SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE DIPENDENTI A.T.M.

REGOLAMENTO

Per la concessione ed uso degli alloggi
Approvato in Assemblea il
Milano, 13 maggio 2016

PRESENTAZIONE

Una cooperativa è un'associazione autonoma di persone che si uniscono volontariamente per soddisfare bisogni economici, sociali e culturali comuni attraverso la costituzione di una società di proprietà condivisa e democraticamente gestita e controllata.

E' con questo spirito e con l'obiettivo primario di disporre di una civile abitazione a prezzi adeguati alle disponibilità di reddito dei lavoratori e senza l'assillo del "padrone di casa", che nel 1922 è stata costituita la Cooperativa Edificatrice Dipendenti A.T.M.

Inoltre, affinché la cooperativa rimanesse un patrimonio dei presenti e dei futuri soci, fu scelta la forma di cooperativa a proprietà indivisa che tuttora è un modo altamente sociale di intendere la proprietà della casa.

Noi vogliamo rimanere fedeli alle finalità e allo spirito che animarono i soci fondatori con l'impegno sia a conservare e migliorare le abitazioni sia ad incentivare l'affermazione tra i propri soci dei valori di solidarietà e colleganza che hanno sempre caratterizzato i nostri caseggiati.

Il Regolamento approvato dall'assemblea dei soci mira a facilitare il mantenimento di tali impegni da parte di tutti poiché raccoglie le regole che ci siamo dati democraticamente per assegnare gli alloggi, per regolarne l'uso, per effettuare con continuità le necessarie manutenzioni cercando d'incrementare il livello di qualità abitativa e di fruibilità e per garantire una civile e rispettosa convivenza tra i soci.

Il largo consenso che il Regolamento ha riscosso, è di buon auspicio, ma è bene ricordare che ogni regola, sia pure perfetta, non è garanzia di successo. Il rapporto di buon vicinato e il rispetto delle regole di civile convivenza dipendono molto dai comportamenti di ognuno.

Con tale auspicio porgo a tutti i soci i migliori auguri assicurando che il Consiglio di Amministrazione, anche in questa occasione, non verrà meno al suo ruolo e ai suoi impegni.

INDICE

TITOLO I

CONCESSIONE DELL'ALLOGGIO

Articolo 1 – Presentazione delle domande
Articolo 2 – Formulazione delle graduatorie
Articolo 3 – Proposta assegnazione alloggio
Articolo 4 – Assegnazione alloggio
Articolo 5 – Pagamento canoni di godimento alloggio e rimborso spese
Articolo 6 – Occupazione alloggio
Articolo 7 – Cambio alloggio e formulazione graduatorie
Articolo 8 – Proposta di cambio alloggio
Articolo 9 – Subentro assegnazione
Articolo 10 – Esclusione e disdetta della concessione alloggio
Articolo 11 – Svincolo deposito cauzionale alloggio

TITOLO II

USO DELL'ALLOGGIO E PARTI COMUNI

Articolo 12 – Osservanza norme statutarie e regolamento
Articolo 13 – Divieto di trasferimento alloggio
Articolo 14 - Ospitalità
Articolo 15 – Divieto di modifiche dell'alloggio
Articolo 16 – Accesso all'abitazione in situazione d'emergenza
Articolo 17 – Servizi comuni
Articolo 18 – Uso dell'ascensore
Articolo 19 – Modifiche – Riparazioni - Manutenzioni
Articolo 20 – Apparecchi di condizionamento
Articolo 21 – Installazione antenne
Articolo 22 – Obblighi e divieti
Articolo 23 – persone estranee
Articolo 24 – Danni e rotture alle parti comuni
Articolo 25 – Orari di ricreazione bambini
Articolo 26 - Biciclette
Articolo 27 – Disposizioni per il personale di servizio
Articolo 28 – Comportamento civico
Articolo 29 – Animali domestici
Articolo 30 – Accesso di automezzi in cortile
Articolo 31 - Penalità

TITOLO III

PERIODO TRANSITORIO ED ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Articolo 32 – Entrata in vigore

I TITOLO
CONCESSIONE DELL'ALLOGGIO

Articolo 1
(Presentazione delle domande)

I Soci, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 6 dello Statuto, che intendono fruire dell'assegnazione di alloggi appartenenti alla Cooperativa devono presentare la domanda al Consiglio di Amministrazione mediante apposito modulo.

Le domande alloggio dovranno essere corredate dalla seguente documentazione, che non dovrà essere antecedente ai tre mesi rispetto alla data di consegna e dovrà riguardare tutti i componenti della famiglia per cui si fa richiesta dell'alloggio:

- certificato di stato di famiglia;
- certificato di residenza;
- visure catastali esclusi i minorenni;
- le fotocopie dei documenti d'identità e codici fiscali (del nucleo familiare che fa richiesta).

Il Socio potrà anche indicare a sua scelta uno o più stabili di proprietà della Cooperativa dove vorrebbe avere l'appartamento assegnato, fatto salvo che il nucleo familiare sia coerente con lo stabile scelto come previsto all'art. 3 del presente Regolamento.

Il richiedente alla presentazione della domanda alla Segreteria della Cooperativa e con la sottoscrizione dei moduli relativi accetta in particolare la normativa espressamente ivi contenuta che riguarda anche l'esclusione definitiva dalla graduatoria.

Il Consiglio di Amministrazione ai fini dell'accertamento dei requisiti, ha la facoltà di richiedere l'esibizione di ulteriori atti, documenti o certificazioni ad integrazione della domanda stessa.

Il Socio, il coniuge o convivente di Socio se possiede un'altra abitazione a distanza inferiore a sessanta chilometri dal centro di Milano non ha diritto di presentare la domanda d'assegnazione alloggio, fermo restando l'esame da parte del Consiglio di Amministrazione di situazioni particolari che possono derogare dalla regola sopra citata.

Le domande hanno validità biennale e devono essere rinnovate entro la data di scadenza per iscritto compilando il modulo relativo ed allegando la nuova documentazione.

Articolo 2
(Formulazione delle graduatorie)

Le domande alloggio verranno inserite in graduatorie suddivise per nucleo familiare ed in ordine di data e ora di presentazione. Il nucleo familiare dichiarato in domanda dovrà essere lo stesso al momento della proposta di assegnazione: in caso contrario la proposta sarà nulla. Il richiedente dovrà tempestivamente comunicare e documentare alla Segreteria della Cooperativa eventuali variazioni dello stato patrimoniale e del numero dei componenti del nucleo familiare.

La variazione del nucleo familiare comporterà l'inserimento della domanda nella graduatoria di competenza con la data di comunicazione.

Articolo 3
(Proposta assegnazione alloggio)

Il Consiglio di Amministrazione per l'assegnazione degli alloggi ai soci seguirà le graduatorie in funzione della composizione del nucleo familiare ed in base alla tipologia dello stabile, alla metratura/superficie dell'appartamento (senza i balconi) e alla soluzione distributiva interna degli alloggi disponibili, come segue:

TIPOLOGIA	Monolocali	Bilocali		
STABILE	**1 PERSONA**	**2 PERSONE**	**3 PERSONE**	**4 PERSONE**
BRIOSCHI	fino a 37 mq.	da 38 a 43 mq.	da 45 a 49 mq.	da 50 a 56 mq. *
CAMERINI	fino a 31 mq.	da 32 a 44 mq.	da 45 a 47 mq.	da 48 a 51 mq.
TEODOSIO	fino a 37 mq.	da 38 a 46 mq.**	da 47 a 48 mq.	da 49 a 50 mq.
PRIMATICCIO	fino a 35 mq.	da 36 a 41 mq.**	/	/
PRIMATICCIO mansarde	fino a 52 mq.	da 53 a 64 mq.	/	/

*(4/5 persone)
** monolocali

Il Consiglio di Amministrazione propone l'assegnazione ed incarica la Segreteria di darne comunicazione telefonica all'interessato.
La proposta d'assegnazione consente al socio di visionare l'alloggio e di darne assenso e o dissenso, a tutela della Cooperativa, entro 2 giorni dalla comunicazione, escluso sabato e domenica.
Il Socio convocato a visionare l'alloggio che non si presenta entro 2 giorni dalla comunicazione della Segreteria sarà depennato dalla graduatoria e sarà considerato rinunciatario.
Nei casi in cui i soci risultino impossibilitati a vedere l'alloggio, i soci aventi diritto possono:

- accettare l'alloggio senza visionarlo facendo pervenire adesione scritta;
- non accettare il che verrà considerato rifiuto con relativo depennamento dalla graduatoria.

Il Socio che rinuncia per qualsiasi motivo all'assegnazione sarà depennato dalla graduatoria e potrà ripresentare nuova domanda correlata dalla documentazione necessaria; i documenti datati entro i dodici mesi dalla data di rifiuto saranno considerati validi.
Il Socio che prima accetta e poi rinuncia all'assegnazione dell'alloggio, è tenuto a pagare alla Cooperativa una somma corrispondente al canone di godimento alloggio e relative spese per il tempo necessario al Consiglio di Amministrazione per riassegnare l'alloggio e potrà essere reinserito in graduatoria, dietro presentazione di nuova domanda, solo dopo il pagamento di quanto dovuto. Il Socio che non corrisponde tale somma sarà escluso dalla qualifica di socio.
Il Consiglio di Amministrazione nel caso in cui i soci in graduatoria non accettino l'alloggio provvederà a proporre l'alloggio stesso ai nuclei famigliari anche se non coerenti con i principi sopra esposti a salvaguardia del mantenimento della completa assegnazione degli alloggi della Cooperativa e degli introiti.

Il Consiglio di Amministrazione si riserva di valutare situazioni particolari od eccezionali e procedere, con provvedimento motivato, all'assegnazione dell'alloggio indipendentemente dalla posizione in graduatoria, dalla composizione familiare e dalla distribuzione interna dell'alloggio.

Articolo 4
(Assegnazione alloggio)

Il Socio che accetta l'assegnazione dovrà entro 30 (trenta) giorni recarsi in Segreteria per la firma dell'atto di concessione in godimento dell'alloggio e provvedere ai versamenti previsti dall'art. 9 dello Statuto e precisamente:

- il deposito cauzionale infruttifero determinato in relazione alla tipologia dell'alloggio. Tale deposito è vincolato alla permanenza del socio nell'alloggio a garanzia totale o parziale delle inadempienze nei confronti della Cooperativa e ai danni provocati all'appartamento;
- il sovrapprezzo quote sociali nella misura stabilita dall'assemblea dei soci e senza possibilità di rimborso di cui all'art. 2528 comma 2 del Codice Civile;
- i diritti di segreteria.

Le somme potranno, a richiesta dell'interessato, essere versate alla firma dell'atto di concessione dell'alloggio in un'unica soluzione o in 3 rate mensili, di cui la prima all'atto della firma.

I locali sono destinati esclusivamente all'uso previsto dal relativo atto di concessione alloggio e devono essere occupati dalle sole persone componenti il nucleo familiare risultanti dal certificato di stato di famiglia allegato alla domanda d'assegnazione alloggio e aggiornato ad ogni variazione.

Il Socio dovrà presentare il certificato di residenza nel Comune di Milano entro 90 (novanta) giorni dalla data d'assegnazione dell'alloggio.

L'alloggio viene consegnato ed accettato dal Socio nello stato di fatto in cui si trova al momento del sopralluogo certificato dal verbale di consegna redatto dal consigliere dello stabile e sottoscritto dal socio uscente e dal socio entrante.

Sono a carico del socio tutti gli interventi e i lavori di ripristino e di messa a norma degli impianti nel rispetto delle modalità previste dall'art. 19 del Regolamento.

L'alloggio assegnato in godimento non potrà essere abitato prima della messa a norma degli impianti.

All'alloggio in godimento e relativa cantina non possono essere apportate modifiche di destinazione d'uso, dovendo gli stessi essere utilizzati come abitazione e deposito.

La concessione ha la durata di 1 (uno) anno ed è tacitamente rinnovabile di anno in anno fino a che il socio stesso manterrà le proprie prerogative.

Articolo 5
(Pagamenti canoni di godimento alloggio e rimborso spese)

Il Socio assegnatario è tenuto a pagare alla Cooperativa, per tutta la durata della concessione dell'alloggio, il canone di godimento, le spese di gestione, riscaldamento, acqua ed eventuali canoni di ospitalità o pertinenza cantine oltre agli eventuali costi di manutenzione straordinaria degli stabili, nelle misure fissate dal Consiglio di Amministrazione.

Il Socio assegnatario in funzione dello stato di servizio effettuerà il saldo della fattura maggiorata dell'I.V.A. e quant'altro deliberato dal Consiglio di Amministrazione nel modo seguente:

- pensionati, trimestralmente con bollettino telematico (mav) o con rimessa diretta in c/c (sepa) entro quindici giorni dalla data fattura;
- dipendenti, mensilmente con trattenuta a listino paga.

Dopo tale termine, il Socio che non avesse provveduto in tal senso, sarà considerato moroso e saranno conteggiati gli interessi di mora come previsto dall'art. 9 comma 3 lettera b) dello Statuto.
L'ammontare degli interessi sarà addebitato in fattura.

Articolo 6
(Occupazione alloggio)

L'alloggio dovrà essere occupato entro 90 (novanta giorni) dalla data di comunicazione dell'assegnazione.
Trascorso tale termine il Socio decadrà dal diritto dell'assegnazione e sarà escluso dalla graduatoria per tre anni e sarà comunque tenuto a corrispondere, alla Cooperativa, il canone di godimento alloggio e le relative spese per i periodi di assegnazione dell'alloggio anche se non occupato.
L'alloggio concesso in godimento al Socio non deve, per alcun motivo, essere lasciato disabitato o incustodito in modo continuato per oltre quattro mesi. Quando questo si verifica si procederà nei confronti del socio assegnatario a norma dell'art. 12 comma 4 lettera f) e dell'art. 38 comma 6 lettera b) dello Statuto (esclusione del socio, applicazione del canone di occupazione arbitraria e rilascio alloggio).

Articolo 7
(Cambio alloggio e formulazione graduatorie)

I Soci assegnatari d'alloggio della Cooperativa da almeno 1 anno possono inoltrare domanda di cambio alloggio, con l'apposito modulo in segreteria personalmente, via fax o mail.
Le domande dovranno essere corredate dalla seguente documentazione, che non dovrà essere antecedente ai tre mesi rispetto alla data di consegna e potranno contenere anche la volontà di cambiare stabile:

- certificato di stato di famiglia;
- carta d'identità del socio;
- visure catastali del nucleo familiare esclusi i minorenni.

Le domande di cambio alloggio verranno inserite in graduatorie suddivise per stabile, per nucleo familiare e in ordine di data e ora di presentazione. Il nucleo familiare dichiarato in domanda dovrà essere rispettato nel momento dell'assegnazione pena l'annullamento della proposta di cambio.

Il richiedente dovrà tempestivamente comunicare e documentare alla Segreteria della Cooperativa eventuali variazioni dello stato patrimoniale e del numero dei componenti del nucleo familiare.

La variazione del nucleo familiare comporterà l'inserimento della domanda nella graduatoria di competenza con la data di comunicazione. Per la variazione in aumento dovuta solo alla nascita di altri

figli, dei nuclei familiari delle 4/5 persone, essendo unica la graduatoria, la domanda di cambio manterrà la prima data di presentazione.

Il Socio moroso per due trimestri non può essere ammesso nella graduatoria dei cambi d'alloggio salvo il caso in cui il cambio sia finalizzato alla riduzione dei costi.

Nell'assegnazione degli appartamenti hanno priorità le domande di cambio alloggio presentate dai soci già titolari di precedente concessione.

Il Consiglio di Amministrazione propone il cambio alloggio ed incarica la Segreteria o il consigliere di darne comunicazione telefonica all'interessato.

La proposta di cambio alloggio consente al socio di visionare l'alloggio e di darne assenso e o dissenso, a tutela della Cooperativa, entro 2 giorni dalla comunicazione, escluso il sabato e la domenica.

Il Socio convocato a visionare l'alloggio che non si presenta entro 2 giorni dalla comunicazione sarà depennato dalla graduatoria e sarà considerato rinunciatario.

Nei casi in cui i soci risultino impossibilitati a vedere l'alloggio, i soci aventi diritto possono:

- accettare l'alloggio senza visionarlo facendo pervenire adesione scritta;
- non accettare il che verrà considerato rifiuto con relativo depennamento dalla graduatoria.

Il Socio che rinuncia per qualsiasi motivo al cambio alloggio sarà depennato dalla graduatoria e potrà ripresentare nuova domanda correlata dalla documentazione necessaria.

L'esclusione dalla graduatoria di cambio alloggio si applica anche verso i soci che si sono resi colpevoli di comportamenti scorretti ai sensi dell'art 12 comma 4 dello Statuto, del Regolamento o ingiuriosi verso i soci e la Cooperativa.

Il Socio che andrà ad occupare un alloggio di pari o maggiori dimensioni sarà assoggettato alla medesima fascia di canone di godimento fatturata nell'alloggio precedentemente occupato e all'adeguamento del deposito cauzionale infruttifero.

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

Il cambio deve essere fatto anche per le pertinenze (cantine ecc…)

Il Socio può mantenere l'uso di entrambi gli alloggi per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori di adattamento del nuovo alloggio ricevuto con un massimo di 90 (novanta) giorni (escluso il mese di agosto e dicembre) ma è tenuto a corrispondere alla Cooperativa il canone di godimento e i relativi rimborsi spese per entrambi gli alloggi.

Il Consiglio di Amministrazione si riserva di valutare situazioni particolari od eccezionali e procedere, con provvedimento motivato, all'assegnazione dell'alloggio indipendentemente dalla posizione in graduatoria, dalla composizione familiare e dalla distribuzione interna dell'alloggio.

Articolo 8

(Proposta di cambio alloggio)

Il Consiglio di Amministrazione per l'assegnazione dei cambi alloggi ai soci seguirà le graduatorie in funzione della composizione del nucleo familiare ed in base alla tipologia dello stabile, alla

metratura/superficie dell'appartamento (senza i balconi) e alla soluzione distributiva interna degli alloggi disponibili, come segue:

TIPOLOGIA	Bilocali		trilocali/quadrilocali
STABILE	**2 PERSONE**	**3 PERSONE**	**4/5 PERSONE**
BRIOSCHI	da 38 a 43 mq.	da 45 a 56 mq.	da 57 a 85 mq.
CAMERINI	da 50 mq.	da 51 a 60 mq.	da 61 a 92 mq.
TEODOSIO	da 46 a 50 mq.	da 51 a 56 mq.	da 57 a 88 mq.
PRIMATICCIO	da 36 a 41 mq.	da 46 a 50 mq.	da 51 a 80 mq.

Per il nucleo familiare composto da una sola persona in qualsiasi caseggiato, potrà presentare domanda di cambio alloggio solamente a parità di locali.

Articolo 9
(Subentro assegnazione)

In caso di morte del Socio assegnatario, per quanto riguarda l'eventuale subentro nell'assegnazione dell'appartamento, si applica quanto previsto dall'art. 13 e 38 dello Statuto della Cooperativa.

Articolo 10
(Esclusione e disdetta della concessione alloggio)

Il Socio assegnatario che perde la qualifica di Socio per esclusione o recesso, decade dal diritto di usufruire dell'alloggio sociale per sé, per il proprio nucleo familiare ed eventuali ospiti e la concessione s'intende revocata dalla data della delibera del Consiglio di Amministrazione con la quale l'interessato è stato cancellato da Socio ai sensi dell'art. 38 dello Statuto.
La disdetta dell'alloggio da parte del Socio dovrà essere comunicata alla Cooperativa, in forma scritta, non meno di tre mesi prima del rilascio dell'alloggio con relativa cantina e pertinenze.
In mancanza del periodo (totale o parziale) di preavviso il Socio dovrà corrispondere alla Cooperativa un indennizzo pari all'ammontare di un trimestre di canone di godimento alloggio e relative spese.
I Soci devono restituire l'alloggio alla Cooperativa nello stato in cui è stato loro consegnato, salvo il normale deterioramento d'uso ed eventuali modifiche interne autorizzate.
Le migliorie apportate all'alloggio, a cura e spese del Socio, non danno diritto ad alcun rimborso delle spese sostenute "sono a fondo perso per il Socio e restano di proprietà della Cooperativa".

Articolo 11
(Svincolo deposito cauzionale alloggio)

Il socio all'atto della consegna delle chiavi dell'alloggio, cantine ed eventuale pertinenza dovrà sottoscrivere il verbale di rilascio alloggio redatto contestualmente da Consigliere del caseggiato, nel quale si prende atto dello stato di consegna dell'alloggio stesso.
In funzione del risultato del verbale di rilascio alloggio, la Cooperativa provvederà allo svincolo del deposito cauzionale alloggio fatto salvo gli eventuali danni provocati all'appartamento e attribuibili al socio, nonché per qualsiasi altro credito, anche relativo a canoni, spese accessorie, spese sostenute

dalla Cooperativa per il recupero dei propri crediti o per il rilascio dell'alloggio, che la Cooperativa vanti nei confronti del socio alla data della cessazione dell'assegnazione.

TITOLO II
USO DELL'ALLOGGIO E PARTI COMUNI

Articolo 12
(Osservanza norme statuarie e regolamentari)

Il Socio assegnatario è tenuto al rispetto delle norme dello Statuto Sociale, dell'atto di assegnazione, del presente Regolamento, nonché delle deliberazioni assunte dal Consiglio di Amministrazione e dall'Assemblea dei soci.

Articolo 13
(Divieto di trasferimento alloggio)

Il Socio è tenuto ad abitare col proprio nucleo familiare l'alloggio assegnatogli. Ogni variazione del nucleo familiare deve essere tempestivamente comunicata alla Cooperativa.
E' assolutamente vietato trasferire ad altri la concessione o cedere, in tutto o in parte, il godimento dell'alloggio, neanche a titolo gratuito, pena la revoca immediata della concessione con il conseguente scioglimento del rapporto sociale.

Articolo 14
(Ospitalità)

Il Socio che intende ospitare una o più persone per un periodo superiore a 30 giorni anche non continuativi nell'arco dell'anno solare, deve inoltrare domanda scritta al Consiglio di Amministrazione, specificando le generalità dell'ospite/degli ospiti e la durata prevista della sua/loro permanenza e fornendo l'eventuale documentazione richiesta dal Consiglio di Amministrazione (non sono consentite persone senza il permesso di soggiorno). Verificato che non vi siano ostacoli o controindicazioni, il Consiglio di Amministrazione concede l'autorizzazione ad ospitare tale/i persona/e, informandone il custode.
Il Consiglio di Amministrazione delibera i canoni relativi all'ospitalità che prevede un primo periodo definito "fino ai sei mesi" ed un secondo che è definito "oltre i sei mesi" che si può protrarre senza scadenza.
Il Consiglio d'Amministrazione può concedere speciali autorizzazioni se trattasi di personale addetto all'assistenza di anziani, disabili o comunque persone non autosufficienti, senza oneri per l'ospitalità. Tale situazione dovrà essere documentata dal Socio richiedente.
Per i parenti di primo grado (genitori, figli e fratelli/sorelle non facenti parte dello stato di famiglia) l'ospitalità non sarà addebitata per i primi 3 (tre) mesi.
Le persone ospitate dovranno comunque attenersi ai regolamenti vigenti.
In caso di inosservanza dei limiti e delle condizioni di cui sopra il Socio incorrerà nelle sanzioni previste dallo Statuto e dal vigente Regolamento.

Articolo 15
(Divieto di modifiche dell'alloggio)

L'assetto e la destinazione dei locali componenti l'appartamento ricevuto in godimento non possono essere modificati senza che il Socio abbia comunicato per iscritto alla Cooperativa la richiesta relativa (brevi mani, fax ed email).
Il Socio, può iniziare i lavori solo dopo aver richiesto, a norma di legge vigente, le autorizzazioni amministrative, a completa cura e spese del Socio ed avvalendosi del tecnico di fiducia della Cooperativa iscritto all'Albo Professionisti. Al termine dei lavori il Socio ha l'obbligo di adeguare il catasto relativamente alle modifiche apportate. Copia della documentazione dovrà essere consegnata alla Cooperativa.
Il mancato rispetto delle presenti norme e procedure comporta l'applicazione dei provvedimenti sanzionatori previsti dallo Statuto oltre a dover provvedere a proprie spese, a richiesta della Cooperativa, il ripristino dell'alloggio alle condizioni iniziali.
Qualsiasi modifica definitiva e stabile eseguita dal Socio, diverrà parte integrante dell'appartamento e quindi di proprietà della Cooperativa e non darà diritto ad alcun risarcimento economico, né da parte della Cooperativa né da parte del Socio subentrante.
Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'alloggio modifiche non autorizzate, il Consiglio di Amministrazione agirà nei confronti del Socio uscente per il suo ripristino a cura e spese di quest'ultimo.

Articolo 16
(Accesso all'abitazione in situazione d'emergenza)

Nelle situazioni di emergenza, in caso di irreperibilità del Socio o delle chiavi dell'alloggio e sue pertinenze, la Cooperativa è autorizzata ad accedere nei locali con mezzi che stimerà più opportuni per far fronte alla situazione rimanendo sollevata da ogni responsabilità e spesa.

Articolo 17
(Servizi Comuni)

Gli occupanti l'alloggio non possono richiedere l'esclusione d'utilizzo dei servizi comuni, così come vengono forniti ed organizzati dalla Cooperativa.
L'eventuale rinuncia non comporta, comunque, l'esonero dal pagamento delle quote di spese di competenza.

Articolo 18
(Uso dell'ascensore)

L'uso dell'ascensore è vietato ai bambini inferiori ai 12 anni che non siano accompagnati ed è regolato dalle norme esposte all'interno del caseggiato.

E' vietato, in modo assoluto, l'uso dell'ascensore per effettuare traslochi, trasportare materiali ingombranti ed ogni cosa che può sporcare o danneggiare l'ascensore.
Il trasporto di cani è ammesso solo se di piccola taglia e muniti di museruola.
La Cooperativa è esonerata da ogni responsabilità per qualsiasi infortunio o danno che potesse derivare alle persone o cose in dipendenza dell'uso improprio dell'ascensore e all'inosservanza delle norme sullo stesso.
Eventuali abusi verranno sanzionati ed imputati al Socio, anche se commessi da persone a cui il Socio ha affidato compiti quali lavori nel proprio alloggio.

Articolo 19
(Modifiche – Riparazioni – Manutenzioni)

L'alloggio viene consegnato al Socio nello stato di fatto in cui si trova.
Eventuali anomalie dovranno essere segnalate, all'atto della compilazione del verbale di rilascio alloggio con il consigliere di caseggiato.
Tutte le sostituzioni e gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione nell'interno degli appartamenti devono essere eseguite a cura e spese dei Soci occupanti l'alloggio (previa autorizzazione della Cooperativa art. 39 Statuto della Cooperativa), ancorché provocati da eventi fortuiti.
Gli orari per eseguire lavori rumorosi sono: 8.00 – 17.00 con un ora di pausa pranzo dal lunedì al venerdì e il sabato 8.00 – 12.00.
In modo particolare sono a carico del Socio i seguenti interventi riguardanti:

- porte interne, maniglie, serrature e chiavi;
- vetri interni ed esterni;
- tipologia e cromaticità delle tende da sole;
- rubinetteria, servizi igienici (comprese valvole, vaschette dell'acqua, galleggianti e relative apparecchiature);
- messa a norma, revisione e manutenzione periodica degli impianti a gas (scaldabagni, cucine ecc..);
- messa a norma e manutenzione degli impianti elettrici interni;
- sostituzioni piastrelle di rivestimento e dei pavimenti;
- imbiancatura degli interni;
- verniciatura e riparazioni porte di entrata e d'ingresso da eseguire con colore uniforme con fornitura della vernice a carico della Cooperativa;
- verniciatura persiane esterne, zanzariere ecc.. da eseguire con colore uniforme con fornitura della vernice a carico della Cooperativa.

I guasti afferenti le strutture e gli impianti di uso comune, devono essere segnalati immediatamente alla Segreteria della Cooperativa.
In caso di emergenza, la segnalazione può essere fatta anche verbalmente ai consiglieri dello stabile o al custode.

In fase di ristrutturazione degli alloggi siti nello stabile di Via Brioschi il Socio nel caso in cui volesse piastrellare i pavimenti deve accertarsi che non esista già il secondo strato di pavimentazione, in tal caso il Socio è tenuto, a tutela della tenuta della soletta, alla rimozione di entrambe gli strati di pavimentazione e la Cooperativa dietro progetto del tecnico competente effettuerà il rinforzo strutturale a completo suo carico; al Socio competerà il massetto e la piastrellatura finale.
Come stabilito dall'art. 39 dello Statuto, in fase di assegnazione o cambi alloggio, il socio è tenuto ad eseguire la messa a norma e l'eventuale rifacimento o sistemazione dell'impianto elettrico e degli impianti a gas nel rispetto della legge 46/90.

Articolo 20
(Apparecchi di condizionamento)

L'installazione dei condizionatori, a proprie spese da parte dei Soci assegnatari, è subordinata alla specifica autorizzazione della Cooperativa, inoltrando domanda scritta.
E' comunque **vietata** la posa:
- sulle parti comuni di facciata dei compressori;
- sui davanzali dei balconi e sulle balaustre delle finestre.

L'installazione del condizionatore con motore esterno è **consentita** solo ed unicamente:
- nei balconi solo posando il motore sul pavimento del balcone stesso.

La posa dei condizionatori negli appartamenti privi di balconi viene autorizzata e consentita solo nel caso venga richiesta per condizionatori di tipo "UNICO" ossia privi di macchina da collocare all'esterno ovvero in facciata.
Per i condizionatori già installati, unicamente ove non sono previsti interventi nell'immediato sulle facciate, viene concessa a termine (sino al cambio per obsolescenza del condizionatore) la situazione in essere dopo verifica di sicurezza dell'ancoraggio e correttezza dei rapporti aereoilluminanti.
La posa dei condizionatori deve sempre prevedere lo scarico dell'acque di condensa all'interno dell'appartamento/balconi fatti salvi gli alloggi ove è già prevista apposita canalina condominiale.
Le nuove installazioni dovranno essere corredate dalla garanzia di posa a regola d'arte e di perfetta tenuta dichiarate della ditta che realizza l'impianto.
La sostituzione dei condizionatori attualmente non in regola con quanto sopra citato verrà consentita solo con condizionatori di tipo "unico" ossia eliminando i motori esterni. E' consentita ai Soci l'installazione a proprie spese di apparecchi di condizionamento negli appartamenti.
I Soci sono responsabili di ogni tipo di danno provocato dai condizionatori verso la Cooperativa e verso terzi.
In caso di rilascio alloggio, il Socio è tenuto alla rimozione dei condizionatori non conformi a tale regolamento.

Articolo 21
(Installazione antenne)

L'installazione di antenne radio riceventi e ricetrasmittenti o satellitari è regolata dalle leggi in vigore.

Verrà, in ogni caso, negata l'autorizzazioni per:

- l'installazione di antenne in facciata esterna;
- L'uso di pali, tralicci e tiranti che pregiudichino la copertura dell'edificio o che interferiscano con altri impianti di cui è dotato lo stabile stesso;
- l'installazione di antenne che escano dal perimetro esterno dell'edificio o la cui altezza complessiva, tra palo di sostegno e antenna vera e propria, superi di 1/8 quella dell'edificio e quant'altro specificato dalle norme di legge vigenti in materia.

Le installazioni precedentemente accordate dovranno adeguarsi al presente regolamento.

Articolo 22
(Obblighi e divieti)

E' fatto obbligo tassativo al Socio di:

a) consentire l'accesso agli amministratori ed operai, tecnici ad altri incaricati dalla Cooperativa, per eseguire sopralluoghi e lavori all'interno dell'alloggio, ovvero per eseguire lavori sulle parti comuni o negli impianti dell'edificio o negli alloggi confinanti;

b) comunicare all'Amministrazione un recapito telefonico alternativo e il recapito di soggetto terzo dotato di chiavi dell'alloggio nelle vicinanze di quest'ultimo, in modo che in situazioni di emergenza si possa accedere all'alloggio, cantina o pertinenza, senza necessità di forzatura della porta o delle finestre;

c) eseguire tempestivamente riparazioni di guasti di propria competenza rispondendo in proprio dei danni provocati a terzi così come precisato all'art. 39 dello Statuto;

d) in caso di disdetta o revoca dell'assegnazione, consentire la visita dell'alloggio ai soci interessati all'assegnazione dello stesso;

e) rispettare le norme Comunali e le disposizioni del Consiglio di Amministrazione in materia d'igiene, raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

f) mantenere un comportamento civile, educato e corretto, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri Soci e del personale di custodia, evitando di arrecare loro danni, disturbi o molestie.

E' vietato in modo assoluto al Socio di:

a) manovrare, manomettere o modificare gli impianti relativi a servizi comuni della Cooperativa e, comunque, mai durante il periodo di erogazione del servizio. Le spese sostenute dalla Cooperativa per danni causati da lavori non autorizzati eseguiti da Soci saranno addebitate ai Soci stessi;

b) allacciare il filo di "messa a terra" alle tubazioni idrauliche o di altri servizi;

c) esporre insegne, cartelli, scritte o altro, senza previa autorizzazione della Cooperativa;

d) tenere nei locali, cantine e solai, materiali e apparecchiature pericolose, infiammabili ed esplosive o che esalino miasmi maleodoranti o che siano dannosi alla salute (fatte salve le esalazioni del normale vivere quotidiano);

e) mettere su solai, solette, balconi terrazze, oggetti e materiali che per il sovraccarico possono risultare pericolosi per la tenuta delle solette e per la stabilità degli appartamenti;

f) collocare vasi o cassette di fiori ed altri oggetti al di fuori dei davanzali dei balconi o parapetti delle finestre, delle terrazze o sui ripiani delle scale e nei giardini;

g) esporre biancheria od altro nelle facciate esterne degli edifici. La biancheria può essere esposta lato cortile evitando gocciolamenti;

h) deporre cibi per animali sulle scale, sui balconi, negli atri, cortili, negli scantinati, e nei giardini;

i) usare negli alloggi e cantine macchine, motori rumorosi o che creino vibrazioni moleste, ed eseguire lavori anche a mano che possano arrecare disturbo a persone o pregiudizio allo stabile;

l) consegnare chiavi del portone a persone estranee alla casa e lasciare aperte le porte di accesso dello stabile;

m) recare disturbo agli altri Soci con schimazzi, canti, danze, uso di strumenti musicali, riproduttori di suoni o apparecchi radio TV ad alto volume;

n) trascinare oggetti pesanti, muovere mobili, usare trapani, eseguire lavori di qualsiasi genere nell'alloggio prima delle ore 8.00 e dopo le ore 19.00;

o) accedere all'interno dello stabile con qualsiasi veicolo a motore o occupare spazi in cortile, nei passaggi ed atri, salvo quanto disposto dal successivo art. 30.

p) gettare immondizie, mozziconi od altro in cortile, in ascensore, nei giardini, sulle scale e nei luoghi comuni in genere;

q) utilizzare solai senza preventiva autorizzazione;

r) gettare nel water, nei lavandini, nelle vasche, nelle bocche di immissione dei pluviali, ecc., materiali che possono creare danni, otturazioni o malfunzionamenti degli impianti di scarico;

s) verniciare con tinte diverse, da quelle indicate e fornite dalla Cooperativa, infissi e porte esterne all'appartamento;

t) installare antenne TV e satellitare nel fabbricato, sul tetto, balconi, finestre o in spazi comuni quando sussista nell'immobile un impianto di antenna centralizzato salvo quanto disposto dal precedente art. 19;

u) installare su finestre, balconi, terrazzini: tendaggi, teli, veneziane o altri accessori di foggia e colori differenti dai modelli definiti dalla Cooperativa;

v) allacciare all'impianto elettrico comune elettrodomestici e utensili;

w) scuotere dalle finestre e balconi tovaglie, tappeti e/o gettare oggetti di qualsiasi genere;

x) utilizzare l'acqua potabile e l'acqua calda centralizzata (ove esiste il servizio) in misura eccedente il normale uso domestico, lasciando rubinetti aperti per lungo tempo o mantenendo in funzione rubinetti, passi rapidi o altre parti di impianto idrico malfunzionanti;

y) è vietato fumare negli ascensori, scale, pianerottoli e tutti gli spazi comuni chiusi.

L'inosservanza ai punti sopra indicati verrà sanzionata come indicato all'art. 31 del presente Regolamento ed in caso di recidività grave, come previsto dallo Statuto art. 12 comporterà la perdita della qualifica da Socio ed il rilascio dell'alloggio.

Articolo 23
(Persone estranee)

E' assolutamente vietato l'ingresso nel caseggiato ai venditori o suonatori ambulanti, ai questuanti ed ai distributori di opuscoli di qualsiasi natura.

Articolo 24
(Danni e rotture alle parti comuni)

I danni e le rotture arrecati allo stabile ed ai suoi impianti verranno addebitati al socio alla cui famiglia appartiene colui che ha provocato il danno. Qualora non fosse possibile individuare il diretto responsabile del danno, le spese necessarie alle riparazioni saranno ripartite equamente fra i soci che usufruiscono del servizio danneggiato.

Articolo 25
(Orario di ricreazione bambini)

L'orario di ricreazione dei bambini (non oltre i dodici anni) nel periodo da ottobre ad aprile compresi è il seguente: dalle 10.00 alle 12.00 e dalle 16.00 alle 19.00. Nei mesi da maggio a settembre compresi l'orario di termine verrà prorogato alle ore 19.30.
I genitori devono vigilare sui propri figli affinché non rechino disturbo o danneggino il patrimonio comune ed impedire che si trattengano in cortile fuori dagli orari stabiliti.
Sono vietati i giochi pericolosi, violenti e particolarmente rumorosi. L'uso della bicicletta è consentito solo per quelle dotate di rotelle.
Non è consentito, inoltre l'uso della palla.
L'osservanza di quanto sopra è affidata all'educazione dei genitori, ai quali spetta inoltre richiamare i propri figli, ed eventuali bambini loro ospiti.

Articolo 26
(Biciclette)

E' autorizzato il parcheggio delle biciclette solo negli appositi spazi e non più di una bicicletta a famiglia.
Le biciclette in deposito da lungo tempo e in evidente stato di abbandono verranno rimosse e rottamate senza alcun obbligo di preavviso o autorizzazione.

Articolo 27
(Disposizioni per il personale di servizio)

I custodi, le custodi e loro sostituti sono tenuti a far osservare con scrupolo il presente regolamento. I Soci occupanti gli appartamenti debbono agevolare tale compito e fornire ogni assistenza affinché i custodi possano far fronte ai loro incarichi durante i servizi.

In mancanza del custode la vigilanza e la responsabilità dell'osservanza dei Regolamenti è affidata ai Soci.

Articolo 28
(Comportamento civico)

Tutti gli occupanti sono tenuti a comportarsi educatamente a mantenere un contegno civile osservando le norme di buon vicinato, dimostrando reciproca comprensione, tolleranza e rispetto, evitando di arrecare disturbo o molestia agli altri. In proposito, il socio titolare dell'appartamento è responsabile del comportamento di tutto il suo nucleo familiare, ospiti compresi.

Articolo 29
(Animali domestici)

I Soci hanno la facoltà di tenere nell'alloggio animali domestici a condizione che la loro presenza non arrechi disturbo agli altri soci.
Tali animali non potranno liberamente circolare nei cortili o negli spazi comuni dello stabile; non potranno soddisfare i loro bisogni corporali all'interno di detti spazi e se ciò avvenisse, il Socio proprietario dell'animale dovrà immediatamente provvedere alla pulizia degli spazi interessati.
Durante il transito negli spazi comuni i cani dovranno essere tenuti al guinzaglio e, se di grossa taglia, con la museruola.
I cani non possono essere lasciati incostuditi né all'interno dell'alloggio né sui balconi o terrazzini onde evitare il loro continuo abbaiare.
E' vietato svolgere attività, anche amatoriale, di allevamento di animali, di qualsiasi specie all'interno dell'alloggio.

Articolo 30
(Accesso di automezzi in cortile)

E' consentito l'accesso al cortile ed agli altri spazi comuni ad automezzi dei Soci e dei propri fornitori in caso di trasloco, di partenza e ritorno dalle ferie e per il tempo strettamente necessario alle operazioni di carico e scarico e comunque durante l'orario di apertura della portineria.
E' consentito l'accesso di automezzi per il trasporto di persone gravemente malate, di invalidi e di disabili, per il tempo strettamente necessario alla salita e discesa degli stessi.
E' altresì consentito l'accesso agli automezzi di ditte fornitrici comandate dalla Cooperativa.
Si precisa che è responsabilità del Socio l'apertura e chiusura del portone d'ingresso stabile.

Articolo 31
(Penalità)

La mancata osservanza delle norme del presente regolamento, oltre alle specifiche sanzioni se previste, provocherà l'applicazione di sanzioni pecuniarie la cui entità sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione in relazione alla gravità dell'infrazione con un minimo di € 15,00 da addebitare in fattura. L'introito relativo alle multe applicate è destinato ad opere di bene decise dal Consiglio di Amministrazione ogni fine anno.

Nei casi più gravi e di recidività, si potrà incorrere nella esclusione da Socio con conseguente perdita del godimento dell'alloggio a norma dello Statuto.

TITOLO III

PERIODO TRANSITORIO ED ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Articolo 32

(Entrata in vigore)

Il presente regolamento entra in vigore 30 giorni dopo la data dell'approvazione dell'Assemblea dei soci e avrà validità anche per gli esercenti per la parte di loro interesse.

Esso integra e completa quanto previsto dallo Statuto per le varie materie trattate.