Regolamenti Interni

ABITARE
società cooperativa

EDIZIONE NOVEMBRE 2019

ABITARE
società cooperativa

Regolamenti interni

Edizione Novembre 2019

ABITARE

Società Cooperativa

I presenti Regolamenti sono stati approvati
dall'Assemblea Generale dei Soci dell'11 Novembre 2019
e annullano e sostituiscono tutte le precedenti edizioni

INDICE:

- Definizioni ..... pag. 5
- Regole generali ..... pag. 7
- Regolamento per il prestito sociale ..... pag. 9
- Regolamento per l'assegnazione del patrimonio immobiliare a proprietà indivisa ..... pag. 16
- Regolamento per la conduzione del patrimonio immobiliare assegnato ..... pag. 27
- Regolamento per la governance interna ..... pag. 34
  a) Rinnovo del Consiglio di Amministrazione
  b) Consigli di Quartiere
- Regolamento per l'assegnazione della proprietà divisa ..... pag. 46

ALLEGATO A

- Interventi a carico del socio assegnatario ..... pag. 52
- Interventi a carico del quartiere ..... pag. 53
- Interventi a carico di tutti i soci della cooperativa (Solidarietà) ..... pag. 54
- Interventi con ricaduta sul canone (Di tutti i residenti del quartiere o del singolo palazzo) ..... pag. 54

DEFINIZIONI

Il presente paragrafo contiene ed esplica i termini comunemente utilizzati all'interno dei Regolamenti Interni di Abitare, che il Socio potrà utilizzare per una migliore comprensione degli stessi.

- **Amministratore Delegato:** Consigliere con poteri di legale rappresentanza
- **Amministratori:** Consiglieri di Amministrazione
- **Assegnatario:** Socio che instaura un rapporto con la Cooperativa sottoscrivendo il contratto di assegnazione di una unità immobiliare
- **Categorie omogenee di Soci:** insiemi di Soci che possiedono gli stessi requisiti soggettivi (fascia di età, fascia di reddito, condizione famigliare, stato di salute, …)
- **CdA:** il Consiglio di Amministrazione di Abitare Soc. Coop.
- **CdQ**: Consiglio di Quartiere
- **Componenti nucleo famigliare**: tutti coloro che risultano iscritti nello stesso stato di famiglia
- **Comunicazioni in forma scritta**: comunicazioni formali inviate alla Cooperativa in forma cartacea, a mezzo mail oppure compilando un apposito modulo online
- **Coniuge**: nei presenti Regolamenti, alla persona legata al Socio da vincolo di matrimonio vanno assimiliate tutte le figure ad essa equiparate dalla Legge, come ad esempio, le persone iscritte insieme al Socio al Registro delle Unioni Civili e presenti sullo stesso stato di famiglia
- **Convivente/i**: colui/coloro che vivono stabilmente con l'Assegnatario, previo inserimento sul relativo stato di famiglia o documento equipollente, instaurazione della residenza anagrafica presso l'alloggio e autorizzazione scritta della Cooperativa, senza avere un vincolo di matrimonio o di iscrizione al Registro delle Unioni Civili
- **Cooperativa**: Abitare Società Cooperativa
- **Gruppi omogenei di unità immobiliari**: insiemi di unità immobiliari simili per condizione, ubicazione geografica o tipologia costruttiva, funzionale o di conservazione
- **Ospitalità**: permanenza temporanea presso l'alloggio dell'Assegnatario previa autorizzazione della Cooperativa, ma senza iscrizione sullo stato di famiglia
- **Patrimonio immobiliare residenziale**: gli alloggi e le unità immobiliari ad essi potenzialmente asservibili con funzione complementare quali box, posti auto, cantine, sottotetti, solai, posti moto, posti bici e tutto quanto possa essere oggetto di assegnazione in godimento ad uso esclusivo. Sono escluse le parti comuni il cui godimento è collettivo e le unità immobiliari a destinazione commerciale.
- **Rapporto Sociale**: il rapporto che lega la Cooperativa e il Socio in virtù della sottoscrizione di una quota di capitale sociale. Tale rapporto inizia dal momento dell'approvazione della delibera di ammissione e cessa (scioglimento del rapporto sociale) a partire dall'approvazione della delibera di recesso/esclusione

- **Socio Prenotatario**: Socio iscritto ad una delle Graduatorie per l'assegnazione di unità immobiliari residenziali
- **Stabile/i**: ogni parte del complesso residenziale, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, alloggi, parti comuni, spazi aperti, terrazzi, tetti e cantine;
- **Stato di famiglia**: certificato rilasciato dal Comune di residenza indicante la composizione della famiglia anagrafica, cioè: "un insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, abitualmente coabitanti e dimoranti nello stesso Comune"
- **Struttura**: il personale interno della Cooperativa, di ogni tipo, ruolo e mansione
- **Unità immobiliari assegnate**: alloggi e unità asservite con funzione complementare quali box, posti auto, cantine, sottotetti, solai, posti moto, posti bici e tutto quanto oggetto di assegnazione in godimento ad uso esclusivo.

REGOLE GENERALI

Art. 1 - Possesso dei requisiti

Qualora la Legge, lo Statuto Sociale, i Regolamenti, le delibere assembleari o consigliari richiedano il possesso di determinati requisiti da parte del Socio, essi vanno mantenuti per tutta la durata del rapporto per il quale la condizione è richiesta.
Il Socio è tenuto a comunicare alla Cooperativa, in forma scritta ed entro 30 giorni, la perdita o il mutamento di tale condizione.

Art. 2 - Documentazioni

Il Socio, e nel caso di Socio Assegnatario anche i suoi familiari e i suoi eventuali ospiti o conviventi, sono tenuti a fornire in qualsiasi momento ogni documentazione richiesta dalla Cooperativa.

Art. 3 - Sanzioni

Il mancato rispetto delle presenti norme e procedure da parte del Socio, e nel caso di Socio Assegnatario anche dei suoi famigliari, conviventi o ospiti, comporta l'applicazione di provvedimenti da parte del Consiglio di Amministrazione quali richiami in forma scritta, sanzioni pecuniarie, revoca dell'assegnazione in godimento dell'alloggio o esclusione da Socio.

Art. 4 - Modifica delle clausole contrattuali

Le disposizioni contenute nei Regolamenti Sociali della Cooperativa sono sempre prevalenti sui patti e sulle condizioni, eventualmente difformi o mancanti, contenuti nei contratti a qualunque titolo stipulati con i Soci, che devono ritenersi conseguentemente modificate in conformità alle previsioni regolamentari.
I patti e le condizioni contenuti in tali contratti, in quanto derivanti dall'esistenza di un rapporto sociale sottostante, possono essere sempre modificati in forza di delibera dell'Assemblea dei Soci o del CdA legalmente assunte e relative a gruppi omogenei di unità immobiliari o di categorie omogenee di Soci.

Art. 5 - Aggiornamento

Il Consiglio di Amministrazione ha il potere di apportare ai presenti Regolamenti le modifiche di adeguamento richieste da nuove disposizioni di Legge e/o da provvedimenti delle autorità.

Art. 6 - Autocertificazioni

La Cooperativa, in qualità di soggetto di diritto privato, non accetta le dichiarazioni sostitutive di certificazione salvo nei casi espressamente previsti dallo Statuto Sociale o dai Regolamenti. Il Socio è, pertanto, tenuto a produrre, in forza di Regolamento o di richiesta da parte della Cooperativa, i certificati rilasciati dalle Autorità comprovanti determinate qualità, diritti o requisiti.

Art. 7 - Facoltà di delega

Le competenze che i presenti Regolamenti attribuiscono al CdA possono essere da quest'ultimo delegate ad un Comitato Esecutivo nominato ai sensi dello Statuto Sociale o a qualsiasi altro soggetto da prescelto dal CdA.

Art. 8 - Riservatezza

La Cooperativa garantisce la rigorosa riservatezza dei dati relativi ai Soci classificati come sensibili, trattandoli come richiesto dalla Legge.
La Cooperativa si impegna a non comunicare a terzi alcun dato riguardante i Soci se non per esigenze legate all'erogazione di propri servizi e senza alcuna finalità commerciale.
Al fine di perseguire l'integrazione dei Soci, soprattutto Assegnatari, nella vita sociale del proprio Quartiere, è prevista la comunicazione dei dati anagrafici dell'Assegnatario e dei suoi conviventi al custode e al CdQ dello stabile, ove presenti.

Art. 9 - Casi particolari

Per casi particolari non contemplati dal presente Regolamento, è facoltà del CdA deliberare in merito.

REGOLAMENTO PER IL PRESTITO SOCIALE

Art. 1 - Definizione

I depositi in denaro effettuati dai Soci quale finanziamento per il conseguimento dell'oggetto sociale con obbligo di rimborso per la Cooperativa sono definiti Prestito Sociale e sono disciplinati dal presente Regolamento in attuazione dello Statuto Sociale ed ai sensi di quanto prescritto dalle Leggi, dalle deliberazioni del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (C.I.C.R.) e dalle istruzioni vincolanti della Banca d'Italia, nonché del Regolamento dell'Associazione di Categoria.
Non sono Prestiti Sociali, e pertanto non costituiscono oggetto del presente Regolamento, le cauzioni e i depositi vincolati o cauzionali versati dai Soci Assegnatari di unità immobiliari o fruitori di particolari servizi e prestazioni, la cui restituzione possa avvenire soltanto alla conclusione del rapporto instaurato con la Cooperativa.

Art. 2 - Indice di liquidità

Un ammontare dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito da Soci pari alla misura minima definita dalle Leggi, dai Regolamenti emanati dalle Autorità competenti e dall'Associazione di Categoria di appartenenza deve essere sempre mantenuto liquido o in attività prontamente liquidabili, secondo le modalità di calcolo stabilite dalla Legge o indicate dall'Associazione di categoria.

Art. 3 - Limitazioni

I depositi di cui al comma 1, art. 1, possono essere effettuati esclusivamente dai Soci che siano regolarmente iscritti nel libro dei Soci. È pertanto tassativamente vietata la raccolta di prestito tra il pubblico. La Cooperativa si impegna a non svolgere nessuna attività che possa configurarsi quale esercizio attivo del credito.
Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del Prestito Sociale non può eccedere il limite del triplo dell'ammontare risultante dalla somma del capitale sociale, della riserva legale e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio approvato. Ove ricorressero i presupposti di legge, la Cooperativa deve assistere il prestito sociale in misura pari al 30 per cento del suo valore complessivo attraverso una delle forme di garanzia in favore dei soci previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale.
L'importo massimo di prestito che la Cooperativa può accettare da ciascun Socio è quello fissato dalla Legge. Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di fissare un limite inferiore anche differenziato per tipologie di prestito o per categorie omogenee di Soci.

Art. 4 - Comunicazioni degli Amministratori

Il Prestito dei Soci deve essere impiegato ai fini prescritti dal precedente art. 1.
La nota integrativa al bilancio deve ogni anno evidenziare:

- L'ammontare della raccolta presso soci in essere alla data di riferimento, anche in rapporto al patrimonio della società;
- Qualora la raccolta di prestito sociale ecceda i trecentomila euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della Cooperativa, l'indicazione della forma di garanzia adottata tra quelle previste dalla normativa in materia di prestito sociale, nonché del garante (soggetto vigilato o schema di garanzia);
- Ove non sia redatto il bilancio consolidato, un prospetto illustrativo del valore del patrimonio rettificato degli effetti di operazioni con società partecipate;
- Un indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia: (Pat + Dm/l)/AI, accompagnato dalla seguente dicitura: "Un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società" ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria.

Gli Amministratori evidenziano inoltre nella relazione al bilancio, anche nell'ambito della illustrazione dei criteri seguiti per il conseguimento dello scopo mutualistico, la gestione della raccolta del prestito.

Art. 5 - Organismi di controllo

La Cooperativa si impegna a garantire:

a) La verifica dell'attuazione del presente Regolamento, ed in particolare la verifica del costante rispetto e il monitoraggio dei limiti di cui all'articolo 3;
b) Periodiche verifiche del rispetto dei vincoli sugli impieghi della liquidità di cui all'articolo 2.
c) La verifica degli indici di attenzione di cui all'articolo 4 del regolamento quadro di Legacoop, ad esclusione del vincolo di liquidità qualora ricorrano i presupposti di legge ai fini dell'adozione delle forme di garanzia previste dalla normativa in materia di prestito sociale.

I controlli sul Prestito Sociale e sul rispetto del presente Regolamento vengono svolti dal Collegio Sindacale e, laddove presente, anche dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti. Il Collegio Sindacale, nell'ambito della propria attività, effettua almeno trimestralmente le verifiche di cui al primo comma, e, fatte salve le ipotesi di intervento di cui all'art. 20, presenta semestralmente al Consiglio di Amministrazione una relazione sui risultati dei controlli effettuati, con eventuali sollecitazioni ad adottare i necessari correttivi in presenza di situazioni di criticità.
Il soggetto incaricato della Revisione Legale dei Conti, laddove eserciti l'attività di certificazione prevista dalla Legge 31 gennaio 1992, n. 59, svolge in materia di Pre-

stito Sociale controlli autonomi, verifica la relazione semestrale trasmessa dal Collegio Sindacale e redige un proprio elaborato nel quale indica eventuali infrazioni al Regolamento e i correttivi consigliati.

Art. 6 - Documenti di riferimento

Per il migliore svolgimento della attività della Sezione di Prestito Sociale, il Consiglio di Amministrazione, o suo delegato, decide l'apertura di relativi Uffici presso i locali e le Sedi della Cooperativa.
Nei locali in cui si svolge la raccolta del Prestito sono messi a disposizione dei Soci i seguenti documenti:

a) La delibera del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (C.I.C.R.) n. 1058 del 19 luglio 2005 ed eventuali successive modificazioni;
b) Le relative istruzioni della Banca d'Italia;
c) Il Regolamento del Prestito Sociale dell'Associazione di categoria, comprese le delibere delle Associazioni per la determinazione del vincolo di liquidità;
d) Lo Statuto Sociale;
e) Il presente Regolamento;
f) Il Disciplinare del Prestito Vincolato, relativo all'emissione in corso;
g) Il Foglio Informativo Analitico del Prestito Ordinario;
h) La comunicazione del CdA che espone i risultati dell'attività di vigilanza svolta dal Collegio Sindacale, con particolare riferimento al rispetto delle norme di Legge e del Regolamento in materia di prestito da Soci, ed illustra l'andamento della Cooperativa come risulta dal bilancio e dai programmi di investimento;
i) La comunicazione di cui all'articolo 13 del presente Regolamento;
j) Lo stralcio della nota integrativa dedicata al prestito sociale;
k) Un prospetto che indichi i limiti, le modalità e i tempi del rimborso in caso di attivazione delle garanzie previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale.

Art. 7 - Forme di prestito sociale

I prestiti possono essere liberi, vincolati a termine o vincolati a termine finalizzati a programmi specifici.
Il Cda delibera le forme in cui il Prestito viene emesso, stabilendone durata, remunerazione ed eventuale tipologia di vincolo.
Le modalità di emissione del Prestito Vincolato sono specificate nel Disciplinare e nel contratto di sottoscrizione.
Possono essere previste remunerazioni diversificate per vincoli temporali, importi o progetti finalizzati a programmi specifici.

Art. 8 - Soggetti prestatori

Il rapporto di Prestito può essere cointestato fino ad un massimo di 2 Soci, e tutte le operazioni, eccetto l'estinzione del rapporto, possono essere effettuate anche a firme disgiunte. L'entità del deposito viene considerata come ripartita pariteticamente fra tutti i cointestatari.
Il Socio può essere titolare di più Libretti Nominativi a condizione che l'ammontare complessivo della somma depositata non superi il limite di Legge, o quello stabilito dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 3.

Art. 9 - Deleghe ad operare sul prestito

È facoltà di ciascun intestatario delegare altre persone, fino ad un massimo di 2 per Libretto, ad effettuare operazioni in sua vece e conto. L'istituzione della delega, la sua modifica o revoca si intendono valide dal momento in cui la Cooperativa ne riceve comunicazione scritta. L'estinzione del Prestito può comunque essere richiesta esclusivamente dall'intestatario. Contestualmente all'interruzione del rapporto sociale, all'estinzione del Libretto o alla morte del Socio cessa la validità della delega.

Art. 10 - Scioglimento del rapporto sociale

Nei casi di scioglimento del rapporto sociale previsti dallo Statuto Sociale, il contratto di Prestito si scioglie e le somme prestate cessano di produrre interessi alla data di risoluzione del rapporto.
Le somme restano a disposizione del receduto, dell'escluso o degli eredi del Socio defunto.
Gli eredi devono comunicare immediatamente alla Cooperativa il giorno dell'avvenuto decesso. Nei loro confronti si applicano le disposizioni di Legge vigenti in materia di successione.
In caso di cointestazione, il presente articolo si applica solo alle quote di Prestito attribuite al cointestatario recesso, escluso o defunto.
Lo scioglimento del rapporto sociale libera il deposito dagli eventuali vincoli temporali a cui è sottoposto. Se lo scioglimento di tali vincoli avviene per decesso del Socio, non viene applicata alcuna penale per estinzione anticipata.

Art. 11 - Libretto Nominativo di Prestito Sociale

Alla costituzione del contratto di Prestito, al Socio viene rilasciato un documento, in formato cartaceo o elettronico, nominativo e non trasferibile a terzi, denominato Libretto Nominativo di Prestito Sociale. Il Libretto Nominativo di Prestito Sociale è idoneo a registrare, mantenere e controllare i movimenti e il saldo a favore del Socio.
All'atto della sottoscrizione del contratto di Prestito, il Socio deve rilasciare, per iscritto e in duplice originale, dichiarazione di specifica accettazione delle norme e condizioni che lo regolano, predisposte dalla Cooperativa. Un originale della dichiarazione deve essere consegnato al Socio unitamente al Foglio Informativo Analitico.

Il Socio intestatario del Libretto non può riportare sullo stesso alcuna iscrizione o correzione. In caso di discordanza fra i movimenti risultanti dal Libretto e la corrispondente scheda della Cooperativa, fanno fede le scritture contabili di quest'ultima.

Art. 12 - Furto o smarrimento

In caso di smarrimento, distruzione o sottrazione del Libretto Nominativo di Prestito Sociale, l'intestatario, o il suo delegato, deve farne denuncia alla competente autorità e darne immediata comunicazione alla Cooperativa, la quale provvede a sospendere ogni movimentazione del conto e, dietro presentazione della denuncia, provvede a rilasciare altro Libretto Nominativo di Prestito Sociale.
Per l'emissione del nuovo Libretto, viene addebitato sul conto, a titolo di rimborso delle spese sostenute, l'importo stabilito e periodicamente aggiornato dal CdA, indicato nel Foglio Informativo Analitico.

Art. 13 - Operazioni sul Libretto

Le operazioni possono essere effettuate con la presentazione del Libretto Nominativo di Prestito Sociale presso gli Sportelli o con gli strumenti telematici previsti dalla Cooperativa, i cui esiti saranno riportati sul Libretto cartaceo in occasione della sua presentazione fisica agli Sportelli.
I versamenti effettuati con strumenti diversi dai contanti sono accreditati salvo buon fine e disponibili per il Socio ad incasso avvenuto.
Al Socio deve essere fornito, una volta all'anno e alla scadenza del contratto, una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto contenente ogni elemento necessario per la comprensione del rapporto medesimo, nonché un prospetto che indichi i limiti, le modalità e i tempi del rimborso in caso di attivazione delle garanzie previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale.
Nella comunicazione annuale, inoltre, il Consiglio di Amministrazione illustra ai Soci Cooperatori:

- I risultati dell'attività di vigilanza di cui all'articolo 5 svolta dal Collegio Sindacale, con particolare riferimento al rispetto delle norme di legge in materia di prestito da Soci, dei limiti di cui agli articoli 1 e 3, e delle altre norme del presente Regolamento;
- L'andamento della Cooperativa come risulta dal bilancio e dai programmi di investimento;
- Eventuali ulteriori informative previste dai Regolamenti dell'Associazione di Categoria.

Nel caso di depositi cointestati, la comunicazione viene inviata al primo cointestatario al più recente indirizzo comunicato. Gli altri cointestatari possono farne richiesta, ottenendo copia dell'estratto conto presso gli Sportelli della Cooperativa.
La comunicazione non è dovuta ai possessori di Libretti senza movimento per un intero anno e con saldo mai superiore a € 200,00 o nel caso di variazioni del tasso di riferimento la cui determinazione sia sottratta alla volontà delle parti.

Art. 14 - Rimborso del Prestito

Per i Prestiti liberi da vincoli temporali il Socio, con un preavviso di almeno 48 ore, può richiedere in ogni momento, rimborsi parziali o totali, che la Cooperativa rimborserà con lo strumento richiesto dal Socio nel rispetto dei limiti e degli strumenti di Legge. I Prestiti Vincolati sono disponibili dal giorno successivo a quello di scadenza del vincolo stabilito dal Disciplinare, con le stesse modalità dei prestiti liberi. È facoltà della Cooperativa concedere, al Socio che ne faccia richiesta motivata in forma scritta al CdA, di prelevare anticipatamente, in tutto o in parte, le somme vincolate, applicando le penali previste dal Disciplinare.
La decisione della Cooperativa in merito a detta richiesta di prelievo anticipato delle somme vincolate dovrà essere adottata e comunicata dal Consiglio di Amministrazione al Socio entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta stessa.

Art. 15 - Facoltà di compensazione

La Cooperativa si riserva, in qualunque momento, la facoltà di effettuare la compensazione tra i debiti che il Socio Prestatore ha verso la stessa, da qualunque titolo o causa derivino, ed il credito del Socio stesso derivante dal Prestito Sociale.

Art. 16 - Tassi di interesse

Sulla somma giacente in ciascun Libretto viene corrisposto un tasso di remunerazione che non può in ogni caso superare la misura massima fissata dalla Legge.
Il tasso di interesse può essere fisso e/o variabile e diversificato per importo e per vincolo di durata. Il tasso di interesse, le modalità di determinazione e le eventuali condizioni accessorie sono fissate dal Consiglio di Amministrazione e comunicate nel Foglio Informativo Analitico o nel Disciplinare.

Art. 17 - Liquidazione degli interessi

Gli interessi sul Prestito dei Soci sono conteggiati con la valuta del giorno in cui è effettuato il versamento e sono dovuti fino a quello del prelevamento; essi vengono liquidati alla fine di ogni anno solare al netto della vigente ritenuta fiscale. Se per effetto dell'accredito degli interessi il prestito superasse il limite stabilito, l'eccedenza cessa di produrre interessi e viene messa a disposizione del Socio.
I libretti che, durante l'anno, hanno sempre mantenuto saldi inferiori a € 200,00 sono infruttiferi.

Art. 18 - Variazione delle condizioni

Le spese ed ogni altra condizione economica relativi alle operazioni e ai servizi offerti sono stabiliti dal CdA e comunicati nel Foglio Informativo Analitico o nel Disciplinare.
La Cooperativa si riserva la possibilità di variare, anche in senso sfavorevole al Socio, le condizioni economiche riguardanti i tassi di interesse, prezzi ed altre condizioni, dandone la più ampia diffusione ai Soci.

Art. 19 - Comunicazioni periodiche

Al Socio Prestatore deve essere fornita, almeno una volta all'anno e alla scadenza del contratto, una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto contenente ogni elemento necessario per la comprensione del rapporto medesimo anche mediante pubblica diffusione di tali informazioni.

Art. 20 - Inottemperanza alle prescrizioni

L'inottemperanza alle prescrizioni dei precedenti articoli 3 (raccolta limitata ai soli Soci, tassativa esclusione della raccolta di risparmio tra il pubblico, rispetto dei limiti patrimoniali e divieto di superamento dell'importo massimo depositabile da ciascun Socio), art. 2 (mantenimento di una quota del Prestito in liquidità o in attività prontamente liquidabili), art. 11 (obbligo di stipulazione del contratto) e art. 13 (comunicazione al Socio), determina, secondo le modalità dettate dal presente articolo, l'intervento del Collegio Sindacale.
Il Collegio Sindacale, qualora nella propria attività di controllo di cui all'art. 5, rilevi significative violazioni degli articoli indicati nel comma precedente, ne riferisce, prontamente e per iscritto, al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. Il Consiglio di Amministrazione, nei successivi 30 giorni provvede ad attivare le misure necessarie a rimuovere le violazioni, informandone prontamente il Collegio Sindacale.
Qualora il termine di cui al precedente comma sia decorso infruttuosamente, il Collegio Sindacale deve:
a) riferire all'Associazione di categoria secondo le procedure previste sul Prestito Sociale dalla stessa emanate;
b) riferire, nell'ambito della propria relazione di cui all'articolo 2429 c.c., sia le violazioni rilevate, sia la mancata adozione da parte del CdA di misure atte a rimuoverle.
Nel caso di violazioni gravi o reiterate, il Collegio Sindacale deve convocare l'Assemblea dei Soci ai sensi dell'articolo 2406 c.c..

Art. 21 - Formazione

I membri del Consiglio di Amministrazione di nuova elezione sono tenuti a seguire il percorso formativo in materia di Prestito Sociale e di bilancio che la Cooperativa deve mettere a loro disposizione.
Il CdA certifica l'avvenuta formazione con specifica delibera.

Art. 22 - Riservatezza

La Cooperativa garantisce la massima riservatezza sui dati relativi ai Prestiti Sociali ed alle operazioni sugli stessi effettuate, restando esclusa ogni informazione a terzi salvo obblighi imposti dalla Legge.

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE A PROPRIETÀ INDIVISA

Art. 1 - Assegnazione delle proprietà immobiliari

La Cooperativa mette a disposizione dei propri Soci, persone fisiche, il patrimonio immobiliare residenziale dalla stessa posseduto sotto forma di proprietà indivisa mediante contratti di assegnazione in godimento, per i quali il CdA stabilisce tipologia, canoni, metodologie di calcolo e durata per gruppi omogenei di unità immobiliari o categorie omogenee di Soci.
All'Atto dell'assegnazione né il Socio né altri componenti del costituendo nucleo familiare devono essere titolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà o di altri diritti reali di godimento su un'unità immobiliare adeguata alle esigenze del nucleo familiare (così come previsto dalle vigenti normative in materia di edilizia popolare ed economica) nello stesso Comune ove è ubicato l'alloggio oggetto di assegnazione.

Art. 2 - Graduatorie

Per l'assegnazione in godimento del proprio patrimonio immobiliare residenziale la Cooperativa istituisce Graduatorie relative a:
a) Assegnazione alloggi a Soci non ancora assegnatari ("Graduatoria assegnazione alloggi");
b) Cambio alloggio per Soci già assegnatari ("Graduatoria cambio alloggi");
c) Assegnazione box/posto auto/altri spazi a Soci non ancora assegnatari ("Graduatoria assegnazione box/posti auto/altri spazi");
d) Cambio box/posto auto/altri spazi a Soci già assegnatari ("Graduatoria cambio box/posti auto/altri spazi");
e) Assegnazione secondo box/ posto auto/altri spazi a Soci già Assegnatari ("Graduatoria assegnazione secondo box/posti auto/altri spazi").
Il CdA stabilisce l'eventuale bacino d'utenza di ogni Graduatoria relativa alle unità accessorie, le priorità di applicazione e l'eventuale quota di iscrizione e/o la cauzione richiesta ai Soci per l'iscrizione ad essa.

Art. 3 - Iscrizione alle Graduatorie

Il Socio persona fisica che sia in regola con i versamenti a qualsiasi titolo dovuti alla Cooperativa e che non abbia in atto contenziosi nei confronti della stessa, ha diritto ad iscriversi alle Graduatorie di cui all'articolo precedente, presentando domanda scritta e versando l'importo richiesto. Il Socio Prenotatario viene iscritto alla Graduatoria di suo interesse in ordine cronologico di ricezione della domanda, con l'attribuzione di un numero progressivo.
L'eventuale cauzione resta vincolata fino a quando il Socio rimane iscritto alla Graduatoria. Le iscrizioni alle Graduatorie cambio alloggio possono avvenire solo dopo

2 anni dalla data di stipula del contratto relativo all'assegnazione in corso.
Il Socio Prenotatario viene iscritto alla Graduatoria di suo interesse in ordine cronologico di ricezione della domanda, con l'attribuzione di un numero progressivo. L'eventuale cauzione resta vincolata fi no a quando il Socio rimane iscritto alla Graduatoria. Le iscrizioni alle Graduatorie cambio possono avvenire solo dopo 2 anni dalla data di stipula del contratto relativo all'assegnazione in corso.
Il Socio Prenotatario, nel momento in cui ottiene l'assegnazione di un immobile sociale, viene automaticamente cancellato dalla relativa Graduatoria.
Il Socio Prenotatario può, in qualsiasi momento, chiedere alla Cooperativa, in forma scritta, la cancellazione dalla Graduatoria. La cancellazione dalla Graduatoria dà diritto al Socio di ottenere la restituzione dell'eventuale cauzione versata al momento dell'iscrizione, fatta salva la facoltà della Cooperativa di compensarla con il versamento del deposito cauzionale dovuto in relazione all'unità immobiliare in assegnazione o con qualunque altro debito in essere con la Cooperativa stessa.
In caso di decesso del Socio iscritto alle Graduatorie, il coniuge superstite convivente, o il convivente di fatto o i figli iscritti nel suo stesso stato di famiglia, e previa associazione, hanno diritto al subentro nelle stesse, conservando il numero di iscrizione del defunto, a condizione che, entro 3 mesi dal decesso, presentino richiesta scritta alla Cooperativa oltre all'eventuale domanda di ammissione a Socio.

Art. 4 - Sospensione dalle Graduatorie

L'iscrizione alle Graduatorie viene sospesa per i Soci che hanno in atto contenziosi con la Cooperativa o che sono stati dalla stessa dichiarati morosi.
La sospensione opera dal momento in cui si verifica la causa che la determina e fino al momento della cessazione della stessa.
L'iscrizione alla Graduatoria Assegnazione alloggi a Soci non ancora assegnatari viene sospesa:
a) Per i coniugi di Soci già Assegnatari fino a che non venga presentato in Cooperativa atto di separazione legale;
b) Per i conviventi di fatto, fino a che non venga presentata in Cooperativa la revoca della convivenza stessa e la cancellazione dal relativo stato di famiglia.

Oltre che per i casi sopra esposti, è facoltà del CdA sospendere, per il periodo di un anno dalla data del bando di riferimento, l'accesso alle Graduatorie al Socio che:
a) Dopo aver espresso la richiesta di cambio o assegnazione, vi rinuncia per 2 volte consecutive, in bandi distinti;
b) Dopo aver ricevuto conferma del provvisorio accoglimento della propria richiesta, rinunci al cambio o all'assegnazione.

La sospensione da una Graduatoria non permette la partecipazione ai relativi bandi, ma il Socio sospeso conserva la propria posizione nella Graduatoria stessa.

Art. 5 - Ordine di assegnazione

Il patrimonio immobiliare residenziale a proprietà indivisa della Cooperativa viene offerto in assegnazione con le seguenti priorità:
a) Soci iscritti alle Graduatorie cambi secondo l'ordine cronologico di iscrizione;
b) Soci iscritti alle Graduatorie assegnazioni secondo l'ordine cronologico di iscrizione;
c) Soci non iscritti alle Graduatorie.
In assenza di richieste da parte dei Soci gli immobili potranno essere assegnati in locazione temporanea a terzi non soci nel rispetto del principio della mutualità prevalente.

Art. 6 - Cambio unità immobiliari residenziali a Soci già assegnatari

Le unità immobiliari residenziali di volta in volta disponibili vengono proposte in cambio ai Soci già assegnatari mediante l'emissione di bandi periodici, a cui viene data la più ampia diffusione, contenenti le caratteristiche economiche e tecniche delle unità immobiliari, le modalità e le tempistiche di partecipazione al bando. I Soci iscritti alle Graduatorie cambi, nei termini e nei modi previsti dal bando, possono manifestare il proprio interesse in forma scritta alla Cooperativa per un massimo di due unità immobiliari disponibili in assegnazione.

Art. 7 - Modalità di assegnazione in cambio

Entro 5 giorni lavorativi dalla data della visita alle unità immobiliari per le quali è stato manifestato l'interesse, il Socio deve confermare per iscritto la propria richiesta di cambio. La conferma deve avere ad oggetto una sola tra le unità immobiliari per le quali il Socio ha manifestato il proprio interesse. La mancata comunicazione della conferma nel termine sopra indicato equivale a rinuncia.
Nel caso in cui più Soci esprimano richiesta di cambio per la stessa unità immobiliare, l'assegnazione avverrà nel rispetto dell'ordine di iscrizione alla relativa Graduatoria.
Dopo aver ricevuto conferma del provvisorio accoglimento della richiesta di cambio da parte della Cooperativa, il Socio è tenuto a sottoscrivere il contratto di assegnazione nei modi e nei tempi previsti ai sensi degli articoli seguenti.
Contestualmente alla sottoscrizione del nuovo contratto di assegnazione, il Socio deve sottoscrivere la disdetta all'assegnazione dell'unità immobiliare precedentemente occupata, il cui rilascio può essere posticipato per il periodo concordato con la Cooperativa, comunque non superiore a 3 mesi, e necessario alle eventuali opere di ristrutturazione.
Al momento del rilascio, l'unità immobiliare deve presentarsi in normale stato di manutenzione e nelle medesime condizioni in cui venne a suo tempo assegnata, salvo il normale deterioramento d'uso e le modifiche autorizzate per iscritto dalla Cooperativa.
Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'unità immobiliare carenze manutentive di competenza del Socio, modifiche non autorizzate, modifiche non conformi alle disposizioni di Legge o autorizzate a condizione di ripristino successivo, l'Assegnatario uscente è tenuto al loro ripristino a propria cura e spese prima del rila-

scio, o al rimborso delle spese sostenute dalla Cooperativa per le opere di ripristino.
La richiesta di cambio alloggio nello stesso bacino di utenza non obbliga il Socio alla rinuncia alle eventuali unità accessorie, fatto salvo che queste non siano abbinate all'alloggio ai sensi del successivo art. 14.
Dalla data di consegna della nuova unità immobiliare, il Socio è tenuto a corrispondere alla Cooperativa il canone e le spese per entrambe le unità immobiliari fino alla fine del mese in cui avviene il rilascio dell'unità immobiliare precedentemente occupata, al netto di una franchigia pari a una mensilità.

Art. 8 - Assegnazione unità immobiliari residenziali a Soci non ancora assegnatari

Le unità immobiliari residenziali disponibili che, dopo essere state proposte ai Soci iscritti alla Graduatoria Cambi, non raccolgono il loro interessamento, vengono offerte ai Soci iscritti alla Graduatoria Assegnazione mediante l'emissione di bandi periodici, a cui viene data la più ampia diffusione, contenenti le caratteristiche economiche e tecniche delle unità immobiliari, le modalità e le tempistiche di partecipazione al bando.

Art. 9 - Assemblea di assegnazione

Per alcune tipologie di unità immobiliari, è facoltà della Cooperativa effettuare l'assegnazione mediante Assemblea, convocata con apposito bando, aperta a tutti i Soci iscritti alle relative Graduatorie.
È facoltà di ciascun Socio farsi rappresentare da altra persona, anche non socia, in possesso di delega scritta accompagnata dalla fotocopia della carta di identità e dal tesserino di riconoscimento del Socio iscritto in Graduatoria.
Nel corso dell'assemblea si procede all'offerta delle unità immobiliari proposte in bando tramite chiamata in ordine di iscrizione alla Graduatoria dei Soci Prenotatari presenti, i quali possono manifestare il proprio interesse per una delle unità immobiliari disponibili o proporsi, in subordine, per quelle già opzionate dai Soci presenti che li precedono in Graduatoria.

Art. 10 - Modalità di prima assegnazione

Il Socio interessato deve inoltrare alla Cooperativa, in forma scritta, la propria richiesta di assegnazione in godimento dell'unità immobiliare oggetto di interesse, entro 5 giorni lavorativi dalla data in cui è stata effettuata la visita.
La mancata formulazione della richiesta di assegnazione entro il predetto termine equivale a rinuncia.
Il Socio che, manifestato il proprio interesse per una delle unità immobiliari proposte, vi rinuncia prima della visita, conserva la propria posizione in Graduatoria.
Dopo aver ricevuto conferma del provvisorio accoglimento della richiesta di assegnazione da parte della Cooperativa, il Socio è tenuto a sottoscrivere il contratto di assegnazione nei modi e nei tempi previsti ai sensi degli articoli seguenti.

Art. 11 - Cointestazione

Al momento della sottoscrizione del contratto di prima assegnazione o di cambio dell'unità immobiliare, il Socio Assegnatario può richiedere che lo stesso contratto sia cointestato ad un Secondo Socio, purché non legato da vincoli di parentela e privo di contenziosi con la Cooperativa, il quale acquisisce la qualifica di Socio Assegnatario, assumendo gli stessi diritti e doveri del Primo Assegnatario e divenendo responsabile in solido delle obbligazioni contratte nei confronti della Cooperativa per l'unità immobiliare assegnata.
In vigenza di contratto, è facoltà dell'Assegnatario richiedere a proprie spese il rinnovo dello stesso e la contestuale cointestazione al convivente autorizzato dalla Cooperativa e non legato all'Assegnatario da vincoli di parentela, purchè entrambi siano privi di contenziosi con la Cooperativa.
Il CdA, verificato che non vi siano giustificati motivi contrari, autorizzerà la cointestazione.
Qualora la convivenza sia stata autorizzata dalla Cooperativa da almeno 5 anni, il nuovo contratto verrà rinnovato alle stesse condizioni economiche del precedente; in caso contrario, il nuovo contratto verrà cointestato rinnovandolo alle condizioni economiche pro tempore vigenti per lo stesso gruppo di unità immobiliari.
Al momento della sottoscrizione del contratto cointestato, entrambi gli Assegnatari vengono cancellati dalle Graduatorie di prima assegnazione e cambio relative alla tipologia di unità immobiliare oggetto di assegnazione; il Primo Assegnatario mantiene il diritto di iscriversi alla Graduatoria cambio, mentre il Secondo Assegnatario può iscriversi alla Graduatoria assegnazione.
Durante la vigenza del contratto, è facoltà degli Assegnatari cointestatari richiedere congiuntamente l'intestazione a proprie spese del contratto ad uno solo di essi.
La Cooperativa potrà rifiutare la richiesta di modifica dell'intestazione oppure procedere alla sottoscrizione di un nuovo contratto.
Nel caso in cui il Socio Assegnatario rimanente non offra idonee garanzie ai sensi del successivo art. 13, l'Assegnatario uscente rimarrà garante per tutte le obbligazioni, anche future, relative alla conduzione dell'unità immobiliare.
È sempre facoltà del CdA rifiutare la richiesta di cointestazione dei contratti nuovi o esistenti o di intestazione dei contratti cointestati ad un solo intestatario.
Qualora uno dei 2 cointestatari perda i requisiti per il godimento dell'unità immobiliare oggetto di assegnazione, il contratto verrà intestato all'Assegnatario rimanente, ma l'intestatario uscente rimarrà obbligato in solido per tutte le obbligazioni, anche future, relative alla conduzione dell'unità immobiliare.
Nei contratti cointestati non è possibile concedere ulteriori convivenze.

Art. 12 - Canone di godimento

Il canone di godimento è stabilito dal CdA all'atto della edificazione e/o acquisizione di nuovi immobili, in considerazione dei relativi impegni finanziari contratti dalla Cooperativa, delle condizioni poste da eventuali convenzioni e dalla adozione di congrui

tempi di ammortamento.
Detto canone potrà essere successivamente aggiornato dal CdA per gruppi omogenei di unità immobiliari e categorie omogenee di Soci in considerazione dei costi complessivi, di qualsiasi natura, cui la Cooperativa deve fare fronte con riferimento alla parte di attività che concerne gli immobili a proprietà indivisa, tenendo conto del carattere sociale e della necessità di tutelare la consistenza patrimoniale della stessa Cooperativa.
Il canone di godimento resta immutato nel tempo per lo stesso contratto di assegnazione, salvo che si modifichino i parametri che lo hanno determinato o che già al momento dell'assegnazione ne sia stata definita una variazione programmata.
Sia il canone originario, sia quello aggiornato dal CdA, sia infine quello relativo ad ogni gruppo omogeneo di unità immobiliari o categoria omogenea di Soci potranno in ogni caso subire quelle variazioni che dovessero rendersi necessarie come conseguenza, anche indiretta, di sopravvenuti provvedimenti delle Autorità Pubbliche o di decisioni assembleari.

Art. 13 - Garanzie

Qualora il patrimonio dell'Assegnatario e dei suoi eventuali coobbligati non sia ritenuto, ad insindacabile giudizio della Cooperativa, congruo e capiente per adempiere al pagamento dei canoni di godimento e delle spese relative alle unità immobiliari assegnate in godimento, la stessa potrà richiedere specifiche garanzie e, qualora le garanzie prodotte non fossero ritenute idonee, rifiutare la stipula della nuova assegnazione o del cambio richiesti.
Se, a fronte delle garanzie richieste da parte della Cooperativa, il Socio non fosse più interessato all'assegnazione o al cambio, egli mantiene la propria posizione nella relativa Graduatoria.

Art. 14 - Unità immobiliari abbinate

È facoltà della Cooperativa, anche qualora non siano le Leggi o le convenzioni urbanistiche a prevederlo, proporre in abbinamento obbligatorio agli alloggi offerti in assegnazione altre unità immobiliari accessorie quali cantine, box, posti auto, ripostigli, solai, con la stessa formula contrattuale di assegnazione dell'unità immobiliare principale e in deroga alle relative Graduatorie.
Le unità accessorie abbinate subiscono le stesse variazioni contrattuali dell'unità principale.

Art. 15 - Priorità di assegnazione unità accessorie

Nei casi in cui le unità accessorie non siano abbinate alle unità principali, le prime vengono assegnate secondo le seguenti priorità:

a) Socio già Assegnatario di alloggio nello stesso bacino di utenza e iscritto alla Graduatoria cambio box/posti auto/altri spazi;
b) Socio già Assegnatario di alloggio nello stesso bacino di utenza e iscritto alla Graduatoria assegnazione box/posti auto/altri spazi;
c) Socio in prima assegnazione di alloggio nello stesso bacino di utenza e iscritto alla Graduatoria assegnazione box/posti auto/altri spazi;
d) Seconda assegnazione per Socio già Assegnatario di una unità accessoria nello stesso ambito zonale;
e) Altri Soci.

Per i casi previsti dalle lettere d), e) possono essere stipulati solo contratti temporanei.

Art. 16 - Formalizzazione dell'assegnazione

L'assegnazione in godimento di una unità immobiliare si formalizza con il puntuale adempimento da parte del Socio dei seguenti obblighi e prescrizioni:

a) Pagamento di tutti gli importi a qualunque titolo dovuti alla Cooperativa;
b) Versamento dell'eventuale deposito cauzionale infruttifero vincolato;
c) Rilascio delle eventuali garanzie previste dall'art. 13;
d) Consegna del certificato di stato di famiglia da cui risulti la composizione del nucleo familiare convivente nell'alloggio;
e) Per i soli alloggi, consegna della documentazione comprovante che né il Socio Assegnatario né altri componenti il suo nucleo familiare siano titolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà o di altri diritti reali di godimento su un'unità immobiliare adeguata alle esigenze del nucleo familiare (così come previsto dalle vigenti normative in materia di edilizia popolare ed economica) nello stesso Comune ove è sito l'alloggio in oggetto;
f) Per le costruzioni che hanno usufruito di finanziamenti agevolati, consegna della documentazione comprovante i requisiti soggettivi previsti dalla Legge;
g) Consegna di ogni altra documentazione stabilita dal CdA della Cooperativa;
h) Sottoscrizione del contratto di assegnazione in godimento.

Dalla data di sottoscrizione del contratto, il Socio prende possesso dell'unità immobiliare prescelta allo stato e nelle condizioni accettate in fase di sopralluogo. Qualora il Socio riscontrasse difformità o malfunzionamenti rispetto alle condizioni di assegnazione, egli ha facoltà di rivolgersi alla Cooperativa entro 90 giorni dalla data di assegnazione per la valutazione di eventuali garanzie.

Art. 17 - Risarcimento danni

Qualora il Socio, dopo aver sottoscritto il contratto di assegnazione dell'unità immobiliare, decida di rinunciare all'assegnazione e di riconsegnare l'unità immobiliare alla

Cooperativa prima di averla occupata, egli è tenuto a pagare alla stessa, a titolo di risarcimento danni, una somma minima corrispondente a tre mensilità del canone e delle spese accessorie relative all'unità immobiliare di nuova assegnazione.
Nel caso in cui il rifiuto da parte del Socio sia stato determinato da gravi e documentati motivi, il CdA, a fronte di richiesta scritta, può decidere di conservare al Socio la sua originale posizione nella relativa Graduatoria e/o di rinunciare al risarcimento del danno.

Art. 18 - Risoluzione del contratto di assegnazione

Il contratto di assegnazione in godimento dell'unità immobiliare si risolve per:
a) Naturale scadenza, qualora prevista;
b) Disdetta dell'Assegnatario;
c) Decesso dell'Assegnatario;
d) Trasferimento dell'Assegnatario;
e) Revoca dell'Assegnazione.
La risoluzione del contratto di assegnazione obbliga il Socio al rilascio dell'unità immobiliare e al pagamento del canone e delle spese, con le modalità e per il periodo di tempo previsto caso per caso negli articoli successivi.

Art. 19 - Disdetta

L'Assegnatario che intende rilasciare l'unità immobiliare residenziale, non per motivi di cambio, deve darne disdetta mediante comunicazione scritta inviata alla Cooperativa con un preavviso di almeno 3 mesi, dalla data per la quale il rilascio deve avere effetto.
In tale ipotesi il Socio Assegnatario è tenuto a corrispondere alla Cooperativa il canone di godimento e le spese accessorie per tutto il periodo di preavviso e, in ogni caso, fino alla fine del mese in cui avviene l'effettivo rilascio dell'unità immobiliare.
Al momento del rilascio, l'unità immobiliare deve presentarsi in normale stato di manutenzione e nelle medesime condizioni in cui venne a suo tempo assegnata, salvo il normale deterioramento d'uso e le modifiche autorizzate per iscritto dalla Cooperativa.
Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'unità immobiliare carenze manutentive di competenza del Socio, modifiche non autorizzate, modifiche non conformi alle disposizioni di Legge o autorizzate a condizione di ripristino successivo, l'Assegnatario uscente è tenuto al loro ripristino a propria cura e spese prima del rilascio, o al rimborso delle spese sostenute dalla Cooperativa per le opere di ripristino.
La disdetta dell'unità immobiliare principale comporta la disdetta di tutte le unità immobiliari accessorie site nello stesso bacino di utenza, anche se non abbinate all'unità principale.

Art. 20 - Decesso dell'Assegnatario

In caso di decesso dell'Assegnatario, gli eredi o gli esecutori testamentari sono tenuti a curare il rilascio dell'unità immobiliare entro 3 mesi dalla data del decesso, provvedendo al pagamento del canone di godimento e delle spese accessorie fino al termine del mese in cui avviene l'effettivo rilascio.
La Cooperativa è esonerata da ogni obbligo di custodia di quanto contenuto nell'unità immobiliare.
Qualora al momento del rilascio o, comunque, allo scadere del termine indicato al primo comma, l'unità immobiliare risultasse ancora occupata da persone, animali o cose, la Cooperativa avrà la facoltà di sgombrarla e di rivalersi sugli aventi diritto del Socio deceduto di tutte le spese sostenute, con esonero da ogni responsabilità.

Art. 21 - Riassegnazione di diritto

In caso di decesso dell'Assegnatario o di trasferimento della residenza per i motivi previsti dal successivo art. 22, hanno diritto alla riassegnazione di una o di tutte le unità immobiliari i seguenti soggetti, purchè iscritti al libro soci, nell'ordine:

1) Il coniuge convivente o le figure ad esso assimilate dalla Legge
2) I figli conviventi che non hanno mai lasciato il nucleo famigliare, in ordine di anzianità;
3) I conviventi di fatto, iscritti nello stato di famiglia o documento equipollente, la cui permanenza nell'unità immobiliare sia stata autorizzata per iscritto dalla Cooperativa da almeno 2 anni;
4) I parenti fino al secondo grado o gli affini fino al secondo grado, purché conviventi, che non hanno mai lasciato il nucleo famigliare, in ordine di anzianità;
5) I parenti fino al secondo grado o gli affini fino al secondo grado, la cui permanenza nell'unità immobiliare sia stata autorizzata per iscritto dalla Cooperativa da almeno 5 anni, in ordine di data di autorizzazione.

Il subentrante deve presentare domanda di riassegnazione dell'unità immobiliare entro 30 giorni dalla data di decesso o trasferimento dell'Assegnatario, corredata dall'eventuale domanda di ammissione a Socio, se non ancora iscritto.
È facoltà del CdA respingere la richiesta di riassegnazione dell'unità immobiliare con deliberazione motivata o qualora il richiedente non offra le garanzie richieste dall'art. 13.
In caso di riassegnazione, le regole di trattamento economico vengono così stabilite:

a) Al coniuge convivente, alle figure ad esso assimiliate per Legge o al convivente more uxorio, iscritto nello stato di famiglia o documento equipollente, la cui permanenza nell'unità immobiliare sia stata autorizzata per iscritto dalla Cooperativa da almeno 2 anni, si applicherà il canone in vigore applicato all'Assegnatario uscente;
b) Ai parenti fino al secondo grado o agli affini fino al secondo grado che non abbiano mai lasciato il nucleo familiare verrà applicato, se superiore al canone pagato

dall'Assegnatario uscente, il 40% del canone che la Cooperativa applica al momento della riassegnazione per la stessa tipologia di unità immobiliari;

c) Ai parenti fino al secondo grado o agli affini fino al secondo grado rientrati da almeno 5 anni nel nucleo famigliare verrà applicato, se superiore al canone pagato dall'Assegnatario uscente, il 70% del canone che la Cooperativa applica al momento della riassegnazione per la stessa tipologia di unità immobiliari.

In mancanza dei soggetti sopra indicati è facoltà del Cda deliberare la riassegnazione dell'unità immobiliare ad altri soggetti che, al momento della risoluzione del contratto, risultino essere conviventi con l'Assegnatario deceduto o uscente, stabilendo canone e durata della nuova assegnazione.

La riassegnazione si perfeziona con il puntuale adempimento di tutto quanto previsto nell'art. 16.

Art. 22 - Trasferimento di residenza dell'Assegnatario

Il trasferimento della residenza anagrafica dell'Assegnatario risolve di diritto il contratto.

Qualora l'Assegnatario trasferisca altrove la propria residenza per comprovati motivi di lavoro o di ricovero in strutture a lunga degenza o di provvedimenti definitivi restrittivi della libertà personale si applica il diritto di riassegnazione previsto dal precedente art. 21.

Qualora invece l'Assegnatario, per separazione legale o divorzio dei coniugi, debba lasciare l'alloggio al coniuge o al convivente e trasferire la propria residenza in forza di un provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, è sua facoltà mantenere l'intestazione del contratto di assegnazione dell'alloggio o richiederne la riassegnazione, allo stesso canone, ai soggetti beneficiari indicati dall'Autorità Giudiziaria stessa, rimanendo coobbligato in solido, qualora questi ultimi non siano in possesso delle garanzie di cui all'art. 13.

Art. 23 - Revoca dell'assegnazione

La perdita della qualità di Socio, ai sensi dello Statuto Sociale, comporta l'immediata revoca dell'assegnazione di tutte le unità immobiliari assegnate.

Pur senza la perdita della qualità di Socio, l'assegnazione dell'unità immobiliare residenziale è revocata di diritto qualora l'Assegnatario:

a) Si renda moroso nel pagamento del canone di godimento, delle spese accessorie e di ogni altro importo a qualsiasi titolo dovuto alla Cooperativa in relazione all'assegnazione;
b) Per le costruzioni che hanno usufruito di fi nanziamenti agevolati, perda i requisiti soggettivi previsti dalla Legge;
c) Per gli alloggi, trasferisca altrove la propria residenza, salvo quanto previsto dall'art. 22;
d) Non occupi personalmente l'unità immobiliare per oltre sei mesi senza autorizzazione scritta del CdA;

e) Non produca, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta da parte del CdA, l'aggiornamento della documentazione attestante i requisiti richiesti al momento dell'assegnazione;
f) Per gli alloggi, non consegni, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto, il certificato di residenza aggiornato, dal quale risulti il trasferimento di residenza nell'alloggio assegnato;
g) Per gli alloggi, in vigenza di assegnazione, acquisisca e mantenga per più di 12 mesi la piena ed esclusiva proprietà o altri diritti reali di godimento su un'unità immobiliare adeguata alle esigenze del nucleo familiare (così come previsto dalle vigenti normative in materia di edilizia popolare ed economica) nello stesso Comune ove è sito l'alloggio in oggetto. Tale comma si applica anche a tutti gli altri componenti del nucleo familiare dell'Assegnatario con lui conviventi.

La revoca dell'assegnazione comporta l'obbligo del Socio Assegnatario di rilasciare l'unità immobiliare assegnata nella disponibilità della Cooperativa entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento di revoca dell'assegnazione, di corrispondere alla Cooperativa un'indennità pari al canone di godimento che la Cooperativa applica al momento della riassegnazione per la stessa tipologia di unità immobiliare e delle spese accessorie per tutto il periodo di occupazione e di rimborsare tutte le spese, anche di natura legale, sostenute dalla Cooperativa per ottenere il rilascio delle unità immobiliari occupate dal Socio.
In caso di revoca per morosità, il Consiglio di Amministrazione può deliberare la nuova ammissione a Socio, previo saldo del debito da parte dell'Assegnatario e dopo almeno 2 trimestri di solvenza, con la sottoscrizione di un nuovo contratto di assegnazione e il mantenimento delle condizioni economiche previgenti all'espulsione.

Art. 24 - Quota conguaglio

In caso di rilascio dell'unità immobiliare residenziale, verrà trattenuto dalla Cooperativa, in via cautelativa, un importo da definirsi caso per caso sino a che verrà fatturato il conguaglio spese per l'anno di riferimento, che di norma avviene nell'anno solare successivo a quello di rilascio. Qualora il conguaglio fosse inferiore/superiore alla somma trattenuta, viene restituita/richiesta l'eventuale differenza.

Art. 25 - Casi particolari

In casi particolari e giustificati, non contemplati dal presente Regolamento, il CdA può derogare alle procedure sopra indicate, informando gli organismi di controllo societari ed il CdQ interessato.

REGOLAMENTO PER LA CONDUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ASSEGNATO

Art. 1 - Uso dell'alloggio assegnato in godimento

L'alloggio viene assegnato in godimento ai Soci ad uso esclusivo di abitazione.
La Cooperativa, a seguito di motivata richiesta scritta dell'Assegnatario, potrà autorizzare l'uso promiscuo dell'alloggio, purché resti sempre prevalente l'uso abitativo.
È, in ogni caso, fatto divieto di svolgere nell'alloggio attività lavorativa che comporti afflusso di pubblico, installarvi apparecchiature o impianti o macchinari che arrechino disturbo. L'Assegnatario deve stabilire la residenza anagrafica presso l'alloggio assegnato e deve abitarlo in modo continuativo col proprio nucleo familiare, risultante dal certificato di stato di famiglia o da un documento equipollente, rilasciato dalle autorità, atto a certificare la stabile convivenza, nel rispetto dei limiti di capienza previsti dalla Legge. Ogni variazione della composizione del nucleo familiare deve essere segnalata alla Cooperativa in forma scritta entro 30 giorni dalla modifica.

Art. 2 - Ospitalità

L'Assegnatario che intenda ospitare una o più persone per un periodo superiore a 30 giorni, dovrà richiedere preventiva autorizzazione alla Cooperativa, in forma scritta, motivandola e corredandola con i documenti richiesti. Il CdA, verificato che non vi siano giustificati motivi contrari, autorizzerà l'ospitalità per il periodo di tempo indicato nella richiesta. L'autorizzazione potrà essere concessa per un periodo non superiore a 12 mesi, eventualmente prorogabile rinnovando la richiesta con le modalità sopra indicate.
L'ospitalità è sempre a titolo gratuito, essendo espressamente vietato il subaffitto.

Art. 3 - Convivenze

L'Assegnatario che, dopo l'assegnazione, intenda convivere stabilmente con una o più persone presso l'alloggio assegnatogli in godimento dovrà richiedere preventiva autorizzazione alla Cooperativa, in forma scritta, corredandola con i documenti richiesti.
Il CdA, verificato che non vi siano giustificati motivi contrari, autorizzerà la convivenza.
Il convivente dovrà essere inserito nello stato di famiglia dell'Assegnatario o documento equipollente che dovrà essere trasmesso alla Cooperativa entro 90 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione, a pena di revoca della stessa, senza necessità di alcuna comunicazione da parte della Cooperativa.
Il convivente si rende responsabile in solido per tutta la durata della convivenza con l'Assegnatario di tutte le obbligazioni assunte nei confronti della Cooperativa, mediante la sottoscrizione di apposite garanzie.

Art. 4 - Costi addizionali
In caso di convivenza o di ospitalità superiore ai 30 giorni, la Cooperativa addebiterà all'Assegnatario i costi di consumo imputati a persona per il tempo della permanenza e, comunque, per non meno di un trimestre.

Art. 5 - Uso del box o posto auto
Il box o posto auto può essere utilizzato esclusivamente dall'Assegnatario o dai suoi conviventi per gli usi previsti dalla Legge.
È fatto divieto di modificare l'uso del box trasformandolo in magazzino, officina, sala di ritrovo o per altre attività diverse dal ricovero di mezzi.

Art. 6 - Divieto di subaffitto
È fatto divieto all'Assegnatario di subaffittare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare assegnata in godimento o di concederla in uso a terzi, anche occasionalmente, in forma parziale o di affittacamere.

Art. 7 - Uso delle parti comuni
La Cooperativa, in accordo con il CdQ, determina le modalità di utilizzo delle parti comuni.

Art. 8 - Uso posti bici
I parcheggi per le biciclette non assegnati ai Soci sono destinati ad 'uso momentaneo di cortesia' in luoghi dedicati (es. rastrelliere). È facoltà della Cooperativa rimuovere periodicamente le biciclette abbandonate. L'entrata e l'uscita in bicicletta dagli stabili sociali deve avvenire con accompagnamento a mano.

Art. 9 - Responsabilità dell'Assegnatario
L'Assegnatario è responsabile, e come tale risponde personalmente nei confronti della Cooperativa, dei danni arrecati all'unità immobiliare assegnata, alle pertinenze e alle parti comuni dello stabile o a terzi in genere per fatto proprio, dei propri familiari e conviventi, dei propri ospiti e visitatori, dei propri dipendenti, collaboratori, anche occasionali, e fornitori, nonché per i danni causati da animali domestici di cui abbia la custodia. L'Assegnatario è tenuto a far conoscere e far rispettare il presente Regolamento ai propri familiari e conviventi e alle altre persone sopra menzionate che abbiano accesso, anche solo occasionale, allo stabile sociale, rendendosi personalmente responsabile nei confronti della Cooperativa delle violazioni commesse dalle stesse, ogni eccezione rimossa.
Ogni convivenza, ospitalità, accesso occasionale, anche dovuto a rapporto di fornitura o di collaborazione con l'Assegnatario implica, da parte dei soggetti che accedono negli stabili di proprietà della Cooperativa, la piena conoscenza e il rispetto delle prescrizioni previste dal presente Regolamento.

Art. 10 - Assenza prolungata dell'Assegnatario

L'Assegnatario, che per qualsiasi motivo debba lasciare l'unità immobiliare incustodita per un periodo superiore a 6 mesi, deve giustificarne i motivi alla Cooperativa in forma scritta e concordare con la stessa le modalità di pagamento dei canoni in scadenza e le modalità di accesso all'unità immobiliare per eventuali necessità di emergenza.

Art. 11 - Addebito del canone e delle spese

L'Assegnatario deve provvedere al puntuale pagamento alla Cooperativa del canone di godimento previsto per l'unità immobiliare assegnata. La Cooperativa potrà prevedere l'applicazione, in aggiunta al canone di godimento, di un canone temporaneo, nella misura che verrà di volta in volta determinata con delibera del CdA che ne stabilisce durata e modalità di addebito destinato a mantenere in perfetto stato di conservazione gli immobili sociali.
L'Assegnatario deve altresì corrispondere puntualmente quanto dovuto per la fornitura dei servizi connessi al godimento dell'unità immobiliare, comunemente definiti oneri accessori, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

a) Le spese connesse direttamente alla conduzione dello stabile;
b) Tutte le spese per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia sulle parti comuni dei fabbricati sia all'interno dei singoli alloggi;
c) Le spese per interventi discrezionali o di miglioria;
d) Le spese per la conduzione amministrativa, tecnica e societaria della Cooperativa;
e) Le imposte, tasse o sanzioni collegate alle unità immobiliari;
f) Tutte le spese sostenute dalla Cooperativa di diretta competenza del Socio Assegnatario;
g) Tutte le ulteriori spese che l'Assemblea dei Soci decida di addebitare agli Assegnatari.

Art. 12 - Mancata fruizione dei servizi

La mancata fruizione dei servizi offerti o il loro malfunzionamento non possono essere, in alcun modo, motivo di mancato versamento della quota di canone o di spesa ad essi imputabile.

Art. 13 - Criteri di ripartizione delle spese

Per ogni natura di spesa e tipologia di unità immobiliare, il CdA determina i soggetti (Cooperativa, Quartiere, Assegnatario) su cui ripartire le spese ed il criterio di ripartizione più appropriato, facendo riferimento al numero delle unità immobiliari, alla loro superficie, al numero delle persone alloggiate, al piano di residenza o ai consumi direttamente misurati o ad ogni altro miglior criterio per ottenerne un'equa ripartizione.
Il CdA stabilisce le metodologie di calcolo di ogni criterio di ripartizione con cui addebitare le spese.
L'Allegato A al presente Regolamento riporta le regole di ripartizione dei costi vigen-

ti al momento di approvazione del Regolamento stesso, che, seppur suscettibili di successive integrazioni o modifiche, si ritengono contestualmente approvate.

Art. 14 - Addebiti diretti

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 gli Assegnatari del Quartiere.

Art. 15 - Ritardo nei pagamenti

L'Assegnatario ha l'obbligo di corrispondere alla Cooperativa i canoni di godimento delle unità immobiliari e tutte le altre componenti accessorie entro la data di scadenza indicata nelle fatture emesse periodicamente a suo nome. Il ritardo nel pagamento degli importi dovuti alla Cooperativa comporterà l'applicazione degli interessi di mora e della penale nella misura fissata con delibera del Cda. L'Assegnatario che non ottempera ai pagamenti dovuti entro 20 giorni dalla scadenza viene considerato moroso. Nei confronti dei Soci morosi, la Cooperativa ha il dovere di porre in essere ogni iniziativa utile al recupero di quanto dovuto, ivi compresa l'assunzione dei provvedimenti di esclusione da Socio o revoca di tutti gli atti di assegnazione in essere.
In caso di ritardato o parziale pagamento delle fatture emesse, gli importi ricevuti saranno imputati prima di tutto alla soddisfazione delle spese e dei canoni temporanei, a partire dal più antico e fino alla completa soddisfazione degli stessi, e successivamente ai canoni di godimento a partire dal più antico.

Art. 16 - Obblighi

Oltre a quanto già indicato negli articoli precedenti, l'Assegnatario e le persone di cui è responsabile hanno i seguenti obblighi:

a) Mantenere un comportamento educato e corretto, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri Soci ed abitanti nel Quartiere e del personale di custodia e pulizia, evitando di arrecare loro danni, disturbi o molestie;
b) Mantenere le unità immobiliari assegnate in corrette condizioni di decoro, igiene e pulizia, evitando con particolare cura la proliferazione di insetti e parassiti, la generazione di cattivi odori, l'accumulo di rifiuti e il deposito indiscriminato di oggetti.
c) Fare eseguire tutte le riparazioni e le normali manutenzioni ordinarie poste a suo carico con particolare riferimento a quanto previsto dalle norme pubbliche e quanto stabilito dalla Cooperativa;
d) Consentire l'accesso ad operai, tecnici ed altri incaricati della Cooperativa, per eseguire lavori all'interno delle unità immobiliari, ovvero per eseguire lavori sulle parti comuni o sugli impianti dell'edificio o nelle unità immobiliari confinanti, ovvero per la gestione di eventuali emergenze o per l'adempimento di obblighi di

Legge; qualora fosse necessario un accesso forzato a causa dell'indisponibilità dell'Assegnatario o di un soggetto terzo da lui delegato, la Cooperativa non potrà essere ritenuta responsabile di eventuali danni o violazioni;

e) Rispettare le disposizioni emanate dalla Cooperativa, anche tramite il personale di custodia o il CdQ, in materia di uso delle unità immobiliari e delle parti comuni degli edifici;
f) Rispettare le norme comunali e le disposizioni della Cooperativa in materia di raccolta differenziata e di smaltimento dei rifiuti;
g) Segnalare per iscritto alla Cooperativa, utilizzando l'apposita modulistica, l'insorgenza di situazioni di pericolo, guasti all'interno delle unità immobiliari o nelle parti comuni la cui riparazione sia di competenza della Cooperativa.

Art. 17 - Divieti

È fatto divieto all'Assegnatario ed alle persone di cui è responsabile di:

a) Sostare o occupare gli spazi comuni in maniera impropria o difforme da quanto stabilito dalla Cooperativa;
b) Collocare negli androni, nelle scale, nei pianerottoli o nei ballatoi qualunque tipo di oggetti personali;
c) Accedere, sostare o parcheggiare all'interno del cortile o di altri spazi comuni con il proprio automezzo o con altri veicoli, salvo operazioni di carico e scarico di oggetti pesanti e voluminosi da effettuarsi durante l'orario di apertura della portineria, se presente, o altrimenti negli orari stabiliti dalla Cooperativa, previa autorizzazione scritta della stessa;
d) Esporre biancheria e qualsiasi oggetto di bucato fuori dai balconi o alle finestre oppure a vista all'interno dei balconi al di sopra del filo della ringhiera o nelle parti comuni, ad eccezione dei cortili interni laddove previsto;
e) Scuotere dalle finestre e balconi tovaglie, tappeti, svuotare contenitori e/o gettare all'esterno materiale di qualsiasi genere;
f) Tenere nelle unità immobiliari assegnate sostanze pericolose o materiali di notevole peso che possano arrecare danno o pericolo a cose o persone;
g) 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;
h) Applicare, all'esterno dell'edificio, sul portone, sulle finestre, sui balconi e in qualsiasi spazio comune, targhe, cartelli, striscioni, insegne o altri mezzi personali di segnalazione, senza l'autorizzazione scritta della Cooperativa;
i) Utilizzare l'acqua potabile e l'eventuale acqua calda centralizzata in misura eccedente il normale uso domestico, lavare autoveicoli o altri oggetti nei cortili, nei corselli dei box o in altri spazi comuni;
j) Utilizzare l'ascensore come montacarichi, salvo quelli appositamente adibiti a tale scopo;

k) Consentire l'uso dell'ascensore a bambini di età inferiore a 12 anni non accompagnati;
l) Installare su finestre, balconi, terrazzini: tendaggi, veli, veneziane, coperture o altri accessori di foggia e colori differenti dal modello definito dalla Cooperativa;
m) Dipingere porte esterne, serramenti, basculanti e qualsiasi altra parte esterna e relativa alla propria unità immobiliare di colore differente da quello definito dalla Cooperativa;
n) Collocare vasi di fiori all'esterno dei balconi o sui davanzali delle finestre senza adeguate protezioni anticaduta;
o) Posizionare sul balcone oggetti, arredi o impianti che superino l'altezza del parapetto e/o qualsiasi materiale che deturpi il decoro e l'estetica dello stabile, o arrechi disturbo agli altri abitanti;
p) Installare sui balconi o su parti comuni dell'edificio antenne riceventi o ricetrasmittenti e impianti di condizionamento senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa;
q) Far circolare liberamente o lasciare sui balconi e spazi comuni animali domestici che possano recare molestie alle persone, sporcare, provocare danni, o la cui presenza contrasti con le disposizioni di Legge;
r) Utilizzare in maniera impropria radio, televisori, strumenti musicali, macchinari o attrezzi che creino rumori o vibrazioni moleste, nonché tenere comportamenti eccessivamente rumorosi, in modo particolare prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00.

Art. 18 - Modifiche interne

Le unità immobiliari vengono consegnate nelle condizioni di stato e manutenzione accettate dall'Assegnatario. L'Assegnatario non vi può apportare alcuna modifica interna senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa ivi compresa, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la posa di nuovi pavimenti, la demolizione o la realizzazione di pareti, la posa o la rimozione di porte, la posa di tappezzeria, la tinteggiatura di pareti o pannelli radianti in colore o finiture diverse da quelle originali. La concessione dell'autorizzazione potrà essere subordinata all'assunzione da parte dell'Assegnatario dell'impegno a rimuovere le modifiche apportate al rilascio dell'alloggio ripristinando lo stato dei luoghi.
Durante l'esecuzione dei lavori, l'Assegnatario non deve in alcun modo creare disagi o impedimenti agli altri residenti ed in ogni caso dovrà attenersi alle Leggi e ai regolamenti vigenti.
Tutti i costi per la realizzazione dei lavori interni, compresi eventuali oneri per autorizzazioni, sgombero macerie o altro, sono a carico dell'Assegnatario.
In caso di interventi che, a norma delle Leggi vigenti, richiedano il rilascio di autorizzazioni amministrative, di progettazioni particolari o di certificazioni di messa a norma, sarà cura dell'Assegnatario provvedervi a proprie spese avvalendosi di un tecnico

iscritto all'Albo richiesto dalla Legge.
L'Assegnatario è tenuto a conservare tali documenti relativi ai lavori eseguiti e ad esibirli alla Cooperativa in caso di richiesta.
In caso di sostituzione di materiali e/o apparecchiature, i nuovi prodotti devono essere di tipo omologato; in caso di sostituzione di piastrelle o pavimenti, l'Assegnatario dovrà garantire una scorta pari almeno al 10% della superficie oggetto di nuova posa; tale scorta dovrà essere consegnata gratuitamente alla Cooperativa contestualmente al rilascio dell'unità immobiliare da parte dell'Assegnatario.
La Cooperativa ha la facoltà di controllare l'esecuzione e la conformità dei lavori.
Per le modifiche o migliorie introdotte, l'Assegnatario in caso di rilascio non avrà diritto ad alcun indennizzo o risarcimento economico, né da parte della Cooperativa né da parte del subentrante.
Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'unità immobiliare carenze manutentive di competenza del Socio, modifiche non autorizzate, non conformi alle disposizioni di Legge o autorizzate a condizione di ripristino successivo, l'Assegnatario uscente è tenuto al loro ripristino a propria cura e spese prima del rilascio, o al rimborso delle spese sostenute dalla Cooperativa per tali attività.

Art. 19 - Esonero di responsabilità

I Soci assegnatari, i loro famigliari o conviventi e i loro ospiti che accedano, anche temporaneamente, entro le proprietà della Cooperativa esonerano espressamente la stessa da ogni responsabilità non dovuta a dolo o colpa grave:
a) Per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti, omissioni o colpe di terzi;
b) Per eventuali malfunzionamenti, sospensioni dei servizi o degli impianti;
c) Per eventuali furti e per danni derivanti dai furti stessi;
d) Per danni causati dal conducente di ogni tipo di mezzo all'interno degli stabili;
e) Per danni connessi o derivanti dall'attività di ritiro di corrispondenza, pacchi, notifiche ed atti giudiziari effettuate dal personale di custodia.

Art. 20 - Interdizione o incapacità

Nel caso in cui l'Assegnatario venisse dichiarato incapace o interdetto, l'amministratore di sostegno, il tutore o il curatore sono tenuti a:
a) Prendere conoscenza del Regolamento della Cooperativa;
b) Comunicare alla Cooperativa entro 30 giorni la loro nomina;
c) Adempiere per conto dell'assistito a tutte le sue obbligazioni nei confronti della Cooperativa;
d) Concordare con la Cooperativa le modalità di versamento di una cauzione atta a coprire le eventuali spese di sgombero dei locali assegnati oltre ad un importo pari a 3 mensilità di canone e spese.

REGOLAMENTO PER LA GOVERNANCE INTERNA

A) RINNOVO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Art. 1 - Oggetto

Il presente Regolamento disciplina i criteri di presentazione delle candidature per la carica di membro del Consiglio di Amministrazione alle Elezioni Primarie, la costituzione, il funzionamento e i compiti della Commissione Elettorale, le modalità di svolgimento delle Elezioni Primarie, le modalità di formazione dell'elenco di candidati alla carica di membro del nuovo Consiglio di Amministrazione di Abitare Soc. Coop. da proporre all'Assemblea Generale dei Soci per l'elezione dello stesso.

TITOLO I
PRINCIPI GENERALI

Art. 2 – Elezioni Primarie

Abitare Soc. Coop., con l'intento di favorire la più ampia e democratica partecipazione dei Soci alla nomina dei componenti del Consiglio di Amministrazione, adotta il sistema delle Elezioni Primarie.
Le Primarie sono elezioni attraverso le quali i Soci Elettori della Cooperativa sono chiamati a scegliere i Soci da presentare all'Assemblea Generale quali candidati a membri del nuovo Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.
Il numero dei Consiglieri di Amministrazione viene determinato, su proposta del Consiglio di Amministrazione uscente, dall'Assemblea generale dei Soci nell'anno precedente a quello in cui verrà nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione.
Attraverso le Elezioni Primarie viene formata una rosa di candidati da proporre all'Assemblea Generale dei Soci per le elezioni del nuovo Consiglio di Amministrazione di Abitare Soc. Coop.

Art. 3 – Presentazione delle candidature alle Elezioni Primarie

Possono presentare la propria candidatura alle Elezioni Primarie tutti i Soci che siano in possesso dei requisiti per la nomina alla carica di Amministratore previsti dall'articolo 29 dello Statuto di Abitare Soc. Coop.
I Soci in possesso dei requisiti statutari sopra indicati possono partecipare alle Elezioni Primarie presentando presso la sede legale della Cooperativa entro i termini indicati dalla Commissione Elettorale, apposita domanda redatta su modulo predisposto dalla Cooperativa e corredata dalla seguente documentazione:

- Curriculum vitae (CV) nel formato previsto dalla Cooperativa;
- Fototessera in formato digitale;
- Dichiarazione di adesione al Codice Etico della Cooperativa;

- Testo di autopresentazione contenente le motivazioni della candidatura (per max 1.500 battute spazi inclusi);
- Certificato penale del casellario giudiziale.

La presentazione della candidatura alle Elezioni Primarie impone al candidato di:

a) Presentare la documentazione indicata al comma precedente utilizzando i moduli e il formato indicato dalla Cooperativa;
b) Autorizzare la Cooperativa a trasmettere alla Commissione Elettorale i propri dati personali;
c) Impegnarsi a sostenere uno o più colloqui con la Commissione Elettorale;
d) Accettare il contenuto della relazione redatta dalla Commissione Elettorale ai sensi dell'articolo 9 del presente Regolamento e autorizzarne la divulgazione della stessa al corpo sociale nelle forme e con i mezzi ritenuti più opportuni dalla Commissione Elettorale;
e) Sollevare da qualsivoglia responsabilità i membri della Commissione Elettorale per gli atti compiuti nell'espletamento dell'incarico loro affidato in virtù del presente Regolamento, fatta salva l'ipotesi di dolo o di colpa grave, sottoscrivendo apposita dichiarazione di rinuncia ad ogni azione in sede civile e/o penale.
f) I Soci che presentano la candidatura alle Elezioni Primarie sottoscrivono una dichiarazione di rinuncia a presentare la candidatura direttamente all'Assemblea Generale dei Soci.

La mancata consegna di quanto richiesto o la rinuncia a sostenere i colloqui costituiranno motivo di esclusione dalla candidatura.

TITOLO II
LA COMMISSIONE ELETTORALE

Art. 4 - Composizione e costituzione della Commissione Elettorale

La Commissione Elettorale è composta da 7 membri effettivi più 3 membri supplenti.
Sono membri effettivi della Commissione Elettorale:

a) il Presidente del Collegio Sindacale di Abitare Soc. Coop. o altro componente del Collegio Sindacale designato dal Presidente stesso;
b) 2 membri nominati dall'Associazione di Categoria di appartenenza e scelti da quest'ultima tra persone di comprovata esperienza.
c) Fino a 4 membri nominati dall'Assemblea generale dei Soci nell'anno precedente a quello in cui verrà eletto il nuovo Consiglio di Amministrazione.

I 4 componenti nominati dall'Assemblea generale dei Soci sono scelti su proposta dei Consigli di Quartiere o sulla base di autocandidatura tra i Soci che siano iscritti alla Cooperativa da almeno 3 anni e che siano in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 29 dello Statuto per la nomina alla carica di Amministratore.
I Soci che intendano candidarsi, possibilmente su proposta dei Consigli di Quartie-

re, devono far pervenire alla Segreteria societaria della Cooperativa i nominativi in tempo utile per consentire la verifica dei requisiti e, comunque, nel termine di almeno 15 giorni prima dell'Assemblea Generale dei soci che dovrà provvedere alla nomina.
In mancanza di autocandidature o di indicazioni da parte dei Consigli di Quartiere nel termine sopra indicato sarà il Consiglio di Amministrazione uscente a proporre all'Assemblea Generale i nominativi di massimo 4 Soci per la carica di membro della Commissione Elettorale.
I Consiglieri di Amministrazione in carica non possono far parte della Commissione Elettorale.
I Soci nominati dall'Assemblea quali membri della Commissione Elettorale che perdano i requisiti per la nomina o che decidano di presentare la propria candidatura alla carica di Amministratore decadono dall'incarico.
Fino a 3 membri supplenti sono nominati dall'Assemblea Generale dei Soci con le stesse modalità indicate al terzo comma del presente articolo e subentrano, in ordine di preferenze ottenute, ai membri effettivi qualora questi diano le dimissioni o perdano i requisiti.
Nel caso in cui non si dovessero rinvenire nominativi di 4 Soci disponibili ad assumere l'incarico di componente della Commissione Elettorale quest'ultima sarà comunque validamente costituita con almeno i 3 componenti di cui alla lettera a) e b) del secondo comma e dai Soci nominati dall'Assemblea Generale.

Art. 5 – Funzionamento della Commissione Elettorale

La Commissione Elettorale si insedia entro il 15 gennaio dell'anno di svolgimento delle elezioni e nomina al proprio interno per elezione a maggioranza un Presidente e un vice Presidente.
La Commissione stabilisce la propria sede presso la sede legale della Cooperativa.
La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente da comunicare agli altri componenti di persona o a mezzo mail almeno 3 giorni prima della data fissata per la riunione. Le riunioni sono validamente costituite quando sono presenti la maggioranza dei componenti della Commissione e le delibere sono validamente assunte con il voto favorevole della maggioranza dei presenti alla riunione.
La Segreteria societaria della Cooperativa supporta la Commissione Elettorale ed accede a tutti gli atti per lo svolgimento dei propri compiti.

Art. 6 - Compiti della Commissione Elettorale

Alla Commissione Elettorale sono attribuite le seguenti funzioni:

a) Verifica dei requisiti statutari di eleggibilità dei Soci candidati alla carica di membro del Consiglio di Amministrazione di Abitare Soc. Coop.
b) Analisi dei profili delle candidature alla carica di Amministratore sulla base dei curriculum vitae (CV) presentati dai candidati su formato predisposto dalla Cooperativa e di uno o più colloqui di approfondimento nonché di tutte le informazioni ritenute utili.

c) Redazione di una relazione del profilo del candidato volta a metterne in evidenza le specifiche professionalità, competenze e attitudini alla gestione della Cooperativa, per consentire al Socio un'espressione di voto informata e consapevole.
d) Promozione della conoscenza dei candidati tra il corpo sociale nelle forme ritenute più opportune con organizzazione di specifici incontri.
e) Vigilanza sul corretto andamento dell'attività di promozione dei candidati tra il Corpo Sociale.
f) Organizzazione delle Elezioni Primarie di concerto con il Consiglio di Amministrazione.
g) Vigilanza sul corretto andamento delle operazioni elettorali durante le Elezioni Primarie.
h) Scrutinio dei voti delle Elezioni Primarie e proclamazione del risultato.
i) Formazione, sulla base del risultato delle Elezioni Primarie, di un elenco di candidati in numero pari al numero degli Amministratori da eleggere da presentare all'Assemblea Generale dei Soci convocata per l'elezione del nuovo Consiglio di Amministrazione.

La Commissione Elettorale nello svolgimento delle proprie funzioni agisce senza formalità, in piena autonomia e indipendenza nei confronti dei Soci, del Consiglio di Amministrazione e di soggetti terzi.

Art. 7 - Verifica dei requisiti statutari di eleggibilità dei candidati

La Commissione Elettorale verifica la sussistenza dei requisiti di eleggibilità previsti dallo Statuto:

a) Richiedendo al Consiglio di Amministrazione:
- L'effettiva anzianità di iscrizione a Socio
- L'attestazione di assenza di contenziosi in corso o di situazioni di morosità con la Cooperativa del candidato potenziale e dei suoi famigliari conviventi;

b) Verificando l'assenza di carichi penali tramite il certificato del casellario penale prodotto dal candidato, eventualmente anticipato da un'autocertificazione nei tempi e nei modi stabiliti di volta in volta dalla Commissione stessa.

Tutti i Soci che hanno presentato la candidatura e che sono in possesso dei requisiti previsti dall'articolo 29 dello Statuto, definiti "candidati eleggibili", sono ammessi alle Elezioni Primarie.

Art. 8 - Analisi dei profili dei candidati eleggibili

La Commissione Elettorale analizza i profili dei candidati eleggibili sulla base delle informazioni raccolte attraverso l'esame dei CV presentati dagli stessi su formato redatto dalla Cooperativa, di uno o più colloqui di approfondimento e di tutte le altre informazioni ritenute utili.

Art. 9 - Redazione della relazione descrittiva di ciascun profilo

Una volta ultimata l'analisi dei diversi profili di candidati eleggibili, la Commissione Elettorale redige per ciascun candidato una relazione descrittiva volta a mettere in evidenza le specifiche professionalità, competenze e attitudine alla gestione della Cooperativa, sulla scorta dei criteri riportati nella tabella che segue

1	Competenze in ambito: a) Economico-finanziario b) Gestionale c) Tecnico d) Legale e) Sociale
2	Efficace conoscenza e comprensione delle dinamiche cooperative
3	Adeguata conoscenza dei territori in cui opera la Cooperativa
4	Adeguata disponibilità di tempo

La relazione descrittiva redatta dalla Commissione Elettorale dovrà contenere l'indicazione dei dati anagrafici dei candidati e una sintetica esposizione descrittiva volta ad evidenziare gli elementi che caratterizzano la candidatura tenuto conto dei "criteri" riportati nella tabella che precede che costituiscono le linee di indirizzo cui la Commissione deve ispirarsi nell'analisi dei profili e nella redazione della relazione.
Il contenuto della relazione redatta dalla Commissione Elettorale è insindacabile e viene trasmesso a cura delle Segreteria societaria ai candidati affinché ne autorizzino la divulgazione al corpo sociale entro i termini richiesti.
La mancata autorizzazione da parte del candidato alla divulgazione della relazione descrittiva del proprio profilo al corpo sociale comporta l'esclusione della candidatura.
L'analisi dei profili delle candidature da parte della Commissione Elettorale e il contenuto della relazione descrittiva redatta dalla stessa Commissione viene comunicato ai Soci nelle forme e con i mezzi ritenuti più opportuni allo scopo di fornire loro elementi utili per l'espressione di un voto informato e consapevole.

TITOLO III

PRESENTAZIONE E PROMOZIONE DEI CANDIDATI

Art. 10 – Presentazione dei candidati

La Commissione Elettorale promuove con gli strumenti di comunicazione consueti e ritenuti opportuni la diffusione presso il corpo sociale dei seguenti materiali:

- Testo di autopresentazione del singolo candidato (max 1.500 battute spazi inclusi)

- Relazione descrittiva della Commissione Elettorale sul profilo del singolo candidato

La Commissione Elettorale ha facoltà di chiedere al candidato la modifica del testo di autopresentazione nel caso in cui nello stesso siano contenute informazioni palesemente inesatte o dannose per la Cooperativa o espressioni offensive e/o comparative nei confronti di altri candidati o dei consiglieri di amministrazioni uscenti.
La Commissione Elettorale promuove la conoscenza dei candidati eleggibili presso la base sociale mediante l'organizzazione di almeno 4 incontri che dovranno svolgersi nelle diverse aree territoriali in cui opera la Cooperativa, ispirandosi al principio della par condicio e dandone la più ampia diffusione al corpo sociale attraverso i mezzi di comunicazione messi a disposizione dalla stessa Cooperativa.
Gli incontri sono sempre aperti a tutti i candidati e sono moderati da un membro della Commissione Elettorale il quale deve consentire una breve presentazione del candidato e favorire un confronto costruttivo sui programmi presentati e su temi ritenuti di rilevanza per la gestione della Cooperativa, dando ampio spazio al dibattito.
Quando almeno 1/3 dei candidati ne fa richiesta, la Commissione Elettorale è tenuta ad organizzare ulteriori specifici incontri (fino a un massimo di 2) aperti alla partecipazione di tutti i candidati.

Art. 11 – Informazione elettorale da parte dei candidati

Al fine di garantire la par condicio tra i candidati, è vietata ogni forma di propaganda elettorale autonoma da parte dei candidati.
I candidati nello svolgimento dell'attività di promozione e informazione elettorale organizzata dalla Commissione Elettorale, devono assumere un comportamento improntato ai criteri di correttezza, coerenza, lealtà e reciproco rispetto, oltre che di rigorosa osservanza della Legge e delle norme regolamentari della Cooperativa.
La Commissione Elettorale vigila sulle modalità di svolgimento dell'attività di informazione elettorale, richiamando formalmente quei candidati che contravvengono ai divieti e agli obblighi di cui ai commi precedenti e chiedendo l'interruzione delle attività non consentite e la rimozione di materiali e/o pubblicazioni vietati.
I candidati che dopo il formale richiamo della Commissione Elettorale reiterano la condotta vietata o non ottemperano nei termini alle richieste della Commissione Elettorale sono esclusi dalle Elezioni Primarie.

TITOLO IV
MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLE ELEZIONI PRIMARIE

Art. 12 – Organizzazione delle Elezioni Primarie

Il Consiglio di Amministrazione, in accordo con la Commissione Elettorale, indice le Elezioni Primarie e fissa le modalità per l'organizzazione del voto da parte dei Soci.
Possono votare nelle Elezioni Primarie tutti i Soci aventi diritto di voto in Assemblea

ai sensi dell'art. 25, primo comma, dello statuto.
Alle Elezioni Primarie non è ammesso il voto per delega o per corrispondenza.

Art. 13 – Modalità di espressione del voto

Il voto alle Elezioni Primarie viene espresso dai Soci attraverso l'utilizzo di una scheda elettorale dove verrà riportato l'elenco dei candidati eleggibili, posti in ordine alfabetico a partire da una lettera estratta a sorte dalla Commissione Elettorale.
Ciascun Socio avente diritto di voto alle Elezioni Primarie potrà esprimere un numero massimo di preferenze pari al numero dei candidati da eleggere.
Non è consentito al Socio elettore di aggiungere nominativi ulteriori rispetto a quelli già riportati nella scheda elettorale, pena l'annullamento della scheda e l'invalidità del voto. Saranno ritenute invalide ed annullate dalla Commissione Elettorale le schede elettorali che presentino espressioni di voto non conformi alle modalità sopra indicate o che presentino qualsivoglia segno di riconoscimento.

Art. 14 – Esito delle Elezioni Primarie

Risultano eletti attraverso le Elezioni Primarie i candidati che hanno ottenuto il numero maggiore delle preferenze fino al raggiungimento del numero totale dei consiglieri da eleggere deliberato dall'Assemblea Generale.
Qualora gli ultimi candidati eleggibili abbiano ottenuto lo stesso numero di preferenze, risulterà eletto il candidato anagraficamente più giovane.
La Commissione Elettorale provvede allo scrutinio dei voti e proclama il risultato finale, formando l'elenco dei candidati alla carica di membro del Consiglio di Amministrazione da sottoporre all'Assemblea Generale dei Soci in numero pari a quello dei Consiglieri da eleggere, sulla base dell'esito delle Elezioni Primarie.

TITOLO V
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 16 - Elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione

All'Assemblea Generale dei Soci convocata per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione verrà proposto per l'elezione un elenco di candidati in numero pari a quello dei Consiglieri di Amministrazione da eleggere, formato dalla Commissione Elettorale ai sensi dell'articolo precedente.

Art. 17 – Candidature dirette in Assemblea

È fatta salva la facoltà di ogni Socio di presentare autonomamente la propria candidatura per la carica di Amministratore della Cooperativa all'Assemblea dei Soci, come previsto dallo Statuto.
I Soci che non hanno partecipato alle Elezioni Primarie ed intendono candidarsi di-

rettamente all'Assemblea Generale dei Soci, nel rispetto dell'art. 29 dello Statuto, devono depositare presso la sede sociale, a disposizione dei soci, nel termine di almeno 10 giorni prima della data di prima convocazione dell'Assemblea Generale dei Soci, il proprio curriculum vitae con le motivazioni della candidatura ed il certificato penale del casellario giudiziale.
In presenza di tali candidature dirette, l'Assemblea dovrà prima di tutto stabilire la modalità di votazione per la nomina del Consiglio di Amministrazione, confermando la votazione per l'elenco di candidati presentato dalla Commissione Elettorale sulla base del risultato delle Elezioni Primarie, oppure decidendo di procedere ad una votazione per preferenza singola sui candidati presentati dalla Commissione Elettorale sulla base delle Elezione Primarie e sui Soci che hanno presentato la candidatura direttamente in Assemblea con le modalità previste dal presente articolo.
Nel primo caso, saranno eletti alla carica di Amministratore della Cooperativa i Soci facenti parte dell'elenco di candidati presentato dalla Commissione Elettorale sulla base del risultato delle Elezioni Primarie. Nel secondo caso, saranno eletti alla carica di Amministratore della Cooperativa i Soci che abbiano ricevuto il maggior numero di voti dall'Assemblea fino al raggiungimento del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione stabilito dall'Assemblea stessa.

B) CONSIGLI DI QUARTIERE

Art. 1 - Definizione

Per favorire la partecipazione del Corpo Sociale sono istituiti i Consigli di Quartiere, organismi consultivi, di supporto e di collegamento tra i Soci residenti in ciascun Quartiere e la struttura della Cooperativa.
I CdQ svolgono un ruolo di ascolto, di raccolta e di spiegazione nei confronti del Corpo Sociale e di collaborazione con il Consiglio di Amministrazione e la struttura della Cooperativa, con i quali debbono mantenere un rapporto di fiducia, dei cui orientamenti e delle cui decisioni debbono farsi interpreti verso i Soci residenti nei rispettivi Quartieri.

Art. 2 - Composizione

Ogni CdQ si compone di un numero di membri da 3 a 7, eletti fra i Soci residenti nel Quartiere, non più di uno per alloggio.
Possono essere eletti membri del CdQ i Soci residenti nel Quartiere:
a) Che non abbiano con la Cooperativa un rapporto di dipendenza o un rapporto di collaborazione professionale;
b) Che non siano fornitori o clienti di beni e/o servizi e non siano familiari di Socio

che si trovi in tale condizione
c) Che siano in regola con i pagamenti a qualunque titolo dovuti alla Cooperativa e non siano familiari conviventi di Socio che si trovi in tale condizione di irregolarità
d) Nei cui confronti non sia stato avviato il procedimento di esclusione
e) Che non abbiano in corso una vertenza con la Cooperativa, sia in sede giudiziaria sia extra giudiziaria, e che non siano familiari conviventi di Socio che si trovi in tale condizione.
I Consiglieri di Amministrazione non possono far parte dei CdQ, ma è a loro consentito assistere alle riunioni dei CdQ.

Art. 3 - Elezione

Hanno diritto di voto tutti i Soci residenti nel Quartiere che non abbiano in corso una vertenza con la Cooperativa o per il cui alloggio non siano in essere posizioni debitorie o contenziosi nei confronti della Cooperativa.
Le elezioni sono valide se al voto partecipa almeno 1/4 degli aventi diritto (c.d. quorum).
Sono eletti i candidati, in numero da 3 a 7, che ottengono la preferenza di almeno 1/5 dei votanti.
Ogni votante può esprimere al massimo 5 preferenze.
I Coordinatori di Quartiere durano in carica 3 anni, decadono l'anno successivo a quello in cui decade il CdA e i suoi membri sono rieleggibili.
Il CdA fissa la data di elezione dei CdQ, determina le procedure per la presentazione delle candidature, le modalità di svolgimento delle elezioni e quant'altro necessario per il rinnovo dei CdQ.
I CdQ uscenti restano in carica fino all'insediamento del nuovo organismo.
L'elezione dei CdQ e ogni successiva variazione della sua composizione deve essere ratificata con apposita delibera del CdA.
I CdQ eleggono al proprio interno un Coordinatore, comunicando tale incarico al CdA.
Il Coordinatore convoca il CdQ, ne coordina i lavori e mantiene i contatti con la Cooperativa.
In caso di mancato raggiungimento del quorum, del numero minimo di candidature o di eletti, il CdA si farà carico del collegamento con il Corpo Sociale del Quartiere e promuoverà tutte le iniziative utili a favorire la partecipazione dei Soci del Quartiere, anche nominando uno o più Soci quali referenti.

Art. 4 - Decadenza

Decade dalla carica il componente del CdQ che nel corso del mandato presenti le proprie dimissioni, si trasferisca in un altro Quartiere, violi Regolamenti, Statuto Sociale e Codice Etico della Cooperativa, perda uno dei requisiti richiesti per la sua elezione o non partecipi fattivamente ai lavori dell'organismo.

Il dimissionario può essere sostituito dal CdA, su proposta degli altri componenti del CdQ, per cooptazione di altro Socio avente i requisiti richiesti dal Regolamento, possibilmente scelto tra i candidati votati ma non eletti.
Se il numero dei CdQ scende sotto il numero minimo senza possibilità di cooptazione, l'organismo automaticamente decade.

Art. 5 - Compiti

I CdQ hanno il compito di:

a) Promuovere la partecipazione dei Soci alla vita sociale del proprio Quartiere secondo lo spirito della Cooperativa di abitanti;
b) Raccogliere le istanze e le proposte dei Soci e trasmetterle alla Cooperativa;
c) Discutere con i Soci circa i temi e le questioni di specifico interesse del Quartiere anche convocando frequenti riunioni.
d) Collaborare con gli organi statutari e la struttura della Cooperativa per tutto quanto da essi richiesto;
e) Proporre alla Cooperativa, dopo aver ottenuto l'approvazione dei Soci assegnatari nel Quartiere, l'esecuzione di interventi discrezionali o di miglioria o suggerire le modalità di erogazione dei servizi;
f) Curare la migliore salvaguardia del Quartiere, segnalando tempestivamente alla Cooperativa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessaria;
g) Definire, in accordo con la Cooperativa, le modalità di uso e gestione degli spazi comuni;
h) Collaborare con il CdA per determinare i più equi criteri di ripartizione delle spese fra i Soci;
i) Segnalare alla Cooperativa situazioni di mancato rispetto, da parte dei residenti all'interno del Quartiere, dei Regolamenti, delle norme di comportamento, di buon vicinato e di salvaguardia del patrimonio comune emanate dalla Cooperativa o dalle Autorità competenti;
j) Definire, sentiti i Soci, le caratteristiche degli elementi stilistici del Quartiere e degli arredi esterni, quali zerbini, tende da sole, veneziane, ecc…;
k) Favorire l'integrazione dei nuovi Soci Assegnatari introducendoli nella vita del Quartiere in adempimento ai valori cooperativi;
l) Discutere ed esprimere pareri su argomenti o programmi sottoposti alla loro attenzione da parte del CdA.

Le iniziative sociali, culturali, ricreative e sportive indirizzate ai Soci e alle loro famiglie sono realizzate dalle Associazioni di Promozione Sociale patrocinate dalla Cooperativa.
Per lo svolgimento delle proprie attribuzioni, al CdQ dovrà essere fornita l'adeguata informazione sulla gestione della Cooperativa con particolare riferimento alle questioni di interesse dei singoli Quartieri e ai dati economici/finanziari relativi alle spese di funzionamento e di investimento.

Art. 6 - Deleghe particolari

Il CdA può conferire ai CdQ deleghe particolari, individuando competenze aggiuntive rispetto a quelle definite dal presente Regolamento.

Art. 7 - Competenze del Consiglio di Amministrazione

Sono di competenza del Consiglio di Amministrazione le decisioni in merito a:
a) Opere di manutenzione straordinaria atte alla preservazione del Patrimonio;
b) Interventi urgenti, di messa in sicurezza o di messa a norma degli impianti e delle strutture;
c) Tutto quant'altro implica una responsabilità legale degli Amministratori;
Le spese relative ad interventi discrezionali o di miglioria, e quant'altro ritenuto opportuno dal CdA e dal CdQ, devono essere sottoposte alla valutazione dei Soci Assegnatari del Quartiere secondo le modalità specificate nel presente Regolamento.

Art. 8 - Riunione di Quartiere

Il CdQ convoca, almeno una volta l'anno, la riunione dei Soci del Quartiere, concordandone preventivamente data e ordine del giorno con la Cooperativa.
La riunione dei Soci del Quartiere, presieduta dal Coordinatore, viene convocata:
a) Ogni qualvolta il CdQ intenda adottare iniziative di interesse comune dei Soci;
b) Per l'illustrazione del preventivo e del consuntivo annuale relativo alle spese e alla gestione del Quartiere e dei servizi comuni;
c) Per l'informazione in merito agli interventi riguardanti il Quartiere;
d) Per approvare la proposta di interventi discrezionali o di miglioria da sottoporre al CdA;
e) Ogni qualvolta ne faccia richiesta almeno 1/5 dei Soci Assegnatari nel Quartiere.
In caso di votazione, hanno diritto di voto solo i Soci Assegnatari non dichiarati morosi e che non abbiano contenziosi aperti con la Cooperativa o i loro delegati; è ammesso il voto per delega ad un famigliare anche non Socio, o ad un altro Socio Assegnatario residente nel Quartiere, che in ogni caso può ricevere al massimo 2 deleghe.
In caso di cointestazione del contratto di assegnazione, ha diritto di voto uno solo degli Assegnatari.
Le decisioni per approvare la proposta di interventi discrezionali o di miglioria sono ritenute valide se alla votazione partecipa almeno 1/4 dei Soci Assegnatari del Quartiere e l'approvazione delle proposte ottiene il voto favorevole della maggioranza dei votanti.
Se ritenuto opportuno dalla Cooperativa, in accordo con il CdQ, la votazione dei Soci Assegnatari può anche avvenire mediante consultazione scritta nominativa, di cui la Cooperativa, d'intesa con il CdQ, fissa di volta in volta le modalità di esecuzione.
In questo caso, la votazione è comunque valida, indipendentemente dal numero dei votanti.

I verbali delle riunioni di Quartiere, redatti a cura del CdQ e contenenti i dettagli delle eventuali votazioni svolte, previa condivisione con la Cooperativa, dovranno essere messi a disposizione dei Soci del Quartiere.

Art. 9 - Incontro congiunto dei CdQ

L'incontro congiunto di tutti i CdQ viene convocato dalla Cooperativa quando ritenuto necessario o quando ne faccia richiesta almeno 1/3 dei CdQ, a fini informativi o di consultazione in merito alle questioni di carattere generale relative al funzionamento della Cooperativa e alle attività svolte dal CdA.
L'incontro è presieduto dal Presidente del CdA o da un suo delegato.
Dell'incontro può venire redatto verbale a cura di un segretario appositamente nominato.
Il CdA si riserva la facoltà di allargare la partecipazione a tali incontri anche ai Soci.

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DELLA PROPRIETA' DIVISA

Si riportano i commi 2 e 3 dell'Articolo 4 dello Statuto della Società:
2. Lo scopo mutualistico viene perseguito anche con il mantenimento del patrimonio immobiliare apportato alla Cooperativa in sede di fusione nella forma di proprietà indivisa che deve intendersi inalienabile per tutta la durata della Cooperativa, così come dovrà intendersi inalienabile il patrimonio immobiliare assegnato ai soci in godimento d'uso anche dopo la fusione.
3. Le risorse economiche che deriveranno dalla alienazione degli immobili, che verranno realizzati con destinazione alla vendita ai soci della Cooperativa, dovranno essere prioritariamente impiegate per la realizzazione di immobili da concedere in godimento ai soci della Cooperativa medesima.

TITOLO I
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1
Il presente regolamento definisce, nel rispetto delle norme di legge e dello Statuto della Cooperativa, i criteri per l'assegnazione in proprietà ai soci richiedenti di alloggi sociali.
Il presente Regolamento potrà essere modificato dall'Assemblea dei Soci della Cooperativa nel rispetto dei loro diritti, delle norme di legge, di Statuto e di eventuali norme negoziali.

Art. 2
Il CdA può invitare i soci in attesa di assegnazione di alloggio a partecipare a riunioni informative che trattino argomenti di loro specifico interesse.

TITOLO II
PRENOTAZIONI - REQUISITI DEI SOCI - ASSEGNAZIONI

Art. 3
Tutti i Soci che intendono ottenere l'assegnazione in proprietà di un alloggio della Cooperativa devono farne espressa richiesta scritta al CdA mediante appositi moduli e secondo le modalità e nei termini previsti dal presente Regolamento e dalle specifiche disposizioni in materia, che saranno state deliberate dallo stesso.
La predetta richiesta potrà essere inoltrata
a) dai Soci non assegnatari di alloggi in Cooperativa

b) dai Soci non assegnatari di alloggi in Cooperativa che hanno già richiesto l'assegnazione in godimento di un alloggio sociale
c) dai Soci già assegnatari in godimento di alloggi in Cooperativa
d) dai Soci già assegnatari in godimento di alloggi in Cooperativa che hanno richiesto il cambio alloggio

Art. 4
Possono essere assegnati in proprietà ai soci in possesso dei prescritti requisiti gli alloggi di nuova costruzione e quelli, tra gli alloggi da assegnare in proprietà, che si rendessero disponibili per qualsiasi altro motivo. L'assegnazione in proprietà avverrà secondo le modalità di cui al successivo art. 6 nel rispetto del Regolamento che disciplina l'assegnazione ai soci aderenti ai programmi costruttivi degli alloggi in proprietà.

Art. 5
Per poter essere inseriti nella lista dei richiedenti l'assegnazione di alloggi in proprietà i Soci devono possedere tutti i requisiti prescritti dalla legge, dallo Statuto e dal Regolamento; essi devono inoltre contribuire alla realizzazione dell'oggetto sociale della Cooperativa, depositando presso la stessa, a titolo di prestito sociale infruttifero, una somma non inferiore all'importo minimo stabilito con delibera dal CdA. Nel caso in cui la costruzione dell'immobile abbia usufruito di finanziamenti pubblici o sia stata effettuata in regime di edilizia convenzionata, anche senza contributi pubblici, il socio assegnatario dovrà dimostrare di possedere i requisiti stabiliti dalle rispettive disposizioni e/o convenzioni stipulate tra la Cooperativa e gli Enti Pubblici interessati.

Art. 6
L'assegnazione di alloggi in proprietà ai soci viene effettuata dal CdA in ordine cronologico in base alla lista di prenotazione che comprenderà le richieste inoltrate a sensi del precedente art.3 del presente Regolamento e nel rispetto dei criteri per l'adesione ai singoli programmi costruttivi di cui al successivo Titolo III del presente regolamento. Qualora l'assegnazione in proprietà dell'alloggio venisse effettuata nei confronti di soci di cui alle lettere c) e d) del precedente art. 3 gli stessi, dovranno nei modi e nei termini stabiliti dal CdA riconsegnare alla Cooperativa gli alloggi loro assegnati in godimento. Analogamente, per quanto sopra detto, ai soci di cui al punto b) del precedente art. 3 verrà annullata la richiesta di assegnazione di alloggio in godimento.

Art. 7
Il Socio che, avendone diritto, non accetta l'assegnazione in proprietà dell'alloggio propostogli non perderà la posizione cronologica in lista e potrà partecipare ad una futura assegnazione.

Art. 8
In caso di decesso del socio richiedente, possono subentrare nella domanda dallo stesso inoltrata, il coniuge o il convivente more uxorio, in possesso di tutti i requisiti richiesti come specificati nel precedente art. 5

Art. 9
E' cancellato dalla lista di prenotazione di assegnazione in proprietà di alloggi della Cooperativa il socio che:
- perda i requisiti previsti dallo statuto e dal presente regolamento;
- estingua il deposito di cui al precedente articolo 5 o ne riduca l'importo al di sotto del valore minimo deliberato dal Consiglio di Amministrazione
- prenda in consegna l'alloggio assegnato in proprietà.

TITOLO III
CRITERI E MODALITÀ
PER L'ADESIONE AI SINGOLI PROGRAMMI COSTRUTTIVI

Art. 10
La Cooperativa comunica ai Soci i programmi costruttivi e la disponibilità di alloggi da assegnare in proprietà indicando le modalità di adesione e di prenotazione sia ai soci già iscritti nella lista di cui all' art. 5 del presente regolamento che a tutti i soci con le modalità che il CdA determinerà di volta in volta.

Art. 11
I soci interessati al programma costruttivo ed in possesso dei requisiti previsti dallo Statuto e dal presente regolamento possono presentare domanda di adesione su apposito modulo predisposto dalla Cooperativa, nei termini e secondo le modalità determinate dal CdA unitamente all'importo che i Soci interessati dovranno versare a titolo di "quota di adesione" e con l'indicazione della tipologia di alloggio prescelto che non sarà comunque vincolante.
Al socio che rinunci all'adesione dopo aver presentato la domanda o al socio la cui domanda non venga soddisfatta, verrà restituita la quota di adesione versata.

Art.12
Il Consiglio di amministrazione, raccolte tutte le domande e consultata la lista cronologica delle richieste di cui all'art.6 provvede alla formulazione dell'elenco dei soci aventi diritto all'assegnazione. Tale elenco verrà portato a conoscenza dei Soci interessati.

Art. 13

Gli aderenti al programma d'intervento di cui al precedente art. 12 verranno convocati dal CdA per la sottoscrizione dell'atto di prenotazione dell'alloggio secondo l'ordine cronologico in elenco. Con la sottoscrizione dell'atto di prenotazione il Socio identificherà l'alloggio di suo gradimento ed il relativo box di pertinenza. Le cantine verranno assegnate d'ufficio dalla Cooperativa. Al momento della sottoscrizione della domanda di prenotazione il socio dovrà integrare la quota di adesione, già versata al momento della richiesta, effettuando un ulteriore versamento infruttifero nella misura preventivamente determinata dal CdA con riferimento allo specifico programma costruttivo e per la tipologia di alloggio prescelto. Al Socio che, dopo la sottoscrizione dell'atto di prenotazione, vi rinunci verrà restituita entro 60 giorni la quota di prenotazione versata decurtata dell'indennità a titolo di rimborso spese stabilita dal CdA al momento della redazione del relativo programma di intervento.

Art. 14

E' facoltà dei soci, la cui richiesta di adesione al programma non sia stata per qualsiasi motivo soddisfatta, richiedere alla Cooperativa di poter mantenere in essere la propria adesione al programma. Tali soci formeranno una lista di "riserva" riferita al programma costruttivo alla quale la Cooperativa farà riferimento nel caso di disponibilità di alloggi derivanti da rinunce da parte dei soci prenotatari.

Art. 15

I soci prenotatari, che siano in possesso dei requisiti prescritti, saranno convocati dalla Cooperativa per la sottoscrizione dell'atto di assegnazione. Al momento della stipula dell'atto di assegnazione, il socio prenotante potrà richiedere la cointestazione dell'alloggio con altre persone, purchè in possesso dei requisiti prescritti dalla legge, dallo Statuto e dal Regolamento.
Il trasferimento dell'assegnazione a favore di altri Soci subentranti comporta la rinuncia all'assegnazione di cui al successivo art. 17. Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto previsto dai commi precedenti il Socio è tenuto, previa estinzione dei depositi costituiti con l'atto di adesione al programma, a versare alla Cooperativa una somma in conto costruzione sulla base del piano economico-finanziario determinato per lo specifico programma costruttivo.
L'atto di assegnazione dovrà, tra l'altro, contenere:

- l'indicazione delle eventuali disposizioni applicabili all'assegnazione contenute in norme inderogabili di legge ovvero in norma di statuto o di regolamento
- i termini indicativamente previsti per l'inizio dei lavori di costruzione e per la consegna dell'immobile
- il prezzo di cessione preventivato o i criteri per la sua determinazione, nonché termini e modalità per il pagamento dello stesso

- la possibilità per la Cooperativa di ridefinire, prima della ultimazione dell'intervento costruttivo, le condizioni economiche e finanziarie dell'operazione e, in particolare, il piano di versamento del prezzo da parte del socio, qualora ciò si rendesse necessario per fatto non imputabile alla Cooperativa o a suoi mandatari
- le condizioni economiche e finanziarie per il trasferimento della proprietà dell'immobile
- ogni altro elemento utile o necessario per la completa definizione dell'atto.

Art. 16

Costituiscono cause di risoluzione dell'atto di assegnazione e di decadenza dal diritto di stipularli, oltre a quanto previsto nell'atto medesimo o in disposizioni di legge, le seguenti circostanze, anche non concorrenti, contestate ed accertate in via definitiva dal CdA:

- l'annullamento o la revoca di permessi, autorizzazioni, licenze, concessioni o la mancata approvazione del programma edilizio da parte degli organi competenti
- il mancato rispetto da parte del socio delle deliberazioni legittimamente assunte dagli organi sociali
- la produzione da parte del socio di dichiarazioni o documenti falsi relativi al possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione di alloggi sociali
- l'inosservanza da parte del socio delle scadenze prescritte per i pagamenti delle somme dovute alla Cooperativa, e sui relativi interessi moratori dovuti al tasso ufficiale di sconto maggiorato di tre punti
- ogni altra circostanza che comporti l'esclusione del socio a norma di legge e di statuto.

Art. 17

Il socio che, dopo la stipulazione dell'atto di assegnazione, ma prima della stipulazione dell'atto notarile definitivo di assegnazioni in proprietà, voglia recedere dall'assegnazione stessa, deve darne comunicazione scritta alla Cooperativa con facoltà di indicare contestualmente ed esclusivamente un parente di primo grado, un fratello/sorella o il convivente more uxorio da almeno due anni disposto a subentrare al suo posto. In tal caso la richiesta deve essere accompagnata dalla dichiarazione del parente di primo grado, del fratello/sorella o del convivente more uxorio subentrante di essere disponibile a diventare socio della Cooperativa e assumersi tutti i diritti e gli obblighi di cui il socio rinunciante è titolare.

Qualsiasi spesa od onere derivante o comunque causato dal recesso sarà a totale ed esclusivo carico del socio recedente. Il Consiglio di Amministrazione, accertatosi dei requisiti per l'ammissione a socio del parente di primo grado, del fratello/sorella o del convivente more uxorio come previsto dal precedente art. 5, accoglierà la sostituzione. In caso diverso il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto degli interessi economici e generali della Cooperativa e dei soci, può accogliere la richiesta

di rinuncia del socio al fine di procedere all'assegnazione dell'alloggio ad altro socio inserito in lista. Nel caso non ci siano altri soci in lista interessati, comunicherà al socio rinunciante che potrà proporre altra persona disposta a subentrare al suo posto che, previo accertamento dei requisiti per l'ammissione a socio e compiuta ogni procedura come sopra riportata, sarà ammesso al subentro medesimo.
Qualora il subentro vada a buon fine, il socio recedente avrà diritto alla restituzione di tutto quanto versato alla Cooperativa, senza interessi, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della prenotazione da parte del subentrante. Qualora invece il socio recedente non abbia indicato un subentrante adeguato secondo le caratteristiche sopra esposte e la Cooperativa entro il termine di 120 giorni non abbia reperito un altro socio subentrante, al socio rinunciante spetterà la restituzione di quanto da esso versato, ridotto di un importo pari al 5% del valore dell'immobile indicato nell'atto di assegnazione. In ogni caso il socio recedente verrà cancellato dalla lista delle richieste di assegnazione in proprietà di alloggi sociali.

Art. 18

In caso di decesso del Socio prenotante prima della stipulazione dell'atto notarile definitivo di assegnazione in proprietà dell'alloggio, allo stesso succedono, nel rapporto contrattuale con la Cooperativa, gli eredi secondo le disposizioni del Codice Civile in materia di successioni. Nel caso in cui la costruzione abbia usufruito di finanziamenti pubblici o sia stata effettuata in regime di edilizia convenzionata, anche senza contributi pubblici, si applicano le relative disposizioni ove le stesse prevedano deroghe alle norme di diritto comune.

Art. 19

Il presente regolamento dovrà essere espressamente richiamato in ogni atto di prenotazione o assegnazione di alloggio stipulato tra il socio e la Cooperativa.
Per quanto non previsto dallo statuto e dal presente regolamento si applicano le norme del Codice Civile, delle leggi sulla Cooperazione, dell'eventuale convenzione stipulata dalla cooperativa con gli Enti Pubblici ai fini dell'attuazione del programma costruttivo nel quale è inserito l'alloggio assegnato.

ALLEGATO A

INTERVENTI A CARICO DEL SOCIO ASSEGNATARIO

Gli interventi che seguono, riguardanti le unità immobiliari assegnate, sono posti a carico del Socio Assegnatario, che li deve eseguire a propria cura e spese.
Tutti gli interventi possono essere svolti in autonomia, con l'autorizzazione scritta della Cooperativa laddove prevista dai Regolamenti, tranne quelli che riguardano gli impianti comuni (termosifoni, impianti citofonici, impianti di ricezione, ecc…), che devono essere eseguiti dai fornitori di fiducia della Cooperativa per garantire la coerenza con l'impianto complessivo.

TIPO DI INTERVENTO	SOCIO ASSEGNATARIO		
	RIPARAZIONE	SOSTITUZIONE	VERNICIATURA
Porte di ingresso e stipiti	x	x	x
Maniglie/serrature porte di ingresso	x	x	-
Porte/stipiti interni	x	x	x
Maniglie/serrature porte interne	x	x	-
Pavimenti	x	x	-
Rivestimento bagno/cucina	x	x	-
Soffitti/pareti	-	-	x
Zoccoli/battiscopa	x	x	x
Parapetti/ringhiere balconi	x	-	x
Inferriate finestre	x	x	x
Tapparelle/guide/cinghie/cassonetti/persiane	x	x	x
Serramenti finestre/balconi	x	x	x
Rubinetteria	x	x	-
Sanitari	-	x	-
Impianto elettrico	x	x	-
Prese Tv	x	x	-
Basculanti box	x	x	x

Sono inoltre a carico del Socio Assegnatario:

- La riparazione, manutenzione e sostituzione di termostati, rilevatori di fumo e gas, video/citofoni, unità interne di condizionamento, posti all'interno dell'unità immobiliare;
- I seguenti interventi necessari a garantire il regolare funzionamento dei caloriferi:
  - o valvola di sfiato;
  - o valvola detentore;
  - o valvola termostatica;

o ripartitore di calore.

- Gli interventi che riguardano la pulizia e la manutenzione degli scarichi idrici;
- La manutenzione relative ad impianti idrici, elettrici ed elettronici nelle parti esterne ai muri o nelle parti immurate il cui ripristino non richieda intervento edile (es. cassetta scarico wc o rubinetto passo rapido);
- Gli interventi relativi all'eliminazione, all'interno dell'alloggio, di muffa o crepe superficiali sulle pareti e sui soffitti;
- Gli interventi di disinfestazione all'interno delle unità immobiliari assegnate e relativi balconi dovuti alla presenza di scarafaggi, formiche, nidi di vespe, ecc…;
- Il costo per la sistemazione o sostituzione del decoder terrestre o satellitare presente all'interno dell'alloggio e il collegamento che va dall'impianto esterno all'unità immobiliare alla presa antenna tv o satellitare posta all'interno.

Il Socio che fosse in difficoltà a reperire l'impresa a cui affidare l'esecuzione di interventi a suo carico, potrà rivolgersi a quelle convenzionate con la Cooperativa.
Resta inteso che l'impresa interpellata dovrà essere pagata direttamente dal Socio.
Qualora il Socio volesse incaricare la Cooperativa per la ricerca dell'impresa, dovrà segnalarlo all'Area Tecnica, utilizzando l'apposita modulistica prevista, fermo restando che l'onere rimane a carico del Socio e che la Cooperativa non assume alcuna responsabilità sui lavori eseguiti.

INTERVENTI A CARICO DEL QUARTIERE

Sono posti a carico del Quartiere e svolti a cura della Cooperativa tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di miglioria relativi alle parti comuni.
Si intendono parti comuni anche

- Tutti gli impianti di tipo tecnico (riscaldamento, raffreddamento, ricezione tv, citofono, sollevamento acqua, antincendio, distribuzione elettrica, ecc…) ad esclusione dei terminali posti all'interno delle unità immobiliari;

- Tutte le parti di impianti contenute all'interno dei muri.

In particolare, sono posti a carico del Quartiere e svolti a cura della Cooperativa i seguenti interventi:

- Ogni intervento riguardante il funzionamento dell'impianto citofonico che non riguardi l'apparecchio interno all'alloggio.
- Caloriferi:
    - o la riparazione e/o sostituzione delle tubazioni dell'impianto termico;
    - o la sostituzione del calorifero per motivi di malfunzionamento;
    - o la pulizia interna dei caloriferi.
- Riparazioni e sostituzioni di tubi e impianti di ogni genere posti internamente al muro ("sottotraccia");
- Sostituzione della braga e del sifone posto sotto la vasca da bagno o il piatto doccia;
- Le riparazioni murarie dovute a guasti non imputabili al Socio Assegnatario:

a) interventi a seguito di rotture idrauliche o altre infiltrazioni;
b) eliminazione di crepe di assestamento o difetti di costruzione negli stabili di nuova costruzione non dovuti al normale deperimento d'uso.

- Interventi di disinfestazione nelle parti comuni.
- Ogni intervento riguardante il funzionamento generale dell'impianto d'antenna terrestre e satellitare.
- Tutti i ripristini dei danni coperti da polizza assicurativa globale fabbricati e responsabilità civile al netto dei rimborsi assicurativi accreditati al Quartiere stesso;

INTERVENTI A CARICO DI TUTTI I SOCI DELLA COOPERATIVA
(SOLIDARIETA')

In corso di revisione dal punto di vista fiscale

INTERVENTI CON RICADUTA SUL CANONE
(di tutti i residenti del Quartiere o del singolo palazzo)

Installazione dell'impianto ascensore (solo per gli stabili e scale sprovvisti nei quartieri di Via Armellini, Carli e Scherillo).

Il contenuto del presente allegato richiamato dall'art. 13 del Regolamento per la conduzione del patrimonio immobiliare assegnato viene approvato in questa forma dall'Assemblea Generale dei Soci del 20 Giugno 2016.
Ai sensi del medesimo art. 13, è facoltà del CdA aggiornare il presente allegato dandone la più ampia diffusione ai Soci.

Regolamenti interni

di Abitare Soc. Coop.

Approvati dall'Assemblea dei Soci
dell'11 novembre 2019

ABITARE
società cooperativa

Sede Legale: Via Hermada 14 • 20162 Milano • Tel. 02 66100300
www.abitare.coop