

COOPERATIVA “ARMANDO DIAZ” – REGOLAMENTO

SOMMARIO

Introduzione.....	3
Prestito Sociale.....	4
Art. 1 Oggetti e definizioni	4
Art. 2 condizioni per il deposito di prestito sociale presso la cooperativa	4
Art. 3 Gestione dei conti.....	4
Assegnazione e Utilizzo degli Alloggi	6
Art. 4 Oggetto del regolamento	6
Art. 5 Domande e Requisiti	6
Art. 6 Criteri di Valutazione	7
Art. 7 Assegnazioni	7
Art. 8 Cambi di Alloggio	8
Art. 9 Trasferimenti dell’assegnazione.....	8
Art. 10 Destinazione e Uso degli Alloggi	9
Art. 11 Canoni di Godimento	10
Art. 12 Assegnazione Posti Auto e Box.....	11
Art 13 Assegnazione ai soci di alloggi in proprietà.....	11
Disciplina degli alloggi in godimento	12
Art. 14 Disciplina ed uso degli alloggi in godimento.	12
Art. 15 Norme generali di comportamento	12
Art. 16 Manutenzione Ordinaria e Straordinaria degli stabili.....	14
Art. 17 Manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi e Canone di Godimento Speciale...15	
Art. 18 Partecipazione dei soci	16

INTRODUZIONE

PREMESSA:

La Cooperazione si basa sui valori dell'auto aiuto, dell'auto responsabilità, della democrazia, della eguaglianza, della equità, della solidarietà, sulla tradizione dei valori etici sociali dei fondatori, sull'onestà civile e sulla responsabilità sociale.

PARTECIPAZIONE:

L'adesione è libera e volontaria, aperta a tutti i cittadini italiani, comunitari ed extracomunitari con regolare permesso di soggiorno, di età non inferiore ad anni 18, come riportato all'art. 4 e seguenti dello statuto.

CONTROLLO:

E' dovere dei soci quello di interessarsi alla vita della Cooperativa, partecipando alle assemblee, alla vita democratica e proponendosi a servizio del bene comune.

PARTECIPAZIONE ECONOMICA:

I soci concorrono alla formazione del capitale sociale. Lo scopo mutualistico deve caratterizzare l'impresa cooperativa, utilizzando tutti i metodi di una gestione imprenditoriale, senza però perdere di vista l'assenza di scopo di lucro, fondamento di ogni società cooperativa, tendendo ogni volta ad ottimizzare il valore del rapporto costi/benefici.

FORMAZIONE ED EDUCAZIONE:

Compito di ogni cooperatore è quello di trasmettere i principi della cooperazione alle generazioni future, formando sia i futuri soci che i futuri dirigenti, attraverso le forme più appropriate.

COOPERAZIONE:

Compito di ogni cooperativa è trovare forme di collaborazione tra realtà simili che si prefiggono lo stesso scopo.

INTERESSE PER LA COLLETTIVITÀ:

La Cooperativa lavora per lo sviluppo sostenibile delle proprie comunità, attraverso le forme approvate dai propri soci.

RIFERIMENTO LEGISLATIVO

La Cooperativa è iscritta alle istituzioni preposte alla tenuta di appositi albi e/o elenchi delle società cooperative secondo le norme di legge e osserva le disposizioni legislative vigenti, in particolare la

legge n.59 del 31/01/1992 e successive modifiche ed integrazioni ed in generale alle leggi in materia di cooperazione.

PRESTITO SOCIALE

ART. 1 OGGETTI E DEFINIZIONI

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di raccolta e di restituzione del prestito sociale effettuato dai soci della Cooperativa, come stabilito dall'art. 3/g dello statuto, e dalla vigente normativa in materia di raccolta del risparmio presso i propri soci da parte delle cooperative finalizzato al conseguimento dello scopo sociale.
2. Si identificano come prestiti sociali i depositi in denaro effettuati dai soci ai sensi del suddetto articolo dello statuto su apposito libretto nominativo rilasciato al socio all'atto dell'apertura del conto.
3. Non costituiscono prestiti sociali, e pertanto non sono oggetto del presente regolamento, le somme versate dai soci a titolo di corrispettivo o deposito nell'ambito di contratti di assegnazione di alloggi in godimento o in proprietà, o comunque nell'ambito di contratti relativi alla prestazione da parte della Cooperativa di servizi diversi da quelli disciplinati dal presente regolamento.

ART. 2 CONDIZIONI PER IL DEPOSITO DI PRESTITO SOCIALE PRESSO LA COOPERATIVA

1. L'ammontare complessivo dei prestiti sociali deve rispettare i limiti patrimoniali secondo i disposti della normativa vigente e delle istruzioni applicative della Banca d'Italia.
2. L'ammontare complessivo dei prestiti sociali effettuati da ciascun socio, anche se suddiviso su più conti, non può superare l'importo massimo in vigore per l'applicazione delle agevolazioni fiscali ad essi relativi.
3. La Cooperativa garantisce la massima riservatezza sui dati relativi ai prestiti sociali ed alle operazioni effettuate sugli stessi, restando esclusa ogni informazione a terzi.
4. I prestiti sociali possono essere ordinari o vincolati ed affluiscono nei rispettivi conti. Tassi e condizioni economiche applicate dalla Cooperativa ai conti di prestito sociale ordinario e vincolato saranno oggetto di apposita informativa consegnata al socio all'atto dell'apertura del conto e consultabile presso la sede della Cooperativa.

ART. 3 GESTIONE DEI CONTI

1. I conti di prestito sociale sono nominativi ed intestati al socio che ne richiede l'apertura. I conti di prestito sociale possono essere cointestati a più soci.
2. All'atto dell'apertura del conto, ogni socio intestatario del conto, deve sottoscrivere il contratto che lo disciplina e depositare la propria firma, oltre a copia di un documento d'identità valido e del codice fiscale. A conclusione delle operazioni di apertura del conto, al socio viene rilasciato il libretto nominativo che riporta il numero progressivo attribuito al conto. Viene altresì

consegnata copia del contratto sottoscritto, informativa e regolamento in vigore al momento dell'apertura del conto.

3. I soci intestatari di conto di prestito sociale, hanno la facoltà di delegare individui terzi, anche non soci della Cooperativa, ad operare sui conti stessi. La persona delegata deve depositare presso la sede della Cooperativa la propria firma e copia di un documento di identità valido. La delega può essere revocata in qualsiasi momento con comunicazione scritta da parte del socio intestatario del conto.
4. Le operazioni di deposito e prelievo dai conti possono essere effettuate solo presso la sede sociale e registrate sull'apposito libretto nominativo, anche disgiuntamente da ciascun cointestatario o persona delegata, salvo diversa disposizione scritta impartita alla Cooperativa da parte di tutti i cointestatari.
5. Tutte le operazioni effettuate su ciascun conto, sono registrate dalla Cooperativa sul libretto nominativo ed accompagnate dalla firma di personale incaricato dalla Cooperativa. In caso di discordanza tra i movimenti risultanti sul libretto e la corrispondente scheda della Cooperativa fanno fede le scritture contabili di quest'ultima, e non le trascrizioni risultanti dal libretto.
6. Le operazioni di chiusura o variazione dei conti di prestito sociale può essere effettuata solo dagli intestatari del conto stesso e non da eventuali delegati. In caso di conti cointestati, l'operazione di chiusura deve essere sottoscritta da tutti i cointestatari.
7. In caso di perdita o sottrazione del libretto nominativo, il socio intestatario è tenuto a presentare denuncia all'autorità competente, ed a trasmetterne copia alla Cooperativa che provvederà all'emissione di un duplicato.
8. In caso di decesso di socio intestatario o cointestatario si applicano le disposizioni stabilite dal codice civile in materia di eredità e quelle sul diritto di famiglia, nonché le disposizioni fiscali in materia di successione.
9. La Cooperativa definisce ed aggiorna periodicamente i limiti di importo per prelievi e versamenti sia in contanti che per assegno/bonifico, indicati nell'informativa in vigore e secondo i limiti di legge.
10. I prestiti sociali verranno remunerati con tassi di interesse fissati dal C.d.A., tasso che non può superare la misura massima prevista in materia di legge tributaria. I tassi sono stabiliti anche in misura differenziata, in relazione alle diverse tipologie di conti, e sono riportati nell'informativa. I tassi e le condizioni di valuta potranno essere variati in relazione alle condizioni del mercato o alle esigenze della Cooperativa, previa comunicazione ai soci. Gli interessi saranno corrisposti al 31 dicembre di ogni anno secondo le modalità indicate nell'informativa.
11. I conti vincolati sono remunerati ad un tasso di interesse fisso, che non può essere variato, fino alla scadenza naturale del vincolo. I conti vincolati possono essere rimborsati prima della scadenza del vincolo, previa richiesta scritta alla Cooperativa che si riserva la possibilità di posticipare il rimborso in relazione alle necessità e alle situazioni finanziarie della stessa. In caso di rimborso anticipato, verrà applicato il tasso minimo remunerato dal prestito sociale ordinario maturato alla data del rimborso.
12. I prelievi da libretto nominativo di qualunque importo possono avvenire solo previa prenotazione da parte degli intestatari o persone delegate, con un preavviso di almeno 24 ore.

La prenotazione può avvenire sia direttamente presso la sede sociale o mediante altri mezzi resi noti nell'informativa in vigore e secondo i limiti di legge.

ASSEGNAZIONE E UTILIZZO DEGLI ALLOGGI

ART. 4 OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina l'assegnazione di alloggi, box posti auto ai soci. Il socio, con la presentazione della domanda di assegnazione, si impegna a rispettare quanto dispone lo Statuto Sociale ed i regolamenti che lo completano. La "società cooperativa a proprietà indivisa" ha come fine dare in godimento alloggi ai propri soci, restando la stessa unica ed esclusiva titolare del diritto di proprietà.
2. Il presente regolamento potrà essere modificato dal Consiglio di Amministrazione, nel rispetto dei diritti dei soci, delle norme statutarie e legislative vigenti. L'assegnazione in godimento di alloggi non è assimilabile ai rapporti tra singole proprietà (es. condominio) o tra inquilini e società immobiliari.

ART. 5 DOMANDE E REQUISITI

1. Può presentare domanda di assegnazione in godimento di un alloggio il socio che sia in possesso dei seguenti requisiti:
 - aver dimostrato buona condotta morale e civile;
 - essere di notoria solvibilità e senza pendenze giudiziarie;
 - non essere proprietario di alloggio, in Cinisello Balsamo o comuni limitrofi nel raggio di 30 km, norma che si estende a tutti i componenti del nucleo familiare. In tal caso, può presentare domanda, a condizione che l'immobile in proprietà venga alienato entro i 12 mesi successivi alla data di assegnazione dell'alloggio sociale, pena la nullità dell'assegnazione.
2. La domanda di assegnazione in godimento di un alloggio dovrà essere presentata utilizzando la modulistica predisposta dalla Cooperativa, specificando il tipo di abitazione e il motivo della richiesta. Alla domanda dovrà essere allegato il modello ISEE del richiedente valido alla data della presentazione della domanda.
3. Possono presentare domanda di assegnazione in godimento di un alloggio anche i soci che già sono assegnatari di un alloggio in godimento nella stessa cooperativa, o in altre cooperative di Cinisello Balsamo o comuni limitrofi, a patto che si impegnino a disdire tale assegnazione.
4. Alla presentazione della domanda i soci integrano la quota di ammissione a socio dell'importo stabilito in quel momento dal C.d.A.; tale somma sarà infruttifera e restituibile al ritiro della domanda, o qualora non fossero più rispettati i requisiti o valide le necessità.

ART. 6 CRITERI DI VALUTAZIONE

1. Le domande di assegnazione in godimento degli alloggi sociali vengono valutate periodicamente dal Consiglio di Amministrazione tenendo conto di:
 - soddisfacimento dei requisiti di cui all'art. 5;
 - anzianità di presentazione della domanda;
 - anzianità di socio, con il vincolo di essere stato ammesso a socio da almeno un anno;
 - formazione di un nuovo nucleo familiare o composizione del nucleo stesso;
 - condizioni della casa in cui abita il socio;
 - sfratto esecutivo, esclusi i casi di morosità;
 - valore del deposito sociale;
2. Il socio che ha presentato domanda di assegnazione in godimento deve comunicare periodicamente alla Cooperativa ogni eventuale variazione dei dati inseriti nella domanda ed in particolare la reale necessità e il bisogno non ancora soddisfatto in altro modo.
3. In caso di medesima valutazione della domanda, verrà favorito il socio con reddito più basso.

ART. 7 ASSEGNAZIONI

1. La nuova assegnazione in godimento degli alloggi sociali viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione, sulla base della valutazione delle domande di cui all'art. 3 e con almeno 2/3 di voti favorevoli.
2. Il C.d.A. può derogare dai criteri d'assegnazione qualora riscontri nella domanda condizioni particolari ed estremamente gravi. Sarà suo compito anche la preoccupazione di promuovere la formazione di nuovi nuclei familiari.
3. Il socio può rinunciare all'assegnazione dell'alloggio proposto. In tal caso esso può incorrere in penalizzazioni che non pregiudicano la validità della domanda presentata. Dopo tre rinunce consecutive, la domanda viene annullata, previa comunicazione al socio.
4. Il socio assegnatario dovrà versare alla Cooperativa, a titolo di deposito cauzionale, la somma predeterminata dal Consiglio di Amministrazione, in relazione alla tipologia dell'alloggio. Tale somma è infruttifera e resterà a disposizione della Cooperativa che potrà rivalersi sulla stessa per eventuali danni all'alloggio ed attribuibili al socio assegnatario, nonché per qualsiasi altro credito, anche relativo ai canoni di godimento non pagati.
5. Il socio assegnatario è tenuto a corrispondere alla Cooperativa i canoni di godimento secondo quanto riportato all'art. 11.
6. Gli alloggi assegnati in godimento devono essere abitati dal socio assegnatario, che vi dovrà stabilire la propria residenza, a pena di decadenza dell'assegnazione, entro 6 mesi dalla data di assegnazione. Il socio dovrà effettivamente occupare l'alloggio per almeno 6 mesi all'anno, salvo giustificati motivi valutati dal C.d.A.

7. Al momento della consegna dell'alloggio il socio sottoscriverà l'atto di assegnazione dell'alloggio in godimento ed ogni altra documentazione predeterminata dal Consiglio di Amministrazione.

ART. 8 CAMBI DI ALLOGGIO

1. La richiesta di cambio di alloggio per il socio già assegnatario seguirà la stessa prassi dell'assegnazione sovraesposta.
2. Il socio assegnatario potrà effettuare la domanda di cambio per un alloggio più consono alla sua reale situazione familiare o situazione economica.
3. Il cambio di alloggio non potrà essere effettuato prima che siano passati tre anni dalla prima assegnazione.
4. Il cambio di alloggio non potrà mai essere un atto dovuto, ma sempre vagliato dal C.d.A. e da questi approvato o respinto.
5. La Cooperativa favorisce il cambio verso alloggi di minori dimensioni.
6. Il Socio locatario può disdire il godimento dell'alloggio tramite comunicazione scritta almeno tre mesi prima dalla data d'uscita.

ART. 9 TRASFERIMENTI DELL'ASSEGNAZIONE

1. In caso di decesso dell'assegnatario dell'alloggio l'assegnazione in godimento può essere trasferita a favore del coniuge convivente, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi, o del convivente more uxorio, che abbia convissuto per almeno tre anni con il socio deceduto. La durata della convivenza dovrà essere documentata da apposita certificazione anagrafica. In tal caso i canoni di godimento e il deposito cauzionale rimarranno invariati (ma potranno variare secondo quanto stabilito nei successivi articoli nelle modalità ivi previste) e saranno trasferiti al nuovo assegnatario all'atto del subentro. In assenza o rinuncia del coniuge o convivente more uxorio, l'assegnazione può essere trasferita ai parenti di primo grado e, in mancanza di parenti di primo grado, ai fratelli e/o sorelle, purché conviventi con il socio assegnatario da almeno tre anni. La durata della convivenza dovrà essere documentata da apposita certificazione anagrafica. In caso di più parenti di primo grado o, in mancanza, di fratelli e/o sorelle, conviventi, l'assegnazione viene trasferita al più anziano di età, fatto salvo diverso accordo tra gli stessi. In caso il trasferimento avvenga a favore di un figlio del socio deceduto, i canoni di godimento ed il deposito cauzionale saranno rideterminati rivalutando i valori del canone di godimento principale, mentre rimarranno inalterati e trasferiti al nuovo assegnatario in tutti gli altri casi.
2. In caso di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio o di annullamento del matrimonio, ovvero di decreto di omologa della separazione consensuale dei coniugi, con cui l'appartamento venga assegnato al coniuge del socio assegnatario, l'assegnazione viene trasferita al coniuge, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. Analogamente, l'assegnazione viene trasferita al convivente more uxorio del socio assegnatario nel caso di provvedimento del Giudice che assegni allo stesso l'abitazione, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. In tali casi, i canoni di godimento e il deposito cauzionali rimangono inalterati e vengono trasferiti al nuovo intestatario.

3. In caso di trasferimento della propria dimora o della residenza da parte dell'assegnatario dell'alloggio per un periodo continuativo superiore ad un anno, l'assegnazione può essere trasferita al coniuge o convivente more uxorio, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. In caso di rinuncia del coniuge o del convivente more uxorio, l'assegnazione può essere trasferita ai parenti di primo grado o, in mancanza di parenti di primo grado, ai fratelli e/o sorelle, purché conviventi con il socio assegnatario da almeno tre anni alla data del trasferimento della dimora e in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. La durata della convivenza dovrà essere documentata da apposita certificazione anagrafica. In caso di più parenti di primo grado o, in mancanza, di fratelli e/o sorelle, conviventi, l'assegnazione viene trasferita al più anziano di età, fatto salvo diverso accordo tra gli stessi. In caso il trasferimento avvenga a favore di un figlio del socio, i canoni di godimento ed il deposito cauzionale saranno rideterminati rivalutando il canone di godimento principale, mentre rimarranno inalterati e trasferiti al nuovo assegnatario in tutti gli altri casi. In mancanza di parenti di primo grado e/o di fratelli o sorelle conviventi, il socio assegnatario che trasferisca la propria dimora abituale o residenza per un periodo continuativo superiore ad un anno, decade dall'assegnazione dell'alloggio, salvo il caso di giustificato motivo accertato dal Consiglio di Amministrazione.
4. E' ammesso il trasferimento dell'assegnazione dell'alloggio in casi particolari da valutarsi di volta in volta da parte del Consiglio di Amministrazione. In generale la convivenza deve essere instaurata da almeno tre anni e documentata da apposita certificazione anagrafica. Nel caso in cui l'assegnatario sia persona sola e non autosufficiente, la stessa avrà il diritto di ospitare un altro nucleo familiare ai fini della propria assistenza, previo parere favorevole del Consiglio di Amministrazione. In questo caso i canoni di godimento ed il deposito cauzionale rimangono inalterati. Il nucleo familiare ospitato non acquisisce alcun diritto al trasferimento dell'assegnazione.

ART. 10 DESTINAZIONE E USO DEGLI ALLOGGI

1. Ogni appartamento è dato in godimento separatamente e deve servire per una sola famiglia. Il socio assegnatario deve lì portare la residenza, il domicilio fiscale e la dimora abituale. A meno che non sia stato stabilito diversamente, i locali sono destinati esclusivamente ad uso abitativo con esclusione di usi diversi quali, ad esempio, ufficio, deposito, laboratorio o altra attività di produzione o commercio di beni o di servizi.
2. Nessun socio può subaffittare né concedere in uso ad altri, a qualsiasi titolo, in tutto od in parte, i locali assegnati in godimento. In particolare, i soci non possono dare alloggio, neppure gratuitamente, a persone diverse da quelle dichiarate come componenti della famiglia e risultanti da apposita certificazione anagrafica al momento della consegna dell'appartamento o alla stipula dell'atto di assegnazione.
3. Il socio è tenuto a richiedere alla Cooperativa l'autorizzazione ad ospitare persone estranee al nucleo familiare anche per periodi limitati (superiori ad un mese e fino a sei mesi). Per violazioni di tali obblighi, il Consiglio di Amministrazione adotterà i provvedimenti di sua competenza, a norma di legge e dello statuto, ivi compreso in particolare la revoca dell'atto di assegnazione in godimento dell'alloggio.

ART. 11 CANONI DI GODIMENTO PRINCIPALE E AGGIUNTIVO

1. I soci che hanno ottenuto in assegnazione un appartamento, box, negozio, magazzino o altro sono tenuti al pagamento del canone di godimento principale ed il canone di godimento aggiuntivo quest'ultimo stabilito di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione come previsto dai successivi punti.
2. Il canone di godimento principale ed aggiuntivo devono essere versati secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione ogni trimestre entro 20gg dalla data della fattura. Superato tale termine il socio sarà ritenuto moroso e dovrà corrispondere l'interesse legale a titolo di mora sulle somme dovute e non versate nel termine stabilito, nonché tutte le spese sostenute dalla Cooperativa per il recupero del proprio credito. In caso di comprovata morosità, il socio potrà incorrere nel procedimento di esclusione da socio e la perdita del diritto di godimento dell'alloggio. La Cooperativa promuoverà a carico del socio inadempiente, la procedura di sfratto per morosità.
3. Il canone di godimento principale viene stabilito dal Consiglio di Amministrazione, ed è proporzionale alle dimensioni dell'alloggio. Esso viene determinato tenendo conto dei costi complessivi di gestione degli immobili a proprietà indivisa, siano essi diretti, indiretti, finanziari od amministrativi, di acquisto o produzione dei fabbricati, di ammodernamento, trasformazione, ristrutturazione e manutenzione. Il canone è quindi modificabile nel tempo e tiene conto della necessità di incrementare la consistenza patrimoniale della Cooperativa, anche ai sensi della legge n. 59/92, pur mantenendo valori inferiori al libero mercato.
4. Il canone di godimento aggiuntivo è a carico dei soci assegnatari di alloggio in godimento e box, esso è determinato in misura variabile, nei vari esercizi di gestione ed è generalmente finalizzato a generare i ricavi necessari alla copertura delle spese di gestione della cooperativa e le utenze. Detto canone è determinato ogni anno con apposita delibera del CDA da adottare entro il 15.01 dell'anno e sulla base dei costi gestionali della cooperativa risultanti dal conto economico del bilancio dell'esercizio precedente. Le voci di costo che determineranno l'entità e la misura del canone di godimento aggiuntivo, (di cui il CDA dovrà esaminare e tenere conto nella sua delibera per decidere l'entità di tale canone da ripartire tra i soci assegnatari secondo un metodo che tenga conto della dimensione degli alloggi e con l'intento di arrivare alla copertura in tutto o in parte di tali spese e a discrezione del CDA), sono tutti i costi che rientrano nella determinazione del M.O.L. (margine operativo lordo) ad esclusione di eventuali ammortamenti ed accantonamenti di bilancio. Sono in ogni caso esclusi gli oneri finanziari e le imposte. .
5. La ripartizione del canone aggiuntivo tra i soci assegnatari viene effettuata dal CDA con vari metodi ed a sua discrezione, tenendo conto di: dimensioni dell'alloggio; numero degli occupanti; unità immobiliari o famiglie. La suddetta ripartizione viene stabilita annualmente dal Consiglio di Amministrazione e comunicata ai soci.
6. L'adeguamento del canone di godimento principale e aggiuntivo per il passaggio a un appartamento di maggiori dimensioni è equiparato ad una nuova assegnazione. In caso di

passaggio ad alloggio di minore dimensione si effettuerà la rideterminazione del canone di godimento principale e aggiuntivo, che comunque non potrà essere in nessun caso maggiore a quanto già versato dal socio.

7. Annualmente il Consiglio di Amministrazione provvede ad adeguare i canoni di godimento principale tenendo conto della variazione dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie pubblicato dall'ISTAT. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione potrà deliberare l'adeguamento del canone di godimento principale in caso di interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

ART. 12 ASSEGNAZIONE POSTI AUTO E BOX

1. L'assegnazione di posti auto/moto e box viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione a seguito di domanda presentati dai soci, valutata sulla base dei seguenti criteri:
 - anzianità di presentazione della domanda
 - anzianità di socio;
 - reale possesso dell'auto/ciclomotore da parte del socio o membro del nucleo familiare convivente.
2. Le domande di assegnazione per posti auto/moto o box successivi al primo, saranno valutate con i medesimi criteri, con l'obbligo, qualora fossero presentate domande di assegnazione di primo posto auto/moto o box, di lasciare una delle assegnazioni ottenute oltre alla prima.
3. L'uso del box o del posto auto/moto è solo per il ricovero dell'autovettura/ciclomotore. È vietato ricoverare auto a gas o tenere materiali infiammabili nei box.
4. Il canone di godimento principale ed aggiuntivo del posto auto/moto o del box è stabilito dal Consiglio di Amministrazione.
5. Il Socio locatario può disdire il godimento del box e/o del posto auto tramite comunicazione scritta almeno tre mesi prima dalla data di riconsegna.

ART 13 ASSEGNAZIONE AI SOCI DI ALLOGGI IN PROPRIETÀ

1. La Cooperativa potrà proporre ai soci alloggi in proprietà divisa.
2. I soci che intendono ottenere l'assegnazione di un alloggio in proprietà divisa, costruito dalla Cooperativa, dovranno farne espressa richiesta al Consiglio di Amministrazione: nella domanda il socio deve indicare la tipologia dell'alloggio richiesto, e la sua eventuale ubicazione.
3. Possono essere assegnatari di alloggio in proprietà divisa i soci in possesso dei requisiti prescritti dallo statuto.
4. Il socio che abbia presentato domanda di assegnazione in proprietà divisa, verrà contattato dal Consiglio di Amministrazione ogni qualvolta si rendano disponibili nuovi alloggi in proprietà divisa.
5. In caso di accettazione dell'alloggio in proprietà divisa proposto al socio, lo stesso deve provvedere ad integrare la quota di deposito infruttifero come domanda di prenotazione. A seguito della domanda di prenotazione il socio stipulerà con la Cooperativa un preliminare di assegnazione nel quale saranno stabiliti i termini di pagamento dell'alloggio stesso. Alla

consegna dell'alloggio, il socio stipulerà con la Cooperativa, l'atto di assegnazione definitivo (rogito notarile) che determinerà il definitivo trasferimento della proprietà al socio.

6. In caso il socio decida di recedere dal preliminare di assegnazione prima della stipula dell'atto di assegnazione definitivo, può indicare un eventuale socio subentrante in possesso dei requisiti richiesti. In caso contrario al socio rinunciante spetterà la restituzione di quanto già versato, ridotto di una quota variabile dal 5% al 20% del valore dell'immobile indicato nel preliminare di assegnazione, salvo differenti condizioni inseriti nel preliminare

DISCIPLINA DEGLI ALLOGGI IN GODIMENTO

ART. 14 DISCIPLINA ED USO DEGLI ALLOGGI IN GODIMENTO.

1. Tutti i soci sono tenuti a comportarsi da persone educate e civili osservando le norme di buon vicinato, con reciproco rispetto evitando ogni motivo di disturbo o di molestia agli altri.
2. L'uso degli spazi comuni (cortili, atri, scale, pianerottoli, ascensori, corridoi cantine, ecc...) deve essere tale da risultare di buon aspetto e decoro. I luoghi citati devono essere lasciati liberi per il passaggio comune.
3. Il socio è tenuto alla conservazione delle strutture e al miglior uso dei beni e degli spazi comuni.
4. L'assegnazione degli alloggi avviene ad esclusivo uso abitativo degli stessi. Pertanto, salvo specifici accordi con il Consiglio di Amministrazione, non è consentito destinare gli alloggi ad uso commerciale (ufficio, magazzino, laboratorio o simili).
5. L'appartamento assegnato deve essere mantenuto in buono stato di manutenzione. Il socio alla consegna dei locali, constatato il buono stato di conservazione, si impegna a mantenerlo tale, provvedendo a sue spese alla regolare manutenzione interna (imbiancatura pareti e porte interne, cura e conservazione della rubinetteria e degli impianti tecnici) evitando ogni manomissione o rimozione non autorizzata dal Consiglio di Amministrazione.
6. Per tutta la durata dell'assegnazione in godimento, il socio deve rispettare i requisiti di cui agli art. 5 e 6, pena l'annullamento dell'assegnazione.

ART. 15 NORME GENERALI DI COMPORTAMENTO

1. I soci sono tenuti a chiudere porte di ingresso scale e cantine. Gli inquilini non potranno cedere anche solo temporaneamente le chiavi di ingresso ad estranei alla propria famiglia.
2. È vietato depositare biciclette, motorini, carrozzine, vasi di fiori e ogni altro materiale ingombrante, in tutti gli spazi comuni, interni od esterni.
3. L'uso degli ascensori è vietato ai minori di 12 anni non accompagnati da un adulto. L'ascensore va usato con criterio e buon senso, evitando sovraccarichi ed usi impropri (non è un montacarichi).
4. Non lasciare in funzione lavatrici o lavastoviglie durante i periodi di assenza. Durante i periodi prolungati di assenza chiudere i rubinetti dell'acqua e del gas. In ogni caso, è consigliabile lasciare le chiavi dell'appartamento a persone di fiducia reperibili in caso di necessità.
5. Per evitare ingorghi agli scarichi e alle tubazioni è vietato gettare nei WC materiali di qualsiasi genere e in modo particolare stracci, assorbenti o pannolini. Qualora dovesse inavvertitamente accadere qualcosa di simile si invitano i soci ad intervenire prontamente ed ad avvisare gli addetti alla manutenzione. Le spese di ripristino della funzionalità degli scarichi e delle tubazioni saranno a carico dell'inquilino. Qualora non fosse possibile individuare il responsabile del danno, le spese per le opere di ripristino saranno ripartite in parti uguali ai soci dello stabile interessato.

6. È consentito tenere vasi di fiori sui balconi a condizione che siano collocati in modo stabile ed in posizione tale da renderne possibile la cura in modo da evitare la possibile caduta, anche accidentale di qualsivoglia oggetto. Porre cura nell'innaffiare i vasi per evitare la fuoriuscita di acqua dai sottovasi che potrebbe danneggiare gli inquilini sottostanti. Il socio è totalmente responsabile dei danni che potessero derivare a persone o cose in caso di caduta.
7. È vietato scuotere o sbattere dai balconi e dalle finestre tovaglie, tappeti, coperte, materassi, vestiario. La biancheria stesa esternamente ai balconi non deve essere gocciolante e non può recare disturbo ai piani sottostanti. Inoltre, è possibile stendere i panni all'esterno dei balconi solo ove consentito dal regolamento comunale.
8. Sono vietati i rumori molesti, volumi elevati di radio, televisioni, strumenti musicali, giochi, canti e schiamazzi dalle 22.00 alle 8.00. Inoltre è vietato mantenere comportamenti eccessivamente rumorosi anche durante il giorno.
9. Per uniformare l'estetica dei palazzi è vietato chiudere i balconi con assi o materiali plastici sia provvisori che permanenti; per problemi particolari rivolgersi al C.d.A.
10. È vietata l'installazione di qualsivoglia dispositivo di ricezione e trasmissione radiotelevisiva (parabole, antenne radiofoniche, ecc...). Chiunque desiderasse implementare la ricezione dei segnali televisivi potrà farlo tramite predisposizione particolare dell'antenna centralizzata, previo consenso del Consiglio di Amministrazione e sostenendone i relativi costi.
11. È vietata l'installazione di apparati di condizionamento senza l'autorizzazione del consiglio di amministrazione, e comunque in fase definizione dell'impianto si deve tener conto che il posizionamento all'esterno degli alloggi di elementi dell'impianto stesso deve avvenire in posizione approvate dal Consiglio di Amministrazione e che non pregiudichino l'estetica delle facciate degli stabili.
12. È vietato posizionare sui balconi armadi ed oggetti ingombranti che pregiudichino il decoro dello stabile, e comunque in posizioni non approvate dal Consiglio di Amministrazione.
13. La posizione delle tende da sole negli stabili dovrà essere uniforme: tipologia e colori dovranno essere autorizzati dal C.d.A.
14. I possessori di animali sono tenuti a rispettare le regole dettate dalle circolari comunali e simili, comunque nel rispetto di tutti. È d'obbligo:
 - tenere cani al guinzaglio nei cortili;
 - pulire gli escrementi del proprio animale con appositi strumenti;
 - evitare che questi sporchino ove giocano i bambini;
 - non recare disturbo ai coinquilini.
15. È vietato gettare avanzi di cibo agli animali dai balconi e darne in cortile ad animali randagi. I trasgressori pagheranno le spese di pulizia e i danni arrecati.
16. Il cortile è lo spazio comune di ritrovo e socializzazione di piccoli e grandi: è quindi vietato l'uso improprio degli spazi comuni. I bambini possono giocare negli spazi consentiti senza entrare negli scivoli box, cantine, o spazi verdi. È vietato svolgere giochi rumorosi o che possano recare danni a persone o cose.
17. È severamente vietato abbandonare immondizia nella parti comuni, al di fuori degli spazi appositamente predisposti. I soci sono tenuti a rispettare i vigenti regolamenti comunali in materia di raccolta differenziata dei rifiuti.
18. L'entrata e il transito delle autovetture e dei motoveicoli nei cortili è consentito solo ai soci inquilini. Le auto non devono impedire il transito delle persone o occupare spazi non consentiti. Auto, cicli e motocicli devono circolare a passo d'uomo.

19. I posti auto assegnati secondo le regole riportate all'art. 9 sono personali e non cedibili. È vietato sostare in posti non assegnati od assegnati ad altri anche temporaneamente. È comunque proibita la sosta di autoveicoli diversi dalle autovetture ed in ogni caso, di dimensioni superiori allo spazio assegnato. È vietata la sosta in cortile, sulle rampe o in altri spazi comuni in genere, per periodi prolungati. Qualora il socio assegnatario di box o posto auto trasgredisce più volte tali regole, gli verrà revocato il posto auto interno ai cortili o il box.
20. È vietato depositare nei box materiali infiammabili o nocivi per la salute. Inoltre non è consentito ricoverare nei box mezzi alimentati da carburanti non conformi alle disposizioni in materia di prevenzione degli incendi.
21. I soci assegnatari sono responsabili per la violazione degli obblighi e dei divieti del presente regolamento per sé e per i famigliari e le persone loro conviventi, anche minori. Il Consiglio di Amministrazione, per accertate violazioni, può infliggere sanzioni di natura pecuniaria ai soci assegnatari (da €. 50,00 a €. 500,000 aggiornabili dal C.d.A.). Qualora persistesse la recidività delle violazioni, il socio inquilino potrà essere espulso dalla Cooperativa come previsto dallo statuto.

ART. 16 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI STABILI

1. Sono considerati lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria tutti quegli interventi sulle parti comuni degli stabili che vengono di volta in volta decisi dal C.d.A. riguardanti:
 - tetti, terrazze, balconi, inferriate;
 - serramenti esterni, tapparelle;
 - spazi comuni, cortili, box;
 - vani scala, ascensori;
 - impianto antenna e citofonico;
 - impianto di riscaldamento;
 - rete idrica e fognaria.
2. Il recupero delle spese di manutenzione ordinaria dovrà avvenire tramite il canone di godimento aggiuntivo stabilito nell'art. 11 quarto comma. Le spese di manutenzione straordinaria rilevanti saranno l'elemento propedeutico per permettere al C.D.A di deliberare la richiesta ai soci assegnatari in godimento degli alloggi a cui la rilevante spesa straordinaria si riferisce di un "canone di godimento speciale", da considerarsi aggiuntivo rispetto ai canoni di godimento "principale" ed "aggiuntivo" contemplati nell'art. 11. Tale canone dovrà essere finalizzato alla "copertura" della spesa straordinaria sostenuta e dovrà essere pagato dai soci assegnatari degli alloggi a cui la rilevante spesa straordinaria si riferisce in più anni, a discrezione del consiglio di amministrazione, che con apposita delibera dovrà stabilire l'entità totale di tale canone di godimento speciale che però non dovrà essere fissato in misura non superiore alla spesa straordinaria sostenuta dalla cooperativa e gli anni di suddivisione ai soci che hanno beneficiato di tale spesa. .

3. Il canone di godimento speciale come sopra stabilito sarà proporzionale alla superficie dell'alloggio in godimento al socio dell'immobile dove esso è richiesto.

ART. 17 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI ALLOGGI

1. Ogni intervento di manutenzione straordinaria interno ai locali assegnati in godimento potrà essere sostenuto direttamente dal socio assegnatario ma esso deve essere autorizzato dal C.d.A. il quale esaminerà il lavoro e rilascerà la relativa autorizzazione. Fanno parte di tali lavori:
 - sostituzione di pavimenti, rivestimenti o sanitari;
 - abbattimento di pareti divisorie;
 - sostituzione di porte interne;
 - modifiche all'impianto di riscaldamento;
 - modifiche all'impianto elettrico, idraulico, gas.
2. Qualora fossero eseguiti lavori non autorizzati, il socio dovrà ripristinare l'alloggio nelle condizioni in cui fu assegnato.
3. La Cooperativa accerterà che tali lavori vengano eseguiti come specificato nella richiesta e la rispondenza ai criteri di buona esecuzione.
4. Tutti gli interventi dovranno essere effettuati da ditte specializzate o professionisti abilitati ed in possesso dei requisiti di legge, in regola con le normative vigenti e di dichiarata abilità; il nominativo dovrà essere dichiarato nella domanda di autorizzazione. Per impianti gas ed elettrici l'inquilino dovrà fornire alla Cooperativa la prevista certificazione di conformità. Pur non essendo obbligatorio, è preferibile che vengano utilizzate imprese già operanti con la Cooperativa. In ogni caso le imprese dovranno concordare con la Cooperativa le modalità degli interventi.
5. Il costo di tali interventi sarà a totale carico del socio, ed in tal caso i canoni di godimento principale e aggiuntivo non saranno oggetto di rivalutazione. Non potrà essere stabilito e deliberato dal CDA in tali casi un canone di godimento speciale Il socio sarà comunque responsabile di tutti i danni a terzi e/o al patrimonio della Cooperativa derivante dai lavori effettuati.
6. Tali interventi di manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti a carico della Cooperativa, ed in tal caso si applica quanto stabilito nell'art. 16 oltre che (a discrezione del CDA) potrà essere stabilito anche un adeguamento del canone di godimento principale in assenza di addebito del canone di godimento speciale stabilito nell'art. 16 .
7. Sono comunque di competenza del socio la manutenzione ordinaria e i relativi costi che riguardano:
 - Impianto idrico-sanitario: rubinetteria, attacchi, guarnizioni e tutto quanto è posto all'esterno delle strutture murarie;
 - Impianto elettrico: apparecchi e conduttori posti a valle del quadro di protezione generale;
 - Conservazione porte interne;
 - Imbiancatura pareti interne.

Anche per questi interventi è consigliabile avvalersi di imprese operanti con la Cooperativa.

ART. 18 PARTECIPAZIONE DEI SOCI

1. Il socio della Cooperativa ha il dovere di partecipare alla gestione del bene comune.
2. Ogni cortile o caseggiato sceglierà uno o due rappresentanti in base alla numerosità dei soci rappresentati, che collaborerà con il C.d.A. alla gestione del bene comune. Essi verranno scelti dai soci inquilini, anche tramite elezione in caso di più candidature.
3. I rappresentanti debbono mantenere un rapporto di fiducia e di collaborazione con il consiglio di amministrazione e farsi interpreti presso i soci assegnatari delle decisioni e degli orientamenti operati dalla Cooperativa.
4. I rappresentanti segnalano al consiglio di amministrazione situazioni di persistente mancanza di rispetto delle regole da parte dei soci assegnatari, curano la migliore salvaguardia del caseggiato individuando le opere necessarie alla manutenzione ordinaria e straordinaria, segnalano tempestivamente alla Cooperativa eventi e situazioni che possono causare rischi e sinistri, propongono alla Cooperativa l'esecuzione di interventi necessari alla conservazione, gestione e miglior funzionamento dei servizi comuni. I rappresentanti non hanno in alcun modo autonomia decisionale e devono in ogni caso fare riferimento a membri del consiglio di amministrazione.
5. Il Consiglio di amministrazione potrà convocare assemblee di caseggiato per trattare argomenti specifici allo stabile stesso. A tale assemblea possono partecipare tutti i soci assegnatari degli alloggi facenti parte del caseggiato. Tali assemblee hanno carattere consultivo e non deliberativo.

Il presente regolamento è stato approvato dall'assemblea ordinaria dei soci in data _____ ed entra in vigore dal momento della sua approvazione.