23 e prima delle ore 7 e per il riposo pomeridiano dalle ore 13,30 alle ore 15,30 con schiamazzi, strumenti musicali, apparecchi radio e televisori, macchine da cucire, lavabiancheria che possono recare rumori fastidiosi; sono fatte salve eventuali disposizioni di legge;
- h) gettare rifiuti e immondizie dalle finestre, dai balconi e dai ballatoi e depositarli nei luoghi comuni trascurando di usare gli appositi contenitori;
- i) gettare negli scarichi materiale che può creare intasamenti;
- l) lasciare aperte le porte, accese le luci ed aperti i rubinetti dell'acqua nei locali di uso comune;
- m) tenere materiale infiammabile oltre ai limiti previsti dalla legge negli alloggi, nelle cantine e nei garages;
- n) tenere materiale esplosivo e corrosivo nei locali assegnati;
- o) mettere piante rampicanti o vasi sopra e all'esterno dei balconi e delle finestre, se non convenientemente assicurati ed incassati in recipienti che impediscano lo stillicidio.
L'innaffiamento e l'eventuale pulizia dei balconi devono essere fatti di sera senza disturbare o bagnare muri ed in modo da non recare molestia alle persone;
- p) recare danni ai muri, alle scale e alle finestre, trasportando mobili o cose senza l'opportuna cautela;
- q) mettere in sosta automezzi, motocicli e biciclette nei luoghi che siano destinati a parcheggio;
- r) lavare automezzi, motocicli e cose nei luoghi comuni, è consentito solo negli spazi appositamente predisposti e unicamente per i Soci Assegnatari;
- s) scuotere i panni della polvere, i tappeti o altro nei vani scala.

ART. 67

I Soci assegnatari debbono:

- a) rispettare l'apposita segnaletica installata per regolamentare l'accesso e l'uscita dei parcheggi e dove per accedervi siano necessarie chiavi, queste non vanno consegnate ai non componenti il proprio nucleo familiare;
- b) battere gli stracci della polvere ed i tappeti soltanto dalle ore 7 alle ore 9 e dalle ore 18 alle ore 19;
- c) stendere biancheria, panni o altro negli spazi appositamente attrezzati;
- d) evitare di gettare a terra carta e cose, che possono causare sporco.

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 68

Sulla base delle necessità che si presentassero, il Consiglio di Amministrazione porta in assemblea le eventuali proposte di modifica al presente regolamento.

ART. 69

Tutti gli assegnatari e i componenti dei rispettivi nuclei familiari sono vincolati al rispetto delle norme del presente regolamento.

ART. 70

I Soci assegnatari che hanno motivo di reclamo, contestazioni o richiesta da esporre sull'applicazione di quanto contenuto nel presente Regolamento dovranno farlo per iscritto, tramite il Comitato di Gestione al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

ART. 71

I Soci assegnatari sono tenuti alla più stretta osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, in quanto esso forma parte integrante dello Statuto Sociale della Cooperativa.

ART. 72

Il presente regolamento approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 21/05/2007 entra in vigore il giorno stesso.