

S.r.l. Coop. Edificatrice Operaia
FILIPPO CORRIDONI
20153 – Milano – Piazza Anita Garibaldi 13
Fondata nel 1907
Approvazione Assemblea Ordinaria dei Soci 29.03.2019

REGOLAMENTO PER LA CONDUZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Art. 1 Natura Giuridica

La assegnazione in godimento dell'alloggio costituisce la prestazione mutualistica connessa allo "status" di Socio. I diritti del Socio conseguenti all'adesione alla Cooperativa sono disciplinati dallo Statuto e dai Regolamenti della stessa.

Il Socio assegnatario è tenuto a rispettare le norme dello Statuto, dei Regolamenti, dell'Atto di assegnazione, nonché le delibere del Consiglio di Amministrazione (di seguito denominato CdA)

Art. 2 Fonti normative

L'assegnazione in godimento è disciplinata dallo Statuto della Cooperativa e dal presente Regolamento, ed è deliberata dal CdA che, nell'evadere le richieste di assegnazione di alloggio, si atterrà ai criteri indicati nello specifico Regolamento.

Art. 3 Contrattualistica

Il CdA definisce i contratti di assegnazione in godimento differenziandoli a seconda delle caratteristiche dell'intervento edilizio nell'ambito del quale siano stati acquisiti e/o costruiti e/o risanati gli alloggi che ne formano l'oggetto.

Il CdA garantirà al Socio il pacifico godimento dell'assegnazione per tutta la durata della stessa ai sensi di quanto disposto dall'art. 1576 C.C.

Art. 4 Consegna dei locali

La consegna dell'alloggio dovrà risultare da apposito verbale compilato in contraddittorio con il Socio assegnatario.

In tale sede e non oltre, il Socio dovrà esporre per iscritto le eccezioni che egli avesse eventualmente da sollevare sullo stato di esso.

In mancanza, i locali si riterranno consegnati nelle condizioni idonee.

Art. 5 Cauzioni

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di assegnazione in godimento il Socio è tenuto a corrispondere alla Cooperativa una somma a titolo di deposito cauzionale infruttifero che verrà versata su di un apposito libretto.

In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione totale dei fabbricati il CdA potrà decidere di subordinare la prenotazione dei nuovi alloggi da parte dei Soci interessati al versamento di un deposito vincolato.

La durata del vincolo sarà regolamentata da apposita delibera del CdA.

Per il godimento dell'alloggio sociale il Socio assegnatario sarà tenuto al pagamento del corrispettivo, delle spese di gestione, di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di erogazione dei servizi comuni.

Il pagamento dei corrispettivi dovrà avvenire in via trimestrale anticipata.

Art. 6 Determinazione dei corrispettivi

L'ammontare del deposito cauzionale infruttifero nonché l'ammontare del canone annuo di godimento dell'alloggio sociale sono determinate dal CdA che vi provvede con apposita delibera.

Art. 7 Adeguamento dei corrispettivi

Il CdA può deliberare adeguamenti del canone annuo di godimento dell'alloggio sociale che potranno rendersi applicabili già nel corso dell'esercizio.

Le variazioni in aumento dovranno essere conseguenti all'aumento del costo della vita intervenuto dall'ultimo adeguamento.

In ogni caso le variazioni dovranno essere determinate sulla base della variazione dell' "indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati".

Gli adeguamenti potranno superare il limite di cui ai commi precedenti qualora si rendessero necessarie opere straordinarie di rilevante entità.

In tal caso il CdA potrà deliberare l'adeguamento anche dei depositi di cui all'art.5 del presente Regolamento.

Art. 8 Durata della concessione

La concessione in godimento ha durata finché permane lo "status" di Socio. La Cooperativa può revocarla per i motivi di cui all'art. 10.

Art. 9 Disciplina della concessione in godimento

L'assegnatario è tenuto al puntuale pagamento del canone di godimento dell'alloggio, degli spazi accessori pertinenziali e non pertinenziali quali cantine, box, posti auto, garagini, nonché delle spese interne di gestione fissate dal CdA in maniera omogenea e proporzionata alle dimensioni dell'alloggio.

Le spese, calcolate su base annua, saranno corrisposte dal Socio trimestralmente in via anticipata e potranno essere annualmente variate dal CdA, fermo il criterio di omogeneità stabilito dal precedente comma.

La mancata fruizione dei servizi offerti non potrà essere motivo di mancato versamento della quota di canone o di spesa imputata.

L'assegnatario che non ottempera ai pagamenti dovuti entro le scadenze contrattuali verrà considerato moroso.

Il ritardo nel pagamento degli importi dovuti comporterà l'applicazione degli interessi di mora in base alle vigenti disposizioni di legge.

La Cooperativa potrà porre in essere ogni iniziativa utile al recupero di quanto dovuto, ivi compresa l'assunzione dei provvedimenti di esclusione da Socio o la revoca di tutti gli atti di assegnazione in essere.

Art. 10 Revoca della concessione in godimento dell'alloggio

Il CdA delibera la revoca dell'assegnazione in godimento nei seguenti casi:

- a) Morosità, anche parziale, nel pagamento del corrispettivo e/o delle spese e/o dell'adeguamento di cui agli artt.5, 6, 7, protrattasi oltre il quindicesimo giorno dal ricevimento di formale sollecito scritto;
- b) Perdita dello "status" di Socio;
- c) Mancata occupazione personale e continuativa da parte dell'assegnatario dell'alloggio che non sia giustificata da validi motivi preventivamente comunicati;
- d) Mutamento da parte dell'assegnatario della destinazione abitativa dell'alloggio;
- e) Violazione dell'art.14 del presente Regolamento;
- f) Mancata consegna, entro 180 giorni dall'assegnazione, del certificato di residenza aggiornato dal quale risulti il trasferimento della residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto dell' assegnazione;

La revoca dell'assegnazione in godimento comporta la riconsegna dell'alloggio libero da cose e persone.

Art. 11 Rilascio locali e spazi accessori

La disdetta della concessione in godimento dell'alloggio dovrà pervenire per iscritto tramite lettera raccomandata a/r o raccomanda a mani indirizzata alla Cooperativa con un trimestre di anticipo relativamente alle scadenze della fatturazione (Marzo, Luglio, Ottobre, Dicembre).

In occasione della riconsegna dei locali verrà eseguita verifica a cura di un incaricato della Cooperativa, che stilerà un verbale di riconsegna da controfirmare.

L'alloggio dovrà essere restituito in normale stato di manutenzione.

Il Socio, dal canto suo, provvederà alla rimozione di tappezzerie, moquette, controsoffitti, traverse o altri complementi d'arredo, ripristinando lo stato originario dei locali.

Nel caso in cui il Socio non vi provvedesse personalmente, la Cooperativa addebiterà i costi dalla stessa sostenuti per il ripristino.

Per quel che concerne la disdetta dell'assegnazione in godimento di cantine, box, garagini, e posti auto scoperti, si applicheranno le medesime disposizioni previste per la disdetta degli alloggi.

Art. 12 Obblighi del Socio assegnatario

Il Socio assegnatario avrà la miglior cura dei locali dati in godimento, riconsegnandoli in buono stato di conservazione in ossequio alle disposizioni dello Statuto, del presente Regolamento e delle altre norme stabilite dal CdA, che il Socio assegnatario accetta senza riserva alcuna, come fin d'ora accetta anche le eventuali future modifiche che vi fossero introdotte. Egli risponderà di tutti i danni

e deterioramenti prodotti per fatto o per colpa sua o dei suoi familiari/conviventi, dipendenti ed incaricati.

Art. 13 Doveri dei soci assegnatari

I Soci sono tenuti a :

a) Servirsi della cosa locata ai sensi dell'art. 1587 del C.C. con la diligenza del buon padre di famiglia e ad attenersi ai regolamenti municipali e delle altre competenti Autorità, per quanto non sia contemplato nel presente Regolamento.

La concessione in godimento è personale ed incedibile e non si trasmette ai conviventi qualora il concessionario si trasferisca altrove;

b) Servirsi dell'alloggio ad esclusivo uso abitativo; per effetto della concessione in godimento il concessionario ha la detenzione dell'alloggio che è tenuto ad occupare personalmente ed in via continuativa .

c) Nel caso in cui si rendesse necessario lasciare l'alloggio incustodito per un periodo superiore a sei mesi, i Soci dovranno comunicare tempestivamente alla Società le modalità di pagamento dei canoni di godimento e delle spese accessorie nonché le modalità di accesso all'alloggio nel caso si rendesse necessario eseguire lavori urgenti e non previsti sull'edificio, anche con l'eventuale ausilio e/o accesso della forza pubblica.

d) Segnalare eventuali danni arrecati alle parti comuni in caso di trasloco. Le spese di ripristino gli saranno addebitate;

e) Abitare l'alloggio solo ed esclusivamente con il proprio nucleo familiare; ogni variazione, anche avente ad oggetto la presenza temporanea di ospiti, dovrà essere tempestivamente segnalata alla Cooperativa;

f) Sorvegliare con la massima cura i propri bambini perché non abbiano a recare danni e disturbo; i genitori o coloro che li hanno in custodia risponderanno dei danni da questi arrecati;

g) Eseguire la riparazione delle cose la cui omissione possa danneggiare altre persone, compromettere la stabilità dell'edificio o alterare il decoro architettonico. A richiesta e previo avviso dell'amministrazione, gli assegnatari dovranno consentire che all'interno dei locali assegnati in godimento si proceda, con i dovuti riguardi, alle verifiche ed ai lavori che fosse necessario eseguire.

h) Osservare le norme di buon vicinato usando reciprocamente i riguardi che garantiscono una convivenza pacifica e civile;

i) Provvedere a tenere in ordine le cassette dei fiori, che dovranno essere obbligatoriamente posate all'interno dei balconi. L'innaffiamento dovrà avvenire dalle ore 22 alle ore 6 del mattino in modo da non recare fastidio ai Soci ed ai passanti;

l) Installare sui balconi solo tipi di tende di tipo uniforme ai modelli ed ai colori stabiliti dal CdA;

m) Utilizzare i colori stabiliti dal CdA per verniciare le serrande dei box, i portoncini d' ingresso, i serramenti e le persiane in legno, le ringhiere;

n) Assicurarsi che i portoni di accesso rimangano sempre chiusi.

o) Rispettare e far rispettare le modalità previste dalle Disposizioni Comunali in vigore in materia di raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali.

Sono a totale carico dei Soci, anche se fatte eseguire dalla Società, le riparazioni di parti soggette all'usura conseguente al normale utilizzo dei locali, negozi, cantine e box, con particolare riferimento alle voci di seguito indicate:

- 1) Sostituzione o riparazione di persiane o tapparelle, sostituzione o riparazione della cinghia delle tapparelle, del relativo movimento di avvolgimento;
- 2) Tutti i rubinetti con relativi componenti e raccordi (guarnizioni, flessibili, saracinesche di chiusura parziale, ecc.) esclusi quelli di chiusura generale dell'appartamento;
- 3) Gommino e canotto di collegamento del w.c., meccanismi e guarnizioni delle cassette interne di accumulo acqua, cassette esterne complete e flussometri;
- 4) Lavelli della cucina, lavabi dei bagni e tutti gli altri sanitari danneggiati dall'incuria.
- 5) Rottura e/o danneggiamento per incuria o colpa di rivestimenti di pareti (piastrelle o perlinature) e pavimenti (piastrelle, marmi e parquet);
- 6) Impianto elettrico completo a valle del contatore, inclusi eventuali quadri di comando, impianti d'antenna TV a valle della scatola di derivazione iniziale;
- 7) Apparecchio citofonico interno;
- 8) Serrature e altri accessori per l'apertura e chiusura dei serramenti sia degli appartamenti (finestre, porte interne, portoncini d'entrata e porte dei ripostigli), che dei negozi, delle cantine, dei box e dei garagini.
- 9) Manutenzione delle serrande di box e negozi, e manutenzione delle porte delle cantine;
- 10) Vetri di serramenti, balconi, cantine e box ;
- 11) Manutenzione ordinaria dei caloriferi, quale la sostituzione di manopole, valvole di sfiato e/o termostatiche.

Art. 14 Divieti per i Soci

Il Socio non può apportare all'unità abitativa a lui assegnata modifiche o innovazioni.

In caso di opere autorizzate la Cooperativa verificherà sia in corso d'opera che alla fine dei lavori, la corrispondenza tra le opere autorizzate e quelle eseguite.

L'autorizzazione della Cooperativa è vincolata alla presentazione da parte del Socio delle necessarie documentazioni agli enti preposti (Comune, ASL, ecc.).

L'autorizzazione non può essere data se le innovazioni proposte recano pregiudizio ad altri alloggi.

In caso di rilascio dell'alloggio, il Socio assegnatario non avrà diritto ad alcuno indennizzo o risarcimento per le modifiche apportate né da parte della Società, né da parte del Socio subentrante.

Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'alloggio carenze manutentive riconducibili all'assegnatario, modifiche non autorizzate, modifiche non conformi alle disposizioni di legge o autorizzate a condizione di ripristino successivo, l'assegnatario uscente sarà tenuto al loro ripristino a propria cura e spese prima del rilascio, oppure al rimborso delle spese sostenute dalla Cooperativa per tali attività.

E' fatto assoluto divieto di:

- a) Cedere direttamente o indirettamente ad altri il proprio alloggio, box, posto auto e cantina;
- b) Scuotere o battere dalle finestre e sui ripiani delle scale, tappeti, zerbini, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini e capi di abbigliamento, scuotere tovaglie con residui di cibo fuori da finestre o balconi, gettare mozziconi di sigarette, liquidi o oggetti di qualsiasi genere;
- c) Depositare nei luoghi di passaggio biciclette, materiale di ogni genere anche per breve tempo. Le parti comuni non potranno essere occupate o ingombrate in alcun modo. E' altresì vietato sostare con le automobili o altri mezzi di trasporto nei viali di accesso ai box e davanti agli ingressi, se non per il tempo strettamente necessario al carico e scarico di persone o di cose, sostare nei cortili con i motori accesi e condurre all'interno dei cortili motoveicoli con il motore acceso;
- d) Sostare nei locali adibiti a portineria oltre il tempo necessario per le comunicazioni al personale di custodia o per il ritiro della corrispondenza; sostare nell'androne, sulle scale e negli altri luoghi di passaggio al fine di non ostacolare il transito delle altre persone.
- e) Gettare nei WC, nei lavabi e in qualsiasi scarico presente nell'alloggio, oggetti o sostanze che possano ingombrare e/o deteriorare le tubature ;
- f) Gettare immondizie o altri oggetti nei cortili, in strada, o nelle adiacenze dei caseggiati;
- g) Depositare materiali sui balconi e terrazzi ed in genere eseguire su di essi opere che possano comprometterne la stabilità, alterarne l'estetica o comunque arrecare danni agli edifici. E' consentito collocare, all'interno di balconi e terrazzi, vasi di fiori purché siano convenientemente assicurati ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio;
- h) Recare disturbo al vicinato con schiamazzi e/o rumori eccessivi di qualsivoglia natura in qualsiasi ora del giorno e particolarmente prima delle ore 7 e dopo le ore 22;
- i) Praticare al di fuori degli spazi consentiti il gioco del pallone o altra attività che prevedano il lancio di oggetti . Sono vietati in ogni caso giochi rumorosi o molesti ;
- l) Usare le parti comuni per le affissioni di qualsiasi genere di avviso o pubblicità non autorizzato dal CdA;
- m) Lasciare circolare liberamente negli spazi comuni, oppure lasciare sui balconi animali domestici che possano recare molestie alle persone, sporcare, provocare danni o la cui presenza contrasti con le disposizioni di legge o municipali;
- n) Tenere materiali infiammabili, esplosivi, corrosivi o comunque pericolosi nelle abitazioni, nelle cantine, nei box o in qualsiasi altro locale di proprietà della Cooperativa;
- o) Lasciare accesa la luce più del necessario, tanto nei box quanto nelle cantine, nonché lavare autoveicoli ed eseguire riparazioni;
- p) Installare condizionatori e/o antenne di qualsiasi tipo su davanzali, balconi, tetti, terrazze o in altri luoghi senza preventiva autorizzazione del CdA; installare impianti di videosorveglianza il cui campo delle riprese non sia limitato ai soli spazi di propria esclusiva pertinenza, escludendo ogni forma di ripresa anche senza registrazione, di immagini relative ad aree comuni (cortili, pianerottoli, scale, garage comuni) o antistanti l'abitazione di altri soci.

q) Utilizzare l'ascensore per trasportare biciclette, mobili o oggetti pesanti e/o voluminosi.

Art. 15 Interdizioni

Nel caso in cui il Socio assegnatario venisse dichiarato incapace o interdetto, l'amministratore di sostegno, il tutore o il curatore saranno tenuta 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 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 il versamento di un importo pari a 3 mensilità di canone e spese.

Art. 16 Esoneri

Il Socio assegnatario, i suoi familiari o conviventi e gli ospiti che accedano anche temporaneamente entro le proprietà della Cooperativa, esonerano espressamente la stessa da ogni responsabilità, non dovuta a dolo o colpa grave, che dovesse derivare dai fatti di seguito elencati :

- a. Danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti, omissioni o colpe;
- b. Malfunzionamenti sospensioni dei servizi o degli impianti;
- c. Furti e danni derivanti dai furti stessi;
- d. Danni causati dal conducente di ogni mezzo all'interno degli stabili;
- e. Danni connessi o derivati dall'attività di ritiro di corrispondenza, pacchi, notifiche ed atti giudiziari effettuati dal personale di custodia

Art. 17 Rispetto del Regolamento

I Soci assegnatari sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute e richiamate nell'atto di assegnazione e di quelle contenute nel presente Regolamento che costituisce parte integrante dell'atto stesso.

Qualora disposizioni di legge o convenzioni con lo Stato, le Regioni, le Provincie ed i Comuni prevedano, nell'ambito di determinati interventi edilizi o di parte di essi, criteri di priorità e/o vincoli diversi da quelli indicati nel presente Regolamento, ad essi la Cooperativa si uniformerà in deroga al Regolamento stesso

18. Inosservanza del Regolamento, richiami e sanzioni

In caso di inosservanza del presente Regolamento, il CdA provvederà ad effettuare richiami, sollevare contestazioni e infliggere sanzioni.

Il Socio trasgressore verrà richiamato la prima volta per iscritto.

Nel caso in cui il Socio persistesse nella violazione, il CdA contesterà l'infrazione assegnando al Socio un termine di 10 gg. per eventuali repliche scritte.

Ove la replica non pervenisse oppure non fosse ritenuta valida, il CdA comminerà una sanzione pecuniaria in misura non inferiore a euro 30,00 e non superiore a euro 120,00, in ragione della gravità dell'infrazione o della reiterazione della violazione

Art. 19. Entrata in vigore

Il presente Regolamento entrerà in vigore dalla data della sua approvazione da parte dell'Assemblea dei Soci.

Contemporaneamente cesserà di avere efficacia il Regolamento vigente in precedenza.

Art. 20 Efficacia

Il presente Regolamento si applica anche alle concessioni in godimento stipulate in epoca antecedente alla sua entrata in vigore.

Art. 21 Disposizioni Generali

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento, si fa riferimento a delibere particolari del Consiglio di Amministrazione, alle norme di Legge e/o ai regolamenti comunali o di Pubblica Sicurezza.