

REGOLAMENTI

- Assegnazione Alloggi
- Caseggiato e Convivenza
- Canoni e Riparto Spese
- Commissione Elettorale
- Commissione Tecnica
- Prestito Sociale
- Ripartizione Ristorni
- Comitati di Quartiere

SOMMARIO

REGOLAMENTO PER L'ATTRIBUZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI	<i>Pag.</i> 3
REGOLAMENTO DI CASEGGIATO E CONVIVENZA	19
REGOLAMENTO CANONI DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI SOCIALI E DEI BOX PER LA DETERMINAZIONE, IL RIPARTO ED IL PAGAMENTO DELLE SPESE	25
REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE ELETTORALE	35
REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE TECNICA	39
REGOLAMENTO PER LA RACCOLTA DI PRESTITO SOCIALE	41
REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEI RISTORNI	51
REGOLAMENTO DEI COMITATI DI QUARTIERE	53

REGOLAMENTO PER L'ATTRIBUZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI

Prologo

Il presente regolamento definisce, nel rispetto delle norme di legge e dello Statuto della Cooperativa, i criteri per l'attribuzione in godimento degli immobili sociali, per la formazione delle graduatorie dei soci richiedenti l'assegnazione in godimento di alloggi sociali, box e posti auto, e la disciplina delle assegnazioni medesime.

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 – Attribuzione in godimento

L'attribuzione in godimento di un alloggio è la modalità di attuazione dell'oggetto sociale con cui la Cooperativa immette uno o più soci nella detenzione per uso abitativo dell'immobile. Essa può avvenire anche per il soddisfacimento di esigenze abitative di natura transitoria. Essa può avvenire anche nei confronti di terzi, che siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 3, ma in tal caso può essere disposta solo ai sensi dell'art. 4 lett. b).

Articolo 2 – Tipologie di attribuzione in godimento

L'attribuzione in godimento di un alloggio può avvenire a titolo di assegnazione, a titolo locatizio, o con altre forme contrattuali ritenute utili.

Agli effetti del presente Regolamento il termine "assegnazione" indica l'attribuzione in godimento di alloggi nell'ambito della forma cooperativa a proprietà indivisa.

L'attribuzione in godimento di alloggi a titolo locatizio avviene in conformità alle disposizioni di legge in materia di locazioni abitative.

L'attribuzione in godimento a titolo di assegnazione è disciplinata dal Capo IV del presente Regolamento.

Articolo 3 – Requisiti soggettivi

Non possono ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo sito a meno di 50 km di distanza dal comune dell'alloggio sociale.

La disposizione del comma precedente si applica anche qualora la condizione soggettiva ivi indicata sussista per uno dei membri del nucleo abitativo del socio, tale intendendosi

l'insieme delle persone che stabilmente utilizzano l'alloggio o che sono state indicate come future fruitrici dell'alloggio dal socio in sede di presentazione della domanda di cui all'art. 6.

Ai fini di cui al primo comma l'alloggio di proprietà è ritenuto comunque non idoneo se il rapporto tra il numero delle persone costituenti il nucleo familiare del socio e il numero dei locali, esclusi la cucina e i servizi, sia superiore a 2.

Ai fini di cui al presente articolo la contitolarità con terzi dei diritti di cui sopra è equiparata alla titolarità solo in caso di quota superiore al 49%.

Al fine di prevenire l'insorgenza di morosità nel pagamento di canoni e spese, il C.d.A. può disporre che un ulteriore requisito soggettivo per l'attribuzione in godimento di un alloggio sia costituito dal possesso da parte del nucleo che ne fruirà di un reddito annuo sul quale l'incidenza dell'onere annuo di canone e spese non superi una percentuale stabilita dal C.d.A.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente il C.d.A. può prevedere che pur in assenza del requisito soggettivo ivi indicato, l'attribuzione in godimento possa comunque avere luogo se il pagamento di canoni e spese è garantito da un terzo titolare di reddito a tal fine capiente.

In ogni caso i soci che si trovino in condizione di inadempimento ad alcuno degli obblighi verso la Cooperativa previsti dall'art. 8 dello Statuto non possono presentare domanda di alloggio ai fini di cui al presente regolamento né stipulare contratti per ricevere l'attribuzione in godimento di un alloggio dalla Cooperativa.

Articolo 4 – Criteri per le attribuzioni in godimento

L'attribuzione in godimento degli alloggi avviene secondo uno dei seguenti criteri:

- a)** secondo le priorità della graduatoria delle liste di prenotazione di cui all'art. 8;
- b)** per soddisfare esigenze abitative derivanti da situazioni di emergenza o di bisogno abitativo transitorio o il cui soddisfacimento risponda a un prioritario interesse della Cooperativa in funzione di un più efficiente raggiungimento degli scopi statutari in casi specifici, o in esecuzione di convenzioni con enti attivi in ambito culturale, sanitario e sociale (es. ospedali, università), per il soddisfacimento di esigenze abitative dei loro utenti e dei loro familiari, la sussistenza dei presupposti di cui alla presente lett. b) deve essere deliberata dal C.d.A. con decisione specificamente motivata, salvo il caso in cui si tratti di esecuzione di una convenzione di cui sopra;
- c)** per consentire il cambio di alloggio a soci, già titolari di assegnazione in godimento di altro alloggio, che ne abbiano fatto richiesta.
- d)** per effettuare il cambio di alloggio per soci già titolari di assegnazione in godimento di altro alloggio, che debba essere liberato o per la realizzazione di opere di manutenzione o ristrutturazione incompatibili con la presenza di abitanti all'interno, o per essere utilizzato per particolari finalità abitative in conseguenza di convenzioni con enti pubblici.

Il C.d.A., nell'effettuare di volta in volta la scelta del criterio da seguire tra quelli sopra elencati, opererà in modo da assicurare che in ogni momento il numero degli alloggi attribuiti in godimento in base al criterio di cui alla lett. b) non sia superiore al 4% del numero di alloggi di proprietà della Cooperativa.

Tale limite è elevato non oltre il doppio, quando si sia verificato per due riunioni di cui all'art. 11 lett. e) consecutive, che l'offerta di alloggi sia risultata superiore alla domanda.

L'attribuzione in godimento di alloggi secondo i criteri di cui alle lett. a), c) e d) può avvenire solo a titolo di assegnazione.

L'attribuzione in godimento di alloggi secondo il criterio di cui alla lett. b) può avvenire a qualunque titolo statutariamente consentito, con esclusione del titolo di assegnazione. L'attribuzione in godimento di alloggi per le finalità di cui alla lett. d) avviene con priorità rispetto a ogni altro criterio.

Articolo 5 – Attribuzione in godimento di box

L'attribuzione in godimento dei box avviene a titolo di assegnazione qualora il socio interessato sia assegnatario di alloggio, e in caso contrario può avvenire a qualunque titolo statutariamente consentito e deliberato dal C.d.A.

Qualora si verifichi una disponibilità di box in numero superiore rispetto alle richieste dei soci, i box possono essere attribuiti in godimento anche a soggetti che non siano soci, in tal caso a qualunque titolo statutariamente consentito, e motivato dal C.d.A., con esclusione del titolo di assegnazione.

CAPO II – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PRENOTAZIONE E ALLA FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI

Articolo 6 – Domanda di prenotazione

I soci persone fisiche che intendono ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio devono presentare domanda scritta al C.d.A. utilizzando appositi moduli prestampati dallo stesso approvati.

Le domande devono indicare il numero di locali richiesti, senza computare cucina e servizi, e devono essere corredate della documentazione stabilita dal C.d.A. ai fini dell'attribuzione ai sensi dell'art. 9 dei punteggi per la formazione delle graduatorie di cui all'art. 8, nonché dalla costituzione del deposito vincolato cauzionale di cui all'art. 7. Il C.d.A. può deliberare la formazione di un'unica lista di prenotazione e in tal caso non avrà luogo l'indicazione nelle domande del numero di locali richiesti, il deposito vincolato cauzionale sarà fissato in un ammontare unico per ciascuna domanda, e la delibera disporrà le modalità per l'unificazione di tutte le liste e la formazione di un'unica graduatoria.

Le domande possono essere presentate in ogni momento ma sono inserite nelle li-

ste di prenotazione previste dall'art. 8 secondo le periodicità di aggiornamento previste dall'art. 10.

Ciascun socio non può presentare più di una domanda, ma può variare il numero di locali richiesti presentando apposita nuova domanda che determina, secondo quanto previsto dall'art. 10, il suo passaggio ad altra lista di prenotazione col mantenimento dell'anzianità di iscrizione, salvo il caso che sia vigente la lista unica di cui al terzo comma, e può chiedere l'aggiornamento del punteggio attribuitogli in graduatoria fornendo la documentazione comprovante la sussistenza di eventuali ulteriori requisiti, che vengono valutati ed applicati come previsto dal comma precedente.

La domanda non può essere presentata da chi sia già titolare di assegnazione in godimento di alloggio stipulata con la Cooperativa, salve le disposizioni dell'art. 13.

La domanda ha effetto per cinque anni dalla data di presentazione e l'effetto si rinnova per altri cinque anni, e così di seguito, qualora entro sei mesi successivi alla scadenza del quinquennio il socio comunichi per iscritto alla cooperativa che intende confermarla.

In mancanza della dichiarazione di conferma nei termini indicati dal comma precedente, la domanda è depennata dalla lista e il deposito vincolato cauzionale si converte automaticamente in deposito a risparmio libero; la domanda può essere ripresentata, ma in tal caso assume l'anzianità di iscrizione decorrente dalla nuova presentazione.

Articolo 7 – Deposito vincolato cauzionale

Contestualmente alla presentazione della domanda di prenotazione ed a pena di irricevibilità della stessa, il socio deve costituire un deposito vincolato cauzionale il cui ammontare è stabilito con delibera del C.d.A. ed è affisso alla bacheca della sede sociale.

Il C.d.A. può differenziare l'ammontare del deposito cauzionale per categorie di soci individuate secondo la loro diversa condizione in applicazione del principio previsto dal secondo comma dell'art. 3 dello Statuto.

Il deposito vincolato cauzionale è vincolato alla permanenza del socio nella lista di prenotazione di cui all'art. 8 e il socio può svincolarlo solo previa rinuncia alla domanda di prenotazione.

Il C.d.A. può variare l'ammontare del deposito vincolato cauzionale, con delibera motivata, comunque non prima che siano trascorsi almeno sei mesi dalla delibera di fissazione o dall'ultima delibera di variazione.

In caso di delibera di aumento del deposito vincolato cauzionale, il C.d.A. invita i soci iscritti nella lista di prenotazione ad adeguare il loro deposito al nuovo ammontare.

Il mancato adeguamento del deposito vincolato cauzionale nel termine fissato dal C.d.A. comporta l'automatica cancellazione del socio dalla lista di prenotazione e l'automatica conversione a risparmio libero del deposito vincolato cauzionale non adeguato.

In caso di delibera di riduzione del deposito, il C.d.A. ne dà notizia ai soci iscritti nella lista di prenotazione, la quota di deposito eccedente il nuovo ammontare si converte automaticamente in deposito a risparmio entro trenta giorni successivi alla notizia senza che ciò comporti cancellazione dalla lista di prenotazione.

Il deposito vincolato cauzionale di cui al presente articolo è remunerato come previsto per il deposito vincolato cauzionale di cui all'art. 21.

Articolo 8 – Formazione delle graduatorie

Il C.d.A. forma, mantiene ed aggiorna le liste di prenotazione, inserendo in ogni lista i soci le cui domande di alloggio contengano l'indicazione del medesimo numero di locali, senza computare cucina e servizi, salvo il caso di lista unica ai sensi del terzo comma dell'art. 6.

In ogni lista di prenotazione i soci iscritti sono ordinati in graduatoria sulla base della sommatoria dei punteggi attribuiti secondo quanto previsto dall'art. 9, in base ai seguenti requisiti:

- a)** Anzianità di iscrizione: 0,5 punti per ogni mese di iscrizione alla lista.
- b)** Giovani di età inferiore ai 36 anni: 2 punti;
- c)** Coabitazione: 5 punti nel caso di coppia sposata che conviva con una delle famiglie di origine;
- d)** Insalubrità dell'alloggio occupato: 3 punti in caso di precarie condizioni igienico sanitarie dell'alloggio occupato;
- e)** Indice di sovraffollamento: 5 punti per i soci che si trovino in condizioni abitative di sovraffollamento;
- f)** Anziani: 5 punti per i soci con età superiore a 65 anni;
- g)** Fine locazione: 2 punti nel caso di alloggio con locazione disdettata dal locatore
- h)** Sfratto esecutivo: 5 punti per sfratto già esecutivo non per morosità;
- i)** Versamenti risparmio sociale:
 - 0,5 punti per ogni deposito non inferiore a € 5.000,00;
 - 0,1 punti per ogni 1.000,00 euro di deposito eccedenti i primi € 5.000,00.
- j)** Nuclei di nuova formazione: 2 punti qualora la domanda di alloggio sia relativa ad un nucleo di 2 componenti costituitosi con atto di matrimonio o con convivenza more uxorio, entro i due anni precedenti la data della domanda, ovvero la cui costituzione avvenga prima della consegna dell'alloggio.
- k)** Anzianità di iscrizione alla Cooperativa: 5 punti qualora il socio sia iscritto alla Cooperativa da almeno 10 anni;
- l)** Cambio alloggio da maggiori a minori dimensioni:

Al socio già assegnatario che, nel rispetto dei criteri fissati dall'art.13, chieda di cambiare il suo alloggio con uno di minori dimensioni è accordato un punteggio in ragione del sottoutilizzo dell'alloggio secondo la tabella sotto riportata:

mq netti	←=54	55-75	76-90	→90i
1 pers	2	8	10	12
2 pers	0	4	8	10
3 pers	0	2	4	8
4 pers	0	0	2	4
5 pers	0	0	0	0
6 pers	0	0	0	0

m) Richiesta di cambio alloggio per famiglia con handicap: - 5 punti qualora il socio assegnatario richieda il cambio alloggio per assicurare opportune condizioni ad un familiare colpito da handicap.

A parità di punteggio, la priorità è data in base alla maggiore anzianità di associazione alla Cooperativa. Le graduatorie sono esposte presso l'Ufficio soci della Cooperativa.

Articolo 9 – Attribuzione dei punteggi

L'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8 avviene con l'osservanza delle disposizioni che seguono, riferite esclusivamente al socio titolare della domanda di prenotazione, indipendentemente dall'età e dalla composizione delle persone che egli abbia dichiarato come componenti del nucleo che con lui abiterà nell'alloggio.

a) Anzianità di iscrizione:

Si computa con decorrenza dalla data di inserimento nella lista ai sensi del quarto comma dell'art. 6 e i punti sono attribuiti in sede di aggiornamento di graduatoria ai sensi dell'art. 10.

b) Giovani di età inferiore ai 36 anni:

I 2 punti sono persi automaticamente a prescindere dalla periodicità di aggiornamento della graduatoria, non appena il compimento d'età abbia fatto venir meno il requisito.

c) Coabitazione:

I 5 punti sono attribuiti se la convivenza avviene in un alloggio il cui titolo di detenzione o possesso non sia in capo al socio che dei punti fruisce o al suo coniuge.

d) Insalubrità dell'alloggio occupato:

3 punti sono attribuiti se la precarietà delle condizioni igienico sanitarie è attestata da Ente pubblico competente in materia.

e) Indice di sovraffollamento:

I 5 punti sono attribuiti se il rapporto tra il numero delle persone e il numero dei locali dell'alloggio occupato esclusi la cucina e i servizi è maggiore di 2.

f) Anziani:

Se il possesso del requisito sopravviene dopo l'inserimento del socio nella lista di prenotazione, i 3 punti sono attribuiti nel primo successivo aggiornamento di graduatoria ai sensi dell'art. 10.

g) Fine locazione:

I 2 punti sono attribuiti se il socio ha ricevuto disdetta per finita locazione del contratto relativo all'appartamento dallo stesso abitato, e la cessazione della locazione conseguente alla disdetta si verificherà tra non più di sei mesi o si è già verificata.

Il punteggio non è cumulabile con quello di cui alla lett. h).

h) Sfratto esecutivo:

I 5 punti sono attribuiti a chi sia destinatario di un provvedimento giudiziario esecutivo che disponga nei suoi confronti il rilascio non per morosità dell'alloggio in cui abita, a condizione che egli non abbia comunque subito un provvedimento di sfratto per morosità negli ultimi 5 anni, salvo il caso che provi di avere poi pagato le somme dovute.

i) Versamenti risparmio sociale:

Il punteggio massimo attribuibile a tale titolo è di 4 punti.

Le variazioni del punteggio, sia che trovino origine da variazioni dell'ammontare del deposito a risparmio del socio, sia che trovino origine da delibera di modifica del limite di punteggio da parte del C.d.A., sono operate in sede di aggiornamento della graduatoria ai sensi dell'art. 10.

Il socio al quale siano stati attribuiti punti ai sensi di questa disposizione nella graduatoria in forza della quale abbia acquisito il diritto a ricevere un alloggio in assegnazione, indipendentemente dalla decisività o meno di tali punti al riguardo, è obbligato ad assoggettare a deposito a risparmio sociale vincolato per almeno due anni a far tempo dalla stipula dell'assegnazione, una somma non inferiore alla metà del deposito a risparmio in dipendenza del quale abbia ricevuto detti punti, e in mancanza decade dal diritto all'assegnazione. Ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui sopra non si tiene conto del deposito vincolato cauzionale di cui all'art. 7.

j) Nuclei di nuova formazione:

Qualora il requisito sopraggiunga dopo la presentazione della domanda di prenotazione, il punteggio è attribuito in sede di primo successivo aggiornamento della graduatoria ai sensi dell'art. 10.

In ogni caso, decorsi due anni dalla prima attribuzione del punteggio il requisito viene meno e nel primo successivo aggiornamento della graduatoria i due punti sono tolti.

k) Anzianità di iscrizione alla Cooperativa:

Il punteggio è attribuito ai soci che al momento dell'iscrizione in graduatoria abbiano un'anzianità di iscrizione alla Cooperativa di almeno 10 anni.

Qualora il requisito sopraggiunga successivamente, il punteggio è attribuito in

sede di primo successivo aggiornamento della graduatoria ai sensi dell'art. 10.

l) Cambio alloggio da maggiori a minori dimensioni:

L'attribuzione del punteggio non spetta o comunque è revocata qualora l'alloggio richiesto con la domanda di cui all'art. 6 o scegliibile nell'ambito delle procedure di cui all'art. 11 non risulti effettivamente di minori dimensioni rispetto a quello precedentemente assegnato in godimento.

m) Richiesta di cambio alloggio per famiglia con handicap:

L'attribuzione del punteggio è subordinata alla presentazione di opportuna documentazione comprovante la gravità dell'handicap.

Qualora il requisito sopraggiunga successivamente, il punteggio è attribuito in sede di primo successivo aggiornamento della graduatoria ai sensi dell'art. 10. Per i requisiti la cui sussistenza non risulti documentata secondo quanto stabilito dal C.d.A. ai sensi del secondo comma dell'art. 6, non può essere attribuito alcun punteggio.

Articolo 10 – Manutenzione e aggiornamento delle graduatorie

Successivamente alla loro prima formazione, le graduatorie sono permanenti e vengono aggiornate di regola trimestralmente, alla fine di ciascun trimestre dell'anno. L'aggiornamento avviene sulla base delle nuove domande e dei nuovi documenti presentati dai soci non oltre quindici giorni prima della fine del trimestre.

Articolo 11 – Attribuzione degli alloggi disponibili

Il C.d.A., con la periodicità ritenuta opportuna, delibera le modalità con cui procedere all'attribuzione degli alloggi che si rendano disponibili e in particolare:

- a)** Stabilisce per ciascun alloggio il criterio da utilizzare per l'attribuzione in godimento tra quelli indicati dal primo comma dell'art. 4;
- b)** Provvede affinché i soci iscritti nelle liste di cui all'art. 8 siano informati delle caratteristiche degli alloggi disponibili per l'assegnazione in godimento, con particolare riferimento alla loro localizzazione, alle loro dimensioni e all'ammontare annuo di canone e spese;
- c)** Stabilisce le procedure per far esprimere ai soci aventi diritto secondo le priorità delle graduatorie di cui all'art. 8, la scelta dell'alloggio disponibile per l'assegnazione in godimento e i casi in cui si verifica la decadenza dal diritto di priorità a vantaggio del socio seguente in graduatoria, per mancato esercizio del diritto di scelta;
- d)** Stabilisce i casi in cui il rifiuto da parte di un socio di stipulare l'assegnazione di un alloggio comporti penalizzazioni sulla sua posizione nella graduatoria di cui all'art. 8, e ne determina l'entità, nonché i casi in cui al rifiuto medesimo consegua l'esclusione dalla lista di cui al medesimo articolo e le condizioni per la ripresentazione della domanda di cui all'art. 6.
- e)** Può disporre che l'esercizio del diritto di scelta di cui alla lett. c) avvenga nell'am-

bito di riunioni alle quali convocare tutti i soci iscritti nelle graduatorie, comunicando l'avviso di convocazione almeno quindici giorni prima della data fissata per la riunione, a mezzo di locandine affisse negli uffici della Cooperativa e pubblicate sul suo sito Internet;

- f)** Può prevedere la formazione di liste di riserva per addivenire celermente all'individuazione dell'avente diritto all'assegnazione in caso di decadenza di chi lo preceda in graduatoria. Nell'assegnazione in godimento degli alloggi sociali il C.d.A. dovrà in ogni caso rispettare i seguenti criteri:
- gli alloggi fino a 49 mq netti costituiti da uno o due locali, più servizi igienici, possono essere assegnati a nuclei composti al momento dell'assegnazione da non più di due persone;
 - gli alloggi da 50 a 60 mq netti costituiti da due locali più servizi igienici possono essere assegnati a nuclei composti al momento dell'assegnazione da non più di quattro persone;
 - gli alloggi da 61 a 85 mq netti costituiti da tre locali più servizi igienici, possono essere assegnati a nuclei composti al momento dell'assegnazione da non più di sei persone.

Articolo 12 – Stipula delle assegnazioni in godimento

Il socio che nell'ambito delle procedure di cui all'art. 11 e in forza delle priorità nascenti dalla sua posizione in graduatoria abbia scelto uno degli alloggi assegnabili, è convocato presso gli uffici della Cooperativa per la stipula del contratto di assegnazione in godimento e la consegna dell'alloggio.

Prima della convocazione, il C.d.A. delibera l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali sulla base della graduatoria e, in mancanza, la stipula del contratto deve essere ratificata con delibera da assumersi con priorità. Per effetto della stipula, il socio è automaticamente cancellato dalla lista di prenotazione di cui all'art. 8, e il deposito di cui all'art. 7 si converte a valere in conto delle obbligazioni assunte dal socio verso la Cooperativa con il contratto.

La consegna dell'alloggio assegnato è subordinata all'adempimento da parte del socio di tutti gli obblighi verso la Cooperativa previsti ai fini dell'assegnazione, di cui al successivo Capo IV. Il C.d.A. stabilisce le modalità della consegna e i documenti che il socio deve presentare per poter stipulare il contratto di assegnazione, con particolare riferimento a quelli necessari per comprovare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3.

Articolo 13 – Domanda di cambio alloggio

I soci che siano già assegnatari di alloggio, possono presentare domanda di cambio alloggio, a condizione che siano trascorsi almeno tre anni dalla stipula dell'assegnazione in godimento dell'alloggio di cui si chiede il cambio, salvo che la domanda sia motivata da documentate modifiche del numero dei componenti del nucleo abitativo

intervenute successivamente alla stipula o che debbano verificarsi entro un anno dalla presentazione della domanda.

La domanda viene inserita nelle liste di prenotazione di cui all'art. 8 ed evasa in base alle priorità risultanti dalla relativa graduatoria, ma il nuovo alloggio dovrà essere situato nel medesimo quartiere del precedente, ove disponibile al momento della scelta. Quando ha luogo il cambio alloggio, il canone e il deposito vincolato cauzionale per il nuovo alloggio sono rideterminati con l'applicazione dell'art. 22

In deroga al disposto del comma precedente in caso di cambio alloggio tra alloggi della medesima vetustà e con analoghe condizioni manutentive salvi i normali deperimenti d'uso, il canone a mq e il deposito cauzionale restano invariati, ma con decorrenza dal cambio il canone è soggetto ad adeguamento ai sensi dell'art. 23 ove precedentemente non previsto.

Per casi di comprovata necessità, il C.d.A. potrà concedere il cambio di alloggio in deroga alla graduatoria di cui all'art. 8.

Inoltre il C.d.A. al fine di favorire il cambio alloggio da maggiori a minori dimensioni per i soci di cui all'art. 8 lett. f), potrà individuare alcuni alloggi riservandoli ad essere utilizzati per attuare il cambio alloggio richiesto da tali soci.

CAPO III – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PRENOTAZIONE E ALL'ATTRIBUZIONE GODIMENTO DEI BOX

Articolo 14 – Domanda di prenotazione

La domanda di prenotazione di un box può essere presentata unitamente alla domanda di prenotazione di alloggio di cui all'art. 6, e in tal caso ne segue le vicende.

Analogamente si procede qualora la domanda sia presentata da socio già iscritto nelle liste di cui all'art. 8, che non l'avesse presentata ai sensi del comma precedente, e in tal caso essa è unita alla domanda di prenotazione di alloggio nel primo successivo aggiornamento di graduatoria ai sensi dell'art. 10.

Le domande di prenotazione di un box presentate da chi sia già assegnatario di alloggio ma non di box, da chi non sia assegnatario o prenotante di alloggio e da chi richieda l'attribuzione in godimento di un secondo box avendone già ottenuto un primo, sono evase secondo quanto previsto dall'art. 15 e con la periodicità fissata dal C.d.A. analogamente a quanto previsto dall'art. 11, solo se residuino box disponibili dopo che siano state soddisfatte le domande disciplinate dai primi due commi del presente articolo.

Articolo 15 – Lista di prenotazione dei box

Le domande di prenotazione di cui all'ultimo comma dell'art. 14 sono inserite a seconda del caso in una delle seguenti liste:

- Lista primo box assegnatari di alloggio;
- Lista primo box non assegnatari;

- Lista secondo box.

Le liste sono ordinate con criterio esclusivamente cronologico.

I box disponibili sono attribuiti in godimento prioritariamente alla prima lista e in successione, ove residuino disponibilità, alle altre due.

Si applica l'art. 11 in quanto compatibile.

Qualora residuino box da attribuire in godimento i numero eccedente le richieste dei soci, la Cooperativa può attribuirli a non soci con contratto di locazione alle condizioni decise dal C.d.A..

Articolo 16 – Requisiti

Per ottenere l'attribuzione in godimento di un box è necessario fornire alla Cooperativa all'atto della stipula del relativo contratto copia di patente e libretto di circolazione del veicolo di proprietà del richiedente o di un componente del suo nucleo abitativo, salvo che si tratti di attribuzione in godimento del secondo box.

Articolo 17 – Revoca dell'assegnazione del secondo box

Qualora l'attribuzione in godimento del secondo box sia effettuata con assegnazione in godimento, essa è revocabile dalla Cooperativa con preavviso di tre mesi, qualora sia necessaria la disponibilità di box per evadere domande di attribuzione in godimento del primo box.

Il C.d.A. fissa i criteri con cui stabilire quali assegnazioni revocare ai sensi del comma precedente, qualora sia necessaria la disponibilità di box in numero inferiore a quelli oggetto di seconda assegnazione.

Qualora l'attribuzione in godimento del secondo box sia effettuata con titolo diverso dall'assegnazione, la cessazione è disciplinata dal contratto e dalla sua durata.

CAPO IV – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ASSEGNAZIONI IN GODIMENTO

Articolo 18 – Natura giuridica

L'assegnazione in godimento dell'alloggio costituisce prestazione mutualistico-cooperativa connessa con lo "status" di socio e realizzazione di diritto del socio conseguente al negozio giuridico di associazione alla Cooperativa e disciplinato dallo Statuto e dal Regolamento della stessa.

Articolo 19 – Disciplina dell'assegnazione

L'assegnazione in godimento è disciplinata dallo Statuto e dal Regolamento della Cooperativa, nonché dal contratto di assegnazione in godimento.

Articolo 20 – Durata

L'assegnazione in godimento ha durata finché permane lo "status" di socio in capo all'assegnatario. La Cooperativa può revocarla per i motivi di cui all'art. 28.

Il socio può rinunciare riconsegnando l'alloggio con preavviso non inferiore a tre mesi, da comunicarsi con raccomandata.

Avvenuta la comunicazione, la rinuncia non è revocabile.

Durante il preavviso il socio è tenuto a consentire, previo avviso, la visita dell'alloggio da parte della Cooperativa e/o aspiranti assegnatari accompagnati da addetti della Cooperativa. Qualora la rinuncia sia comunicata con un preavviso inferiore ai tre mesi, il socio sarà comunque tenuto al pagamento del canone e delle spese accessorie per un periodo di tre mesi successivi alla data di ricevimento della comunicazione da parte della Cooperativa, anche se il rilascio avvenga prima di tale termine. Il preavviso non è dovuto se la rinuncia è conseguente a ricovero a tempo indeterminato del socio in residenza sanitaria per anziani, o struttura di degenza o comunque in struttura protetta e in tal caso canone e spese dovranno essere corrisposti fino all'effettivo rilascio dell'alloggio libero da cose e persone, da effettuarsi con la consegna delle chiavi.

Per il computo di canone e spese ai fini del presente articolo, è considerato mese intero anche la frazione di esso.

Articolo 21 – Deposito vincolato cauzionale, canone e spese

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di assegnazione in godimento, o a mezzo di rateazione disposta dal C.d.A., il socio è tenuto a versare alla Cooperativa una somma a titolo di deposito vincolato cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti nonché quale risorsa finanziaria della Cooperativa con la funzione di cui all'art. 22. Tale somma resterà a disposizione della Cooperativa, che su di essa potrà rivalersi per eventuali danni provocati all'alloggio 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 vanta nei confronti del socio alla data della cessazione dell'assegnazione.

Il deposito vincolato cauzionale è svincolato, salvo quanto previsto dal comma precedente, dopo la cessazione dell'assegnazione e la riconsegna dell'alloggio.

Tempi e modalità dello svincolo sono stabiliti dal C.d.A. in funzione dell'esercizio della rivalsa di cui al secondo comma e sono indicati nel contratto di assegnazione.

Il deposito vincolato cauzionale è fruttifero al tasso previsto dal C.d.A. con delibera specificamente concernente il trattamento dei depositi cauzionali, e il C.d.A. ha facoltà di variare il tasso nel tempo perseguendo l'obiettivo di assicurare l'equilibrio finanziario della Cooperativa.

Gli interessi sono liquidati al momento dello svincolo del deposito vincolato cauzionale, con l'applicazione dei tassi vigenti nel periodo di durata del vincolo, senza capitalizzazioni annuali.

Per tutta la durata dell'assegnazione l'assegnatario è inoltre tenuto al pagamento di un canone, costituente corrispettivo per la prestazione resa dalla Cooperativa attraverso l'assegnazione in godimento dell'alloggio.

Il pagamento deve avvenire secondo le modalità ed entro i termini deliberati dal Consiglio di Amministrazione. Unitamente al corrispettivo devono essere pagate le spese di gestione, amministrazione e servizi comuni del fabbricato, così come previsto dal relativo regolamento di riparto delle spese.

In caso di ritardo dei pagamenti, il socio sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori, al tasso che sarà periodicamente deliberato dal Consiglio o, in mancanza, come previsto nel contratto di assegnazione in godimento dell'alloggio.

La Cooperativa promuoverà a carico del socio inadempiente la procedura legale di sfratto per morosità, ponendo a suo carico le relative spese, incluse quelle per il recupero del credito.

Il mancato pagamento da parte del socio, pur dopo formale sollecito, di canoni e/o spese relativi ad un periodo superiore a cinque mesi, ferma restando l'eventuale esclusione dello stesso da socio della Cooperativa ai sensi dell'art. 11 lett. c) dello Statuto, costituisce motivo di revoca dell'assegnazione ai sensi dell'art. 28 lett. a) del presente Regolamento.

Oltre al deposito vincolato cauzionale di cui al primo comma del presente articolo, è costituito in garanzia della Cooperativa per le obbligazioni assunte dal socio con l'assegnazione, ogni suo eventuale credito nei confronti della stessa, a qualsiasi titolo dovuto, senza eccezione alcuna.

La rivalsa avverrà anche nei confronti degli eredi del socio.

Articolo 22 – Determinazione del deposito vincolato cauzionale e del canone

L'ammontare del deposito vincolato cauzionale, nonché quello del corrispettivo annuo del godimento dell'alloggio, sono fissati dal C.d.A. in relazione alla data dell'assegnazione, ai costi sostenuti e da sostenersi dalla Cooperativa per ottenere e mantenere la disponibilità dell'alloggio, ai costi di costruzione o ristrutturazione, alle diverse linee di credito finanziario utilizzate, alle spese di manutenzione straordinaria e alle spese amministrative e generali della Cooperativa, nel rispetto del principio di pari trattamento di situazioni tra loro simili.

Il C.d.A. può differenziare l'ammontare e le modalità di costituzione del deposito cauzionale per categorie di soci individuate secondo la loro diversa condizione in applicazione del principio previsto dal secondo comma dell'art. 3 dello Statuto.

Le voci di cui al comma precedente, che trovino autonoma disciplina come spese a carico degli assegnatari nell'ambito del Regolamento concernente il riparto e il pagamento delle spese, restano assoggettate a quest'ultimo e non al disposto del comma precedente.

Articolo 23 – Adeguamenti del canone e del deposito vincolato cauzionale

Il C.d.A. può deliberare adeguamenti del corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, che potranno rendersi applicabili già nel corso dell'esercizio, fermo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 29.

Le variazioni in aumento non potranno essere superiori all'aumento del costo della vita intervenuto dall'ultimo adeguamento o, in caso di primo adeguamento, dalla data d'inizio dell'assegnazione.

Ai fini del comma precedente l'aumento del costo della vita è determinato in base agli indici ISTAT costo vita impiegati e operai.

Gli adeguamenti potranno superare il limite di cui ai commi precedenti qualora si rendano necessarie opere straordinarie di rilevante entità, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 22. Nelle ipotesi di cui al comma precedente il C.d.A. potrà altresì deliberare l'adeguamento del deposito vincolato cauzionale di cui all'art. 21.

Articolo 24 – Obblighi dell'assegnatario

L'assegnatario è tenuto a rispettare le norme dello Statuto, del Regolamento, del contratto di assegnazione, nonché le delibere del C.d.A. e le modifiche a Statuto e Regolamento apportate dall'Assemblea Generale dei soci.

Articolo 25 – Effetti dell'assegnazione

Per effetto dell'assegnazione in godimento l'assegnatario ha la detenzione dell'alloggio ed è tenuto ad occuparlo personalmente e continuativamente a uso abitazione.

L'assegnatario è tenuto a stabilire la propria residenza anagrafica all'indirizzo dell'alloggio assegnato, entro due mesi dall'assegnazione, pena la revoca ai sensi dell'art. 28 lett. c). L'assegnazione è personale e incedibile e non si trasmette ai conviventi qualora l'assegnatario si trasferisca altrove, salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono.

In deroga al comma precedente, la trasmissione della titolarità dell'assegnazione al convivente è ammessa quando discenda da provvedimento giudiziario emesso in sede di procedura di separazione o divorzio o di cessazione della convivenza more uxorio, o quando sia chiesta dal socio che debba trasferirsi altrove per un periodo superiore a un anno.

In ogni caso, i conviventi con l'assegnatario, avvenuta la revoca dell'assegnazione ai sensi dell'art. 28 lett. c), hanno diritto all'assegnazione in godimento dell'alloggio con priorità indipendentemente dalle disposizioni del Capo II del presente Regolamento, a condizione che siano in possesso dei requisiti statutari per divenire soci della Cooperativa e che lo divengano.

In nessun caso l'assegnazione può essere cointestata a più persone, e quando sussistano più conviventi aventi titolo, essi dovranno concordare tra loro a chi debba essere trasmessa l'assegnazione ed indicarlo alla Cooperativa, e in difetto l'assegnazione sarà trasmessa dalla Cooperativa al più anziano di età tra loro.

In tutti i casi di trasmissione della titolarità dell'assegnazione ai sensi del presente articolo, è comunque richiesta la sussistenza in capo al nuovo assegnatario della qualità di socio e dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal presente Regolamento.

Il nuovo assegnatario sarà tenuto al pagamento del canone previsto per le nuove

assegnazioni. In deroga a quanto sopra, qualora il nuovo assegnatario sia coniuge, convivente more uxorio o ascendente del precedente, la nuova assegnazione sarà stipulata con lo stesso canone della precedente.

Qualora invece il nuovo assegnatario sia figlio o fratello del precedente, con esso convivente da non meno di cinque anni, il canone della nuova assegnazione sarà pari a quello originariamente fissato alla data della stipulazione della prima assegnazione con il genitore o il suo dante causa, adeguato in base al 50% della variazione dell'indice ISTAT costo vita intercorso tra detta data e quella della trasmissione dell'assegnazione al figlio, fermo restando che in ogni caso il canone non potrà eccedere quello previsto per le nuove assegnazioni.

I canoni delle nuove assegnazioni, stipulate per effetto delle trasmissioni di titolarità previste dal presente articolo, sono adeguabili ai sensi dell'art. 23 con decorrenza da detta trasmissione.

In tutti i casi di trasmissione dell'assegnazione ai sensi del presente articolo che comportino aumento del canone dovuto dal nuovo assegnatario, il deposito vincolato cauzionale sarà adeguato.

In tutti i casi di rilevanza della convivenza ai fini del presente regolamento, essa deve avere avuto una durata non inferiore a due anni, documentata con apposita certificazione anagrafica, e non deve essersi verificata nell'ambito di un rapporto di lavoro o di prestazione professionale remunerata di servizi, fermo restando che la maggior durata sopra indicata per l'ipotesi in cui il nuovo assegnatario sia figlio o fratello del precedente è richiesta solo ai fini dell'applicazione delle condizioni economiche ivi previste.

Inoltre, qualora il convivente non fosse incluso nel nucleo indicato nella domanda di prenotazione di cui all'art. 6 e successivi aggiornamenti ai sensi dell'art. 10, immesso nell'alloggio ai sensi dell'art. 12, i diritti di cui al presente articolo gli competono solo a condizione che l'inizio della convivenza sia stata comunicata per iscritto alla Cooperativa dall'assegnatario e la durata prevista dal comma precedente si computa dalla data di ricezione della comunicazione da parte della Cooperativa.

Articolo 26 – Modifiche all'alloggio

L'assegnatario non può apportare all'alloggio a lui attribuito innovazioni o modifiche, né all'interno né all'esterno, senza la preventiva autorizzazione scritta dalla Cooperativa.

L'autorizzazione non può essere data se le innovazioni proposte recano pregiudizio ad altri alloggi. L'assegnatario può in ogni caso, liberamente e senza necessità di autorizzazione, eseguire a proprie spese non rimborsabili, all'interno dell'alloggio, migliorie (pitture, stucchi, zoccolature e rivestimenti) a condizione che non siano mutate le strutture e la disposizione dei vani.

Articolo 27 – Morte dell'assegnatario

In caso di morte dell'assegnatario, il coniuge superstite gli subentra nella titolarità dell'assegnazione.

In mancanza, gli subentra qualsiasi convivente con il "de cuius" da almeno due anni, sempre che sia in possesso dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal Regolamento. Si applicano le disposizioni dell'art. 25 in quanto compatibili.

Articolo 28 – Revoca dell'assegnazione

Il C.d.A. delibera la revoca dell'assegnazione in godimento nei seguenti casi:

- a)** morosità dell'assegnatario secondo quanto indicato all'art. 21, e/o inadempimento anche parziale alle disposizioni di cui agli artt. 22 e 23 protrattosi oltre 15 giorni successivi al ricevimento di formale sollecito scritto;
- b)** perdita dello "status" di socio da parte dell'assegnatario;
- c)** mancata continuativa personale occupazione dell'alloggio da parte dell'assegnatario, non giustificata da motivi di lavoro o salute previamente comunicati, o mancato stabilimento della propria residenza anagrafica all'indirizzo dell'alloggio nei termini di cui all'art. 25;
- d)** mutamento da parte dell'assegnatario della destinazione abitativa dell'alloggio;
- e)** violazione dell'art. 26;
- f)** venir meno dei requisiti di cui all'art. 3.

Per effetto della revoca l'assegnatario è tenuto all'immediata riconsegna alla Cooperativa dell'alloggio, libero da cose e persone.

CAPO V – DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 29 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data della sua approvazione da parte dell'assemblea dei soci e si applica anche alle assegnazioni in godimento stipulate prima di tale data.

Tuttavia le disposizioni dell'art. 23 relative all'adeguamento ISTAT non si applicano alle assegnazioni in godimento stipulate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, che non prevedessero alcun adeguamento ISTAT.

Articolo 30 – Deroghe

Qualora disposizioni di legge o convenzioni con lo Stato, le Regioni, le Province o i Comuni prevedano per l'attribuzione in godimento di alloggi che siano nella disponibilità della Cooperativa criteri di priorità e/o vincoli diversi da quelli indicati nel presente Regolamento, ad essi la Cooperativa si uniformerà in deroga al Regolamento stesso.

PREMESSA AL REGOLAMENTO

Le presenti norme disciplinano l'uso delle parti comuni degli edifici, nonché il comportamento che i Soci assegnatari e i locatari sono tenuti ad osservare.

Tutti i Soci assegnatari e i locatari sono tenuti a mantenere un comportamento corretto ed educato, di rispetto e di tolleranza nei confronti degli altri Soci, i locatari ed abitanti nel quartiere cooperativo, contribuendo ad una serena e civile convivenza.

Sono altresì tenuti ad un miglior uso e mantenimento dei beni e degli spazi comuni. La buona convivenza si costruisce e si rafforza giorno per giorno con il contributo di tutti, per comprendere meglio le reciproche necessità, ascoltare i problemi, trovare soluzioni possibili e formulare nuove idee.

Il comportamento responsabile di ognuno aiuta a rispettare le buone regole di convivenza e attiva comportamenti propositivi e di controllo volti a migliorare la vita nei nostri quartieri.

REGOLAMENTO DI CASEGGIATO E CONVIVENZA

CAPITOLO 1 - PARTI ASSEGNATE AI SOCI IN USO GODIMENTO E LOCATARI AD ALTRO TITOLO

Articolo 1 - Sono considerate parti assegnate ai Soci e ai Locatari, l'alloggio e la relativa cantina e/o sottotetto, il box, il posto auto ove presente (nella superficie delimitata dalle apposite righe), il negozio, l'ufficio, il laboratorio, il magazzino e le eventuali pertinenze alle attività commerciali esplicitamente indicate nel contratto o nella planimetria.

Articolo 2 - I Soci e i Locatari sono tenuti a mantenere l'alloggio nelle condizioni esistenti alla sottoscrizione del contratto. Pertanto, è vietato apportare qualunque tipo di modifica all'interno ed all'esterno dell'alloggio senza il preventivo consenso scritto della Cooperativa. I trasgressori dovranno, a richiesta della Cooperativa, ripristinare immediatamente l'alloggio a loro spese.

CAPITOLO 2 - PARTI COMUNI DEL FABBRICATO

Articolo 3 - Sono considerate parti comuni tutte le superfici di uso comune, ad esempio: pianerottoli e/o ballatoi, i cortili, i giardini, i passi carrai, i passi pedonali e ciclabili, gli androni e/o porticati sotto fabbricato, le scale di accesso agli alloggi, alle cantine, ai box e alle parti commerciali, ad eccezione delle parti assegnate in godimento o ad altro titolo.

CAPITOLO 3 - OBBLIGHI

È fatto obbligo all'Assegnatario e alle persone di cui è responsabile di:

- a)** avvisare della necessità di eseguire lavori di ristrutturazione/manutenzione nella propria abitazione, anche se autorizzati dalla Cooperativa, (affiggendo un cartello all'ingresso della scala), preavvisando i vicini. Contenere in determinate ore della giornata i lavori stessi, dalle ore 8:00 alle ore 18:00 dal lunedì al sabato, la domenica e festivi esclusivamente per emergenze;
- b)** depositare le biciclette nelle apposite rastrelliere;
- c)** condurre a mano motocicli, biciclette e monopattini all'interno dei cortili;
- d)** effettuare i traslochi con preventiva autorizzazione della Cooperativa;
- e)** ottemperare alle normative vigenti per la raccolta differenziata e al rispetto del Regolamento Comunale vigente. Sono tenuti a differenziare i rifiuti: frazione umido, secco, plastiche/metalli, vetro e carta, secondo le disposizioni comunali in materia. Per tutti gli altri non citati, gli speciali (es. accumulatori, vernici, olii esausti, elettrici), gli ingombranti (es. imballi di polistirolo, grossi cartoni, manufatti di ogni genere) sono tenuti a portarli direttamente alla piattaforma ecologica. Per quanto riguarda arredamenti dismessi o altro di grande volume, si deve contattare l'apposito servizio di igiene urbana (AMSA). Per il ritiro è fatto obbligo rispettare gli orari di deposito degli stessi al di fuori degli stabili.
- f)** consentire l'accesso ad operai, tecnici e altri incaricati della Cooperativa per eseguire lavori all'interno delle unità immobiliari. Ovvero per eseguire lavori su parti comuni o sugli impianti dell'edificio, o nelle unità immobiliari confinanti, per la gestione di eventuali emergenze o per l'adempimento degli obblighi di legge. Qualora fosse necessario un accesso forzato a causa dell'indisponibilità dell'assegnatario o di un soggetto terzo da lui delegato, la Cooperativa non potrà essere ritenuta responsabile di eventuali danni o violazioni;
- g)** mantenere un comportamento educato e corretto, di rispetto e tolleranza nei confronti degli altri Soci ed abitanti nel quartiere, evitando di arrecare loro danni, disturbi o molestie.

CAPITOLO 4 - DIVIETI

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

- a)** sostare nei corselli dei box con autoveicoli, motocicli e ciclomotori, tenere i motori accesi dei veicoli sia in cortile che nei box, lavare automezzi, motocicli e ciclomotori negli spazi comuni. Tenere nei box materiali infiammabili e combustibili, parcheggiare automezzi alimentati con combustibili non consentiti dalla normativa antincendio, alla quale è soggetto l'intero complesso edilizio;
- b)** sostare o parcheggiare all'interno dei cortili o altri spazi comuni con il proprio automezzo, motocicli o altri veicoli, salvo per operazioni di carico e scarico per il tempo strettamente necessario (15 minuti), nonché per l'accompagnamento di persone inabili o con difficoltà motorie;
- c)** allacciarsi per proprie necessità agli impianti della Cooperativa nelle cantine e box per lavori più o meno continuativi, per installare congelatori e/o elettrodomestici e ricaricare batterie. L'uso delle prese poste nelle parti comuni è esclusivo del personale addetto alle pulizie ed alle manutenzioni;
- d)** utilizzare l'ascensore come montacarichi;
- e)** occupare spazi comuni per effettuare lavori personali, depositare oggetti propri in qualsiasi area delle parti comuni, ad esempio androni, pianerottoli, ballatoi, scale, corridoi di passaggio e sottotetti;
- f)** collocare vasi di fiori sui davanzali degli stabili e all'esterno delle ringhiere, posizionare sui balconi oggetti, arredi o impianti che superino l'altezza dei parapetti e/o qualsiasi materiale che deturpi il decoro e l'estetica dello stabile, o che arrechi disturbo agli altri abitanti;
- g)** stendere panni fuori dai balconi, ad esclusione delle case di ringhiera, scuotere dalle finestre e balconi tovaglie, tappeti, svuotare contenitori e/o gettare all'esterno materiale di qualsiasi genere;
- h)** installare sui balconi o parti comuni dell'edificio antenne riceventi o ricetrasmittenti, impianti di condizionamento senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa e nel rispetto delle norme comunali in materia;
- i)** installare su finestra, balconi e terrazzini tendaggi, veli, veneziane, coperture o altri accessori di foggia e colori non autorizzati dalla Cooperativa;
- j)** calpestare il prato, aiuole e recare danno a piante e cespugli delle zone a verde;
- k)** gettare negli scarichi dei lavelli e dei WC liquidi corrosivi inquinanti, lettiere per animali e tutto ciò che possa creare danni, otturazioni o cattivi funzionamenti degli impianti;
- l)** lasciare liberi gli animali domestici che possano recare molestie alle persone, sporcare o provocare danni a persone e cose, come previsto dalle disposizioni di Legge, Regolamenti o altri provvedimenti delle Pubbliche Autorità. Utilizzare tutti gli spazi comuni, compresi parchi e giardini in genere, per i bisogni dei propri animali. Come previsto dall'articolo 45 s.m. del Regolamento di Polizia Ur-

ana, "Tutti gli animali, specialmente negli stabili condominiali, devono sempre essere tenuti accuditi in modo da non causare disturbo al vicinato e molestie, come la caduta di escrementi, peli o altro sui balconi e ambienti sottostanti e negli spazi di uso comune". È fatto obbligo al proprietario alla rimozione delle deiezioni dei propri animali negli spazi comuni;

- m)** lasciare cibo nei cortili per nutrire animali e volatili;
- n)** esercitare nelle abitazioni attività artigianali e commerciali che possano comportare disturbo ai Soci vicini;
- o)** giocare a palla nei cortili, sotto i palazzi e negli spazi comuni;
- p)** utilizzare in maniera impropria, radio, televisori, strumenti musicali, macchinari o attrezzi che creino rumori o vibrazioni moleste, nonché tenere comportamenti eccessivamente rumorosi, in particolare prima delle ore 8:00 e dopo le ore 22:00;
- q)** effettuare traslochi alla domenica.

CAPITOLO 5 - ORARI, LUOGHI E GIOCHI CONSENTITI

Articolo 4 - Gli orari per i giochi nei cortili sono fissati come segue: da aprile a settembre – dalle ore 9:00 alle 12:00 e dalle ore 16:00 alle 19:30; da ottobre a marzo – dalle ore 10:00 alle 12:00 e dalle ore 15:00 alle 18:00. Eventuali modifiche potranno essere apportate dal Comitato di Quartiere ove presente e in assenza degli stessi dal CDA. I giochi sono consentiti esclusivamente nelle aree appositamente attrezzate agli stessi destinate, laddove esistenti.

In caso di eventi eccezionali promossi dalla Cooperativa o dal Comitato di Quartiere, ad esempio feste di caseggiato o teatro all'aperto, il già menzionato orario delle 22.00 si intende prorogato fino alle 24:00 e comunque nel rispetto delle Normative Comunali.

CAPITOLO 6 - SANZIONI

Articolo 5 - Per l'applicazione delle sanzioni, all'insediamento del CDA viene costituita una Commissione formata da 5 componenti, di cui 2 Consiglieri e 3 Soci per la valutazione delle violazioni e la formulazione delle relative sanzioni che verranno applicate a seguito di due richiami in forma scritta.

Articolo 6 - In caso di violazione alle disposizioni del presente Regolamento, fermo restando la facoltà di assumere nei confronti dei Soci e Locatari ogni iniziativa anche in sede giudiziaria, finalizzata alla cessazione della violazione stessa ed al risarcimento del danno, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, con propria valutazione previa proposta della Commissione di cui all'art. 5, applicherà a carico dei responsabili della violazione una sanzione di importo variabile da un minimo di Euro 50,00 ad un massimo di Euro 500,00 che sarà inserita nelle fatture trimestrali;

i proventi saranno destinati ad iniziative sociali.

I costi di gestione relativi alle infrazioni sono a carico dei Soci e dei Locatari responsabili. Detti importi si intenderanno automaticamente aggiornati alla data del 1° gennaio di ciascun anno per una percentuale pari 100 % dell'indice ISTAT del costo della vita o, comunque, nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

Qualora i Soci assegnatari e i Locatari nei cui confronti sia stata disposta una sanzione pecuniaria non provvedano al relativo pagamento entro il termine perentorio agli stessi assegnato, il Consiglio di Amministrazione avvierà l'iter per l'esclusione da Socio, risoluzione dell'assegnazione in godimento dell'alloggio come previsto all'art. 11 dello Statuto della Cooperativa.

Nel caso di locatari, si provvederà alla risoluzione del contratto di locazione.

Articolo 7 - Per quanto non previsto dalle norme del presente regolamento si applicano le norme di Legge, dello Statuto e dei Regolamenti della Cooperativa deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 8 - È fatto obbligo il rispetto del presente Regolamento, anche a familiari, conviventi, ospiti temporanei e/o amici.

Gli stessi sono responsabili per le violazioni degli obblighi e dei divieti previsti nel presente regolamento, nonché per le violazioni alle disposizioni di Legge, dello Statuto e dei Regolamenti della Cooperativa.

Articolo 9 - Fanno parte integrante del presente Regolamento, le norme Comunali di Igiene e Sanità, Urbanistica, Edilizia Privata e Pubblica e quanto altro stabilito dalle norme, Nazionali e Regionali.

I Soci, i Locatari e i fruitori dei beni della Cooperativa saranno sanzionati per eventuali illeciti.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento di Caseggiato e Convivenza, si fa riferimento:

- allo Statuto ed ai Regolamenti sociali;
- alle vigenti leggi in materia di cooperazione;
- al Codice civile;
- alle deliberazioni adottate dagli Organi sociali;
- alle obbligazioni assunte dalla Cooperativa verso terzi per il conseguimento dello scopo sociale.

REGOLAMENTO CANONI DI GODIMENTO DEGLI ALLOGGI SOCIALI E DEI BOX E PER LA DETERMINAZIONE, IL RIPARTO ED IL PAGAMENTO DELLE SPESE

Articolo 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento definisce, in conformità alle norme di Legge e dello Statuto, i criteri generali per la determinazione ed il pagamento dei canoni di godimento degli alloggi Sociali e dei box assegnati in godimento ai Soci, e dei costi e delle spese relativi alla conservazione, manutenzione e gestione degli stessi. Le norme del presente Regolamento sono vincolanti per tutti i Soci assegnatari, corrispondendo alla loro volontà negoziale espressa sia al momento dell'adesione alla Cooperativa, con la piena accettazione dello Statuto Sociale, sia al momento dell'assegnazione in godimento degli alloggi.

Articolo 2 - Partecipazione dei Soci assegnatari

Il Socio assegnatario partecipa alla definizione degli orientamenti e delle scelte concernenti la gestione dell'immobile, secondo le modalità previste nell'apposito regolamento sulle Assemblee e sui Comitati di Quartiere.

Articolo 3 - Definizioni

Il canone di godimento rappresenta il corrispettivo del godimento dell'alloggio Sociale e del box a proprietà indivisa da parte del Socio assegnatario e costituisce il ricavo tipico della gestione caratteristica dell'impresa Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa. L'ammontare del canone di godimento è determinato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

In ogni caso, la determinazione del canone di godimento deve coprire i costi, diretti e indiretti, di acquisto o di produzione dei fabbricati.

Tutte le spese ed i costi relativi alla gestione degli immobili sono a carico dei Soci e verranno ripartite secondo i criteri di cui al presente Regolamento.

Sono a carico dei Soci assegnatari di alloggi in godimento sia le spese ed i costi per opere e servizi di utilità pluriennale, non coperti dal canone di godimento, sia le spese ed i costi relativi alla gestione degli immobili, ai consumi, ai servizi comuni, alle spese generali ed altri oneri accessori.

In ogni caso, tutti i rimborsi sono dovuti sulla base di specifici preventivi e rendiconti, pluriennali annuali.

NATURA DEI COSTI E DELLE SPESE

Articolo 4 - Costi e spese di manutenzione ordinaria

I costi e le spese di manutenzione ordinaria sono, in generale, quelli sostenuti per lavori di ricorrente esecuzione, necessari per mantenere in buono stato di conservazione gli edifici e gli impianti, gli spazi, le strutture e le attrezzature comuni (sia interne che esterne) e che non comportano modifiche alle caratteristiche originarie degli stessi.

Articolo 5 - Costi e spese per opere di durata pluriennale o di natura straordinaria

Opere di natura pluriennale sono, in generale, quelle che non rientrano tra le opere indicate nel precedente articolo 4, riguardano complessi lavori ed interventi, anche innovativi, di notevole o rilevante entità, ivi comprese quelle la cui esecuzione è conseguenza di mancati lavori ordinari di conservazione e manutenzione degli immobili e degli impianti, degli spazi, delle strutture, ed attrezzature comuni.

Opere straordinarie sono, in generale, anche quelle che si rendono necessarie in conseguenza ad eventi impreveduti di carattere fortuito o eccezionale, non coperti da eventuale polizza assicurativa.

Articolo 6 - Spese per consumi servizi comuni, spese generali ed altri oneri accessori

Sono quelle riguardanti, in via esemplificativa, i consumi e la gestione di: acqua potabile, acqua calda sanitaria, riscaldamento, energia elettrica, ascensori, portierato, pulizia, spurgo pozzi neri, altri consumi e servizi comuni relativi alla gestione degli immobili, ivi comprese quelle amministrative e generali.

Articolo 7 - Criteri generali di ripartizione dei costi e delle spese per gli alloggi e per i box assegnati ai Soci in uso, godimento e/o affitto

I criteri di ripartizione dei costi e delle spese tra i Soci assegnatari si ispirano, ai seguenti principi di carattere generale:

- 1)** pagamento da parte del Socio assegnatario, sulla base della superficie dell'alloggio e del box in godimento, dei servizi erogati dalla Cooperativa con riferimento ai costi sostenuti nel quartiere nel quale è ubicato l'immobile;
- 2)** ripartizione sulla base del consumo effettivo rilevato a contatore delle spese relative a erogazioni misurabili;
- 3)** ripartizione in parti uguali, per unità immobiliare o per famiglia, di costi e spese.
- 4)** addebito dei costi effettivamente sostenuti dalla Cooperativa per manutenzioni e/o sostituzioni.

Articolo 8 - Criteri specifici di ripartizione (sintesi)

Per i consumi, i servizi e le opere di seguito elencate i costi e le spese sono ripartiti

tra i Soci assegnatari di alloggi e box in godimento sulla base dei seguenti criteri.

Riscaldamento: Il costo comprende utenza - manutenzioni - spese di funzionamento relative all'impianto.

Impianti centralizzati: Ripartiti in base ai consumi del quartiere, attribuiti sulla base dei mq. alloggio e spazi commerciali.

Impianti a contabilizzazione: Ripartiti in base al consumo rilevato per unità abitativa e spazi commerciali, più una quota fissa al mq. La tariffa così composta tiene conto del consumo e delle spese di funzionamento.

Acqua potabile 80% a persona: l'80% del costo complessivo del quartiere (dedotto importo addebitato agli spazi commerciali che è attribuito in base ai consumi), in base al numero di persone residenti negli alloggi.

Acqua potabile 20%: il 20% del costo complessivo del quartiere (dedotto l'importo addebitato agli spazi commerciali che è attribuito in base ai consumi), suddiviso sui mq per alloggio.

Acqua box: Il costo è ripartito in base ai mq del box.

Acqua fredda a consumo: Sulla base dei consumi individuali rilevabili, a contatore.

Luce: il costo per energia elettrica comprende l'utenza e la manutenzione dell'impianto elettrico al netto della quota imputata al funzionamento degli impianti (ascensori— centrali termiche). Il costo è ripartito in base ai mq. alloggio e spazi commerciali. L'energia elettrica dei box è ripartita in base ai mq. attribuiti al box.

Ascensore: Sulla base dei mq. attribuiti all'alloggio e per coefficiente di piano, escludendo gli alloggi a piano terra o rialzato qualora l'ascensore non raggiunga alcun piano interrato. I costi specifici di manutenzione e canone per ascensore + quota energia elettrica per il funzionamento degli impianti suddivisi per scala.

Acqua calda sanitaria: Sulla base dei consumi rilevati a contatore delle singole unità abitative e spazi commerciali.

Il costo del quartiere comprende consumi e manutenzione dell'impianto ACS. In presenza di impianti sprovvisti di contabilizzazione la spesa è imputata nella voce riscaldamento e suddivisa in base ai mq. attribuiti all'alloggio.

Rotazione/carrai/rifiuti: Il costo specifico per quartiere è attribuito in base ai mq. alloggio e box (esclusi gli spazi commerciali).

Manutenzione e materiali: costo ripartito sui mq di alloggi e box (esclusi gli spazi commerciali). Comprende tutte le manutenzioni ordinarie degli spazi comuni e degli stabili non addebitate separatamente ai Soci o recuperate con rimborsi assicurativi.

Spese generali: la quota costo da recuperare dai Soci è ripartita sui mq attribuiti all'alloggio e box considerando la superficie dei box al 50% (esclusi gli spazi commerciali). Il costo da addebitare è determinato in maniera solidaristica suddiviso su tutti i quartieri.

Custodia stabili: costo specifico del quartiere attribuito in base ai mq. alloggio e spazi commerciali.

Servizio di pulizia: Il costo specifico del quartiere è ripartito in base ai mq. degli alloggi e spazi commerciali. La pulizia dei box è ripartita in base ai mq. attribuiti al box.

Servizio reperibilità: costo imputato al quartiere ripartito sui mq degli alloggi.

Manutenzione giardini e disinfestazioni: costo imputato al quartiere ripartito sui mq degli alloggi e degli spazi commerciali.

Spurghi: costo imputato al quartiere ripartito sui mq di alloggi, box e spazi commerciali.

RIPARTIZIONE DI COSTI E SPESE PLURIENNALI (MANUTENZIONI ORDINARIE)

Articolo 9 - Principali costi e spese pluriennali

In via esemplificativa, s'individuano fra i costi e spese aventi utilità pluriennale quelli concernenti le seguenti opere e/o impianti: tetti e terrazzi - logge e balconi - serramenti esterni e tapparelle - spazi comuni - autorimesse - vani scala (imbiancatura e pavimentazione) - basculanti autorimesse - ascensori - impianto di antenna e citofoni - impianto elettrico - impianto di riscaldamento - rete fognaria - rete idrica - recinzioni.

Articolo 10 - Criteri di ripartizione di costi e spese pluriennali

L'attribuzione di costi e spese indicate nel precedente articolo saranno effettuate sulla base dei seguenti criteri:

- a)** tetti e terrazzi: le spese per le riparazioni delle superfici di copertura sono imputate sulla base dei mq. riferiti ai blocchi dello stesso numero civico, anche se l'intervento interessa uno di essi. Nel caso di corpi di fabbrica costruiti in epoche molto diverse ed identificate con specifica delibera del CdA, le spese sono imputate al corpo di fabbrica interessato dall'intervento. Il rifacimento di coperture utilizzate dai Soci come lastricati solari ad uso esclusivo è così suddiviso: 1/3 al Socio assegnatario che ne usufruisce, 2/3 sulla base dei mq complessivi del fabbricato.
- b)** Logge e balconi: le spese sono attribuite sulla base del costo effettivo sostenuto per ogni singolo alloggio dotato di logge e/o balconi.
- c)** sostituzione serramenti esterni e tapparelle: le spese per la sostituzione totale dei serramenti e/o tapparelle di uno stabile sono imputate sulla base del costo effettivo sostenuto per ogni singolo alloggio.
- d)** spazi comuni (cortili e giardini e recinzioni): le spese di manutenzione e/o rifacimento, compresi gli impianti di irrigazione, sono attribuite sulla base dei mq del quartiere di riferimento.
- e)** autorimesse: le spese per lavori di rifacimento della copertura sono così suddivise: 1/3 sulla base dei mq totali delle autorimesse, riferiti alla superficie utile delle stesse, 2/3 sulla base dei mq dello stabile ove sono ubicati.
- f)** vani scala (imbiancatura, verniciatura e/o pavimentazione): le spese sono suddivise in base ai mq del quartiere riferiti alla superficie utile degli alloggi.
- g)** basculanti, autorimesse, verniciatura: suddivisi in base alla superficie utile cal-

colata in mq delle autorimesse.

- h)** ascensori: le spese per lavori di manutenzione straordinaria sono suddivise in base ai mq. degli ascensori, riferiti alla superficie utile degli alloggi per il coefficiente di scala ed il coefficiente di piano, escludendo gli alloggi al piano terra e/o rialzato, qualora l'ascensore non raggiunga alcun piano interrato.
- i)** Impianto di antenna, citofonico, casellari postali ed affini: le relative spese e costi sono suddivisi per unità abitativa.
- j)** impianto elettrico parti comuni, impianto di riscaldamento, rete fognaria, rete idrica: le relative spese e i costi sono suddivisi in base ai mq. totali del quartiere riferiti alla superficie netta degli alloggi.

PROCEDURE PER LA MANUTENZIONE INTERNA DEGLI ALLOGGI. LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Articolo 11 - Interventi disciplinati

Sono soggetti alle procedure disciplinate dal successivo art. 12 gli interventi interni ai singoli alloggi, riguardanti:

- a)** Sostituzione di pavimenti e rivestimenti.
- b)** Abbattimento e/o modifiche di pareti divisorie.
- c)** Rifacimento bagni (sanitari, scarichi ecc.) o di cucine.
- d)** Spostamento di termosifoni.
- e)** Sostituzione dei serramenti esterni, interni e del portoncino d'ingresso.
- f)** Modifiche dell'impianto elettrico o dell'antenna, telefonico e citofonico, nuova installazione o spostamento di scaldabagni a gas e comunque qualsiasi modifica all'impianto gas.
- g)** Tendaggi esterni (tende veneziane, parasole, ecc.).

Articolo 12 - Procedure di carattere generale

In relazione agli interventi indicati al precedente articolo 11, i Soci assegnatari dovranno attenersi alle seguenti procedure di carattere generale:

- 1.** I costi di fornitura e posa in opera sono a totale carico del Socio richiedente;
- 2.** I Soci dovranno presentare la richiesta scritta per l'approvazione da parte della Cooperativa (fatte salve ed ottenute le eventuali approvazioni comunali o di altri enti preposti), nella quale vengono descritti dettagliatamente i lavori da eseguire;
- 3.** La Cooperativa controllerà lo svolgimento dei lavori, onde accertarne la regolarità e la rispondenza alle norme di buona costruzione. In particolare, sarà cura del Socio segnalare alla Cooperativa il momento in cui potrà essere effettuato il controllo sul tipo di materiale e sulla messa in opera, specie nei casi in cui sia impossibile effettuarlo successivamente alla esecuzione dei lavori (tubazioni, scarichi ed impianti murati);
- 4.** Non è consentito al Socio assegnatario apportare modifiche o variazioni all'al-

loggio e al box assegnato in godimento senza la previa autorizzazione della Cooperativa. In caso di esecuzione di lavori non autorizzati e/o non conformi alle norme vigenti, la relativa responsabilità sarà totalmente a carico del Socio, che sarà inoltre tenuto alla rimessa in pristino ed al risarcimento degli eventuali danni.

Articolo 13 - Disposizioni particolari

L'autorizzazione sarà concessa ad insindacabile giudizio dell'ufficio tecnico della Cooperativa. In relazione ai lavori indicati al precedente articolo 11, si precisa quanto segue:

- lavori di cui alla lettera b): la Cooperativa si riserva in ogni caso di richiedere al Socio il ripristino dell'appartamento nello stato precedente l'esecuzione dei lavori;
- i nuovi serramenti esterni di cui alla lettera e) dovranno corrispondere alle caratteristiche estetiche e costruttive indicate dalla Cooperativa;
- i tendaggi esterni di cui alla lettera g) dovranno essere del tipo e colore indicato dalla Cooperativa;
- in relazione agli interventi previsti alla lettera f), la ditta installatrice dovrà rispettare le norme vigenti (CEI, UNI-GIC, ecc.) atte a garantire la funzionalità e la sicurezza degli impianti, e produrre alla Cooperativa la necessaria documentazione di conformità delle norme. Nei casi in cui le norme di cui sopra non fossero rispettate, il Socio dovrà provvedere a sue spese ai necessari adeguamenti e a fornire le certificazioni di conformità del caso.

Articolo 14 - Esecuzione dei lavori

Per l'esecuzione dei lavori previsti nei precedenti articoli 11, 12 e 13, il Socio potrà avvalersi di ditte consigliate dalla Cooperativa o di ditte di propria scelta. La trattativa economica ed il successivo pagamento dei lavori ordinati saranno a totale e completo carico del Socio.

Il Socio sarà, comunque, responsabile di tutti i danni a terzi e/o al patrimonio della Cooperativa derivanti dall'esecuzione dei lavori.

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Articolo 15 - Individuazione dei lavori

Sono di competenza del Socio gli interventi riguardanti

- a)** impianti idrico - sanitari, riscaldamento ed affini: le riparazioni riguardanti la rubinetteria, gli apparecchi sanitari, gli attacchi, i vari canotti, i flessibili e tutto quanto è posto al di fuori delle strutture murarie. La sostituzione delle cassette wc, la sostituzione del pulsante delle cassette wcmurate. Lo sfiato d'aria dei caloriferi (esclusa prima accensione stagionale), la sostituzione delle valvole generali di sfiato per impianti di riscaldamento autonomi. La sostituzione dei ru-

binetti e delle tubazioni dell'impianto del gas dal contatore in poi con obbligo di produrre la certificazione d'idoneità. La disostruzione delle tubature di scarico all'interno degli alloggi.

Nel caso di alloggi termoautonomi o dotati di scaldacqua individuale (anche per i modelli elettrici), è a totale carico del Socio assegnatario la manutenzione, l'eventuale sostituzione delle apparecchiature (comprese ogni opera necessaria alla installazione/variazione) con modelli aventi almeno le medesime caratteristiche.

E' inoltre a carico del Socio assegnatario la regolare esecuzione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie (come previsto dalle normative nazionali, regionali e locali) la cui corretta e avvenuta esecuzione potrà essere verificata dalla cooperativa attraverso il personale dell'ufficio tecnico, dietro semplice richiesta. In caso di sostituzione delle apparecchiature o lavori che ne comporteranno la necessità, dovrà essere prodotta a cura e spese del Socio assegnatario la certificazione di idoneità di cui dovrà essere trasmessa copia all'ufficio tecnico della cooperativa. In nessun caso potranno essere realizzate vie di esalazione fumi e/o odori e prese di aria comburente diverse da quelle previste dalla cooperativa e senza sua autorizzazione scritta.

- b)** impianti elettrici ed affini: le riparazioni riguardanti le apparecchiature ed i conduttori posti dal contatore in poi, con esclusione del montante e del quadro di protezione generale dell'appartamento. La sostituzione di contatore con altro di diversa potenza è a totale carico del Socio assegnatario e potrà avvenire dopo autorizzazione scritta della cooperativa.

Negli alloggi dotati di cronotermostato con impianto di riscaldamento centralizzato, la sostituzione dello stesso, in caso di rottura non provocata dal Socio, è effettuata dalla Cooperativa e la spesa relativa sarà a carico di tutto lo stabile.

Negli alloggi con impianto di riscaldamento autonomo, la sostituzione del cronotermostato con modello funzionale avente caratteristiche migliorative o almeno identiche a quello fornito originariamente dalla Cooperativa è invece di competenza del Socio assegnatario. La manutenzione o la sostituzione degli aspiratori dei bagni ciechi è a carico del Socio assegnatario.

- c)** impianto d'antenna: la presa d'antenna che, nel caso di rottura, dovrà in ogni caso essere sostituita da ditta di fiducia della Cooperativa.
- d)** serramenti esterni, interni, autorimesse e cantine: le riparazioni e le manutenzioni tutte, comprese la conservazione e la rimessa in opera di battenti, telai o altro, rimossi durante la locazione del Socio stesso.
- e)** verniciatura balconi, serramenti: l'ufficio tecnico della Cooperativa stabilirà per ognuno di questi interventi i materiali (colore, marca), cui ognuno dovrà attenersi.

Art. 16 - Coordinamento degli interventi

I tempi per l'esecuzione degli interventi di culla lettera e) del precedente articolo 15

dovranno preferibilmente essere concordati tra tutti i Soci del caseggiato, in modo da garantire l'uniformità delle tinte. Per questo tipo d'interventi i Soci potranno avvalersi di ditte consigliate dalla cooperativa o d'impresе di propria scelta, o eseguirli in proprio. Il pagamento dei lavori di cui al precedente articolo 15 sarà a totale e completo carico del Socio. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento a specifiche decisioni del Consiglio di Amministrazione.

PAGAMENTI DEI CANONI E RIMBORSI DELLE SPESE GESTIONALI E GENERALI

Articolo 17 - Obblighi del Socio assegnatario

Il Socio assegnatario d'alloggio Sociale e/o box, ai sensi dello statuto Sociale, è obbligato al pagamento puntuale:

- del canone;
- dell'eventuale canone aggiuntivo;
- delle spese generali e gestionali;
- delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;
- delle quote d'ammortamento;
- di ogni altro costo o spesa secondo i preventivi e i consuntivi presentati all'assemblea di quartiere e legittimamente deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 18 - Pagamento di canoni e spese

L'esclusione dalla Cooperativa è pronunciata dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dello Statuto Sociale, contro il Socio che non adempia puntualmente agli impegni assunti, a qualunque titolo, verso la Cooperativa o si renda moroso, in tutto o in parte, pur dopo formale sollecito e/o diffida, nel versamento degli importi dovuti. Il Socio assegnatario deve provvedere al pagamento del canone e delle spese, entro 15 giorni consecutivi dalla data specificata dalla Cooperativa e meglio evidenziata nella fattura recapitata al Socio.

In caso di ritardato pagamento, si applicano le previsioni negli atti di assegnazione in godimento o di locazione di cui all'articolo successivo.

Articolo 19 - Garanzie

A garanzia delle obbligazioni poste a suo carico, il Socio assegnatario vincola a favore della Cooperativa, oltre alle quote di capitale Sociale e di vincolo, di cui al precedente articolo 17, ogni suo ulteriore credito, senza eccezione alcuna.

Fatta salva ogni azione finalizzata al recupero del proprio credito, in caso di inadempimento del Socio la Cooperativa potrà integralmente rivalersi anche nei confronti degli eredi del Socio, su tali conferimenti e crediti per ogni insolvenza del Socio stesso nonché per ogni danno o spesa procedurale di sfratto.

Nei rapporti con la Cooperativa, gli eredi del Socio e successori sono solidamente responsabili tra loro, con esclusione di qualunque beneficio di divisione e dovranno

essere rappresentanti da una sola persona anche per quanto riguarda le ragioni azionarie e creditorie previste dal precedente comma.

Per ogni altro aspetto non disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento allo Statuto Sociale e alla legge vigente in materia.

Articolo 20 - Recupero costi pluriennali e spese di manutenzione straordinaria

Si intendono per costi pluriennali e spese di manutenzione straordinaria:

- I costi e le spese a consuntivo per gli interventi e le opere previsti nei precedenti articoli 3, 4 e 5, determinati dai costi degli interventi e delle opere e dagli eventuali oneri finanziari sostenuti dalla Cooperativa, nel corso dei lavori, per il pagamento degli stati d'avanzamento. Gli oneri finanziari sono calcolati al tasso deliberato dal Consiglio di Amministrazione.
- I costi e le spese sostenuti a consuntivo sono ripartiti fra i Soci secondo i criteri previsti dal presente regolamento e saranno dagli stessi rimborsati, in rate semestrali, con addebito degli interessi dalla prima rata, calcolati sulla base di un piano di ammortamento a rate semestrali anticipate, al tasso come sopra determinato e con le seguenti ulteriori modalità:
 - in due rate semestrali, se i costi a consuntivo, dell'opera eseguita, ammontano ad un importo complessivo inferiore a € 5,16 al mq. di superficie utile degli alloggi;
 - in quattro rate semestrali, se i costi a consuntivo, dell'opera eseguita, ammontano ad un importo complessivo compreso tra € 5,16 e € 10,32 al mq. di superficie utile degli alloggi;
 - in 6 rate semestrali, se i costi a consuntivo, dell'opera eseguita, ammontano ad un importo complessivo compreso tra € 10,32 e € 15,49 al mq. di superficie utile degli alloggi.

Per gli interventi i cui costi comportino una spesa complessiva superiore a € 15,49, al mq. di superficie utile degli alloggi, i costi stessi saranno recuperati secondo quanto stabilirà il Consiglio di Amministrazione, previo confronto con i Soci dei quartieri interessati.

Articolo 21 - Il presente regolamento entrerà in vigore a partire dal 1 gennaio 2009.

Il presente regolamento recepisce le modifiche approvate nell'assemblea del 10 Maggio 2014

REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE ELETTORALE

Articolo 1 – Oggetto

Il presente Regolamento disciplina la nomina, le funzioni e il funzionamento della Commissione Elettorale (di seguito “Commissione”) della Cooperativa Edificatrice La Benefica di Novate Milanese (di seguito “Cooperativa”) ai sensi degli artt. 3.2 e 21.2 lett. h dello Statuto.

Articolo 2 – Composizione, nomina e durata

La Commissione è composta da un numero di cinque o sette soci.

La Commissione è nominata dalla stessa Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio annuale della Cooperativa, l'anno successivo a quello di nomina del Consiglio di Amministrazione, e resta in carica per tre anni, fatto salvo il disposto del comma seguente.

In sede di prima nomina, la Commissione è nominata dalla stessa Assemblea convocata per l'approvazione del presente Regolamento e resta in carica fino all'anno successivo a quello della prima nomina del Consiglio di Amministrazione successiva all'approvazione del presente Regolamento.

Articolo 3 – Requisiti soggettivi

Possono essere nominati membri della Commissione i soci titolari di diritto di voto in Assemblea, che siano in regola con le obbligazioni sociali e che non ricoprono la carica di membro del Consiglio di Amministrazione.

Articolo 4 - Cessazione dalla carica

Il membro della Commissione cessa le proprie funzioni per dimissioni, decesso o decadenza.

La decadenza si verifica per sopravvenuta mancanza dei requisiti soggettivi di cui all'art. 3 ed è dichiarata dalla Commissione col voto favorevole della maggioranza assoluta dei suoi membri.

A seguito della cessazione di un membro, la Commissione lo sostituisce cooptando il primo dei soci non eletti dall'Assemblea o, in mancanza, un socio con i requisiti previsti all'art. 3.

La cooptazione deve essere ratificata dalla prima Assemblea successiva e in caso negativo l'Assemblea nomina contestualmente un nuovo membro della Commissione in sostituzione del cooptato.

I membri in carica in sostituzione ai sensi del presente articolo, cessano unitamente agli altri membri ai sensi del secondo o del terzo comma dell'art. 2.

Articolo 5 – Funzionamento

Nella sua prima riunione la Commissione nomina il Presidente.

La Commissione è convocata e presieduta dal Presidente o, in mancanza, da qualunque membro ed opera senza formalità di procedura.

Essa delibera con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e in caso di parità di voti il voto del Presidente ha valore doppio.

Il comma precedente non si applica nel caso di cui al secondo comma dell'art. 4.

Delle delibere viene formato verbale, per la cui redazione il Presidente può farsi coadiuvare da un Segretario che egli può nominare in ogni riunione tra uno dei membri presenti.

Articolo 6 – Funzioni

La Commissione:

- a)** Raccoglie le candidature dei soci che intendono proporsi per la carica di consigliere di amministrazione della Cooperativa.
- b)** Delibera sulla sussistenza o meno in capo ai candidati dei requisiti soggettivi di cui all'art. 26 primo comma dello Statuto, escludendo i candidati che non ne siano in possesso.
- c)** Promuove la conoscenza dei candidati e dei loro programmi da parte dei soci, nell'assoluto rispetto del principio della parità tra i candidati nelle iniziative a tal fine assunte, vigila sul corretto andamento della competizione elettorale tra i candidati e presenta le candidature all'Assemblea.
- d)** Coadiuvare il Presidente dell'Assemblea dei soci nell'espletamento delle funzioni di cui all'art. 23 settimo comma dello Statuto e in particolare controlla la regolarità dello svolgimento delle registrazioni al voto, delle presenze e delle votazioni nell'Assemblea e a tal fine i suoi membri svolgono la funzione di scrutatori, nel rispetto delle competenze del Presidente dell'Assemblea.
- e)** Raccoglie e verifica le candidature per la nomina della Commissione Tecnica e della stessa Commissione Elettorale, organizzando liberamente tale attività nonché la presentazione delle candidature all'assemblea.

Le disposizioni degli articoli che seguono non si applicano alle candidature di cui alla lett. e).

Articolo 7 - Raccolta delle candidature

La Commissione raccoglie le candidature di cui all'art. 6 lett. a) fissando la finestra temporale per la loro presentazione con decorrenza non oltre sessanta giorni prima del termine entro il quale debba tenersi in prima convocazione l'assemblea per la nomina del Consiglio di Amministrazione.

Ogni socio in possesso dei requisiti di cui all'art. 26 primo comma dello Statuto può

presentare la propria candidatura alla carica di consigliere di amministrazione della Cooperativa, con lettera indirizzata alla Commissione presso la sede della Cooperativa, recante il proprio curriculum contenente tutte le informazioni ritenute utili da portare a conoscenza dei soci ai fini della loro manifestazione di voto.

La Commissione può autorizzare la presentazione di candidature per via telematica, fissandone le modalità.

La Commissione prende in considerazione esclusivamente le candidature pervenute nella finestra temporale dell'anno di cui al primo comma, escludendo quelle pervenute prima o dopo tale periodo.

Articolo 8 - Liste di candidati

Più candidati possono decidere di formare una lista presentando richiesta scritta affinché la Commissione presenti le loro candidature all'Assemblea in tale forma, e indicando la denominazione della lista nonché uno di loro quale referente della stessa al quale la Commissione indirizzerà le comunicazioni previste dal presente Regolamento.

La lista ha la funzione di porre in evidenza che i candidati che ne fanno parte hanno in comune un progetto ed un programma unitario da sottoporre al corpo sociale.

Nella formazione di una lista deve essere osservato l'equilibrio di genere tra i candidati, in modo che i candidati del genere meno rappresentato in lista non siano di numero inferiore al 30% degli appartenenti alla lista.

Le liste prive del requisito di cui al comma precedente, non possono essere presentate dalla Commissione all'Assemblea e i candidati che le compongono sono presentati come candidature singole.

Articolo 9 - Approvazione delle candidature

Entro otto giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle candidature, la Commissione le approva deliberando ai sensi dell'art. 6 lett. b) e le rende pubbliche affiggendole nella bacheca della sede sociale e attribuendo alle eventuali liste un numero d'ordine in base alla priorità di presentazione delle richieste scritte di cui al primo comma dell'art. 8.

Qualora siano esclusi ai sensi dell'art. 6 lett. b) uno o più candidati appartenenti ad una lista, la Commissione assegna al referente della lista la facoltà di sostituirli entro cinque giorni.

La disposizione del comma precedente si applica anche nel caso in cui il referente sia uno degli esclusi, ma in questa particolare circostanza, anche in assenza di eventuali sostituti, dovrà comunque essere comunicato il nome del nuovo referente.

Articolo 10 - Informazione elettorale

Successivamente all'approvazione delle candidature e fino al giorno antecedente la prima convocazione dell'Assemblea per la nomina del Consiglio di Amministrazione, la Commissione provvede, d'intesa con i candidati singoli e i referenti delle liste,

all'organizzazione di iniziative dirette ad informare la base sociale sulle candidature e sui loro programmi, con il loro diretto intervento, ai sensi dell'art. 6 lett. c).

Le iniziative possono essere dedicate anche a singoli candidati o liste, fermo restando il principio di parità di cui all'art. 6 lett. c).

I candidati possono liberamente organizzare ed effettuare attività di informazione sulle loro candidature indipendentemente dall'attività della Commissione, ma l'utilizzo a questo scopo di spazi e immobili di proprietà della Cooperativa non oggetto di assegnazione in godimento è riservato esclusivamente alle iniziative organizzate dalla Commissione.

Articolo 11 - Comportamento dei candidati

Nell'espletamento delle attività di cui all'art. 10 i candidati sono tenuti a comportarsi tra loro con rispetto e correttezza, privilegiando il confronto di idee ed astenendosi dalla denigrazione personale dell'avversario.

La Commissione vigila sul comportamento dei candidati di cui al comma precedente e può intervenire con censure e raccomandazioni che essa può portare a conoscenza della base sociale.

Gli interventi della Commissione ai sensi del comma precedente devono limitarsi ai casi di conclamata violazione dei principi di cui al primo comma.

Art. 12 - Presentazione dei candidati all'Assemblea e formazione delle schede di voto

Possono essere presentati all'Assemblea ai fini della nomina del Consiglio di Amministrazione solo i candidati le cui candidature siano state approvate e rese pubbliche dalla Commissione ai sensi dell'art. 9.

La Commissione approva il modello e la composizione della scheda elettorale attraverso la quale i soci esprimono il voto.

Nella scheda elettorale sono indicate prima le liste secondo l'ordine numerico di cui al primo comma dell'art. 9, ciascuna con i propri candidati, e di seguito i nomi delle candidature singole. Il socio potrà votare un numero di candidati pari o inferiore al numero dei membri del Consiglio di Amministrazione deliberato in Assemblea. Saranno eletti i singoli candidati che otterranno il maggior numero di voti.

REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE TECNICA

Articolo 1 – Oggetto

Il presente Regolamento disciplina le funzioni della Commissione Tecnica ai sensi dell'art. 21 comma 2.i dello Statuto.

Articolo 2 – Funzioni

La Commissione Tecnica opera nelle materie di cui all'art. 3 e specificamente: ha funzioni consultive a supporto del C.d.A. (e delle sue Commissioni) e dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa.

Articolo 3 – Materie di competenza

Sono materie di competenza della Commissione Tecnica per l'espletamento delle funzioni di cui all'art. 2: fasi di programmazione, fasi di fattibilità nonché fasi di individuazione di obiettivi e/o strategie delle attività e interventi sul patrimonio immobiliare della Cooperativa.

Articolo 4 – Nomina e composizione

Ai sensi dell'art. 21 comma 2.i dello Statuto la Commissione Tecnica è composta da tre membri eletti dall'assemblea della Cooperativa.

La carica è onoraria e ai membri non spetta compenso.

I candidati sono presentati dal C.d.A. all'assemblea scegliendoli preferibilmente tra soci in possesso di titolo professionale o specifiche competenze nelle materie tecniche relative all'edilizia e all'impiantistica.

E' ammessa la nomina di un non socio a membro della Commissione, a condizione che gli altri due membri siano soci e che egli sia in possesso del titolo professionale di cui al comma precedente.

Articolo 5 – Durata e cessazione dei membri

I membri della Commissione Tecnica restano in carica per 5 anni.

Essi cessano dalla carica per decorso del termine, morte, dimissioni o revoca. Le dimissioni hanno effetto immediato.

La revoca è deliberata dall'assemblea previo inserimento dell'argomento nell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione, da parte del C.d.A.

Articolo 6 – Sostituzione dei membri cessati

Cessato un membro della Commissione Tecnica per qualunque motivo prima della

scadenza del mandato, il C.d.A. pone all'ordine del giorno della prima assemblea successiva alla cessazione la nomina di un nuovo membro in sua sostituzione. Per il periodo intercorrente tra la cessazione e la sostituzione, la Commissione Tecnica opera comunque attraverso chi è ancora in carica. Il nuovo membro resta in carica fino alla scadenza del mandato quinquennale originario dei membri della Commissione.

Articolo 7 – Funzionamento

La Commissione Tecnica non ha poteri decisionali in alcun settore dell'attività della Cooperativa.

Essa delibera solo per quanto occorra ai fini dell'espletamento delle sue funzioni di cui all'art. 2, e si pronuncia con il voto favorevole della maggioranza dei suoi membri in carica.

Essa opera senza formalità di procedura e le manifestazioni di voto dei suoi membri possono avvenire anche senza contestualità e da remoto.

In deroga al disposto del comma precedente, il C.d.A. può chiedere alla Commissione Tecnica di osservare specifiche formalità di procedura ai fini dell'espletamento della funzione consultiva su singole questioni di volta in volta indicate.

Articolo 8 – Operatività

L'espletamento delle funzioni di cui all'art. 2 avviene come segue:

- a)** le funzioni di cui all'art. 2 lett. a) sono espletate su richiesta rispettivamente del C.d.A., delle sue Commissioni o dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa ed anche su proposte indicate dalla Commissione tecnica stessa.

Articolo 9 – Rappresentanza della Commissione

Ciascuno dei membri della Commissione Tecnica ha in via disgiuntiva il potere di comunicarne i pronunciamenti.

Articolo 10 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore per effetto della sua approvazione da parte dell'assemblea della Cooperativa.

REGOLAMENTO PER LA RACCOLTA DI PRESTITO SOCIALE

Articolo 1 - In attuazione dell'art. 15 dello Statuto Sociale ed ai sensi di quanto prescritto dalle leggi, dalle deliberazioni del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (C.I.C.R.) e dalle istruzioni vincolanti della Banca d'Italia, nonché del Regolamento Quadro di Legacoop nazionale (che si allega al presente), il presente Regolamento disciplina la sezione di attività della Cooperativa relativa ai prestiti sociali, anche denominata Sezione di Prestito Sociale, la cui raccolta è limitata ai soli soci. I fondi raccolti con i prestiti sociali devono essere impiegati esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale e dello scopo sociale.

È tassativamente esclusa la raccolta di risparmio tra il pubblico.

Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni di Banca d'Italia.

Ove ricorressero i presupposti di legge, la cooperativa deve assistere il prestito sociale in misura pari al 30% del suo valore complessivo attraverso una delle forme di garanzia in favore dei soci previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale.

Articolo 2 - Per il migliore svolgimento dell'attività della Sezione di Prestito Sociale, il Consiglio di Amministrazione decide l'apertura di relativi Uffici presso i locali e le Sedi della Cooperativa.

Nei locali in cui si svolge la raccolta del prestito sociale devono essere messi a disposizione dei soci i testi dei seguenti documenti:

- delibera del Comitato Interministeriale per il Credito ed il Risparmio (C.I.C.R.) n. 1058 del 19 luglio 2005 ed eventuali successive modificazioni anche in attuazione dell'articolo 1, comma 240, della legge 205/2017;
- relative istruzioni della Banca d'Italia;
- il Regolamento Quadro del prestito sociale di Legacoop nazionale, comprese le delibere delle Associazioni per la determinazione del vincolo di liquidità;
- articolo 15 dello Statuto Sociale;
- il presente regolamento;
- il foglio informativo analitico;

- la comunicazione di cui all'art. 22 del presente Regolamento;
- lo stralcio della nota integrativa dedicata al prestito sociale;
- un prospetto che indichi i limiti, le modalità e i tempi del rimborso in caso di attivazione delle garanzie previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale.

Articolo 3 - La Cooperativa può accettare prestito sociale solo da persone fisiche e/o giuridiche iscritte nel libro soci. All'atto della conclusione del contratto di prestito, il socio deve rilasciare, per iscritto e in duplice originale, dichiarazione di specifica accettazione delle norme e condizioni che lo regolano, predisposte dalla Cooperativa. Un originale della dichiarazione deve essere consegnato al socio unitamente al foglio informativo analitico.

Il contratto può essere concluso anche telematicamente.

Articolo 4 - L'importo massimo di prestito che la Cooperativa può accettare da ciascun socio persona fisica è quello fissato dalla legge.

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di fissare un limite inferiore.

Il foglio informativo analitico di cui al punto f) del precedente art. 2 indica l'importo massimo che ciascun socio può depositare.

Articolo 5 - I prestiti sono ordinari e in tal caso sono rimborsabili come previsto dal primo comma dell'art.13, o vincolati, e in tal caso sono rimborsabili alla scadenza del vincolo temporale.

Il Consiglio di Amministrazione può, nel rispetto dei limiti imposti dalla legge, prevedere remunerazioni diversificate per vincoli temporali ed importi.

Il Consiglio di Amministrazione può stabilire un limite minimo di ammontare per i prestiti vincolati.

Articolo 6 - Salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 7, alla costituzione del contratto di prestito al socio viene rilasciato un documento, anche in formato elettronico, nominativo e non trasferibile a terzi, denominato Libretto Nominativo di Prestito Sociale.

Il Libretto Nominativo di Prestito Sociale è idoneo a registrare, mantenere e controllare lo svolgimento del rapporto e il saldo a favore del socio.

Articolo 7 - I soci possono effettuare le operazioni relative al loro prestito, durante l'orario di apertura degli Uffici della Sezione Prestito Sociale, dietro presentazione del Libretto Nominativo.

I versamenti ed i prelevamenti danno luogo a registrazioni contabili nominative per ciascun socio. Tali operazioni devono essere annotate e firmate nel libretto esclusivamente dal personale autorizzato.

La Cooperativa può prevedere modalità alternative, anche telematiche, di effettuazione delle operazioni.

Articolo 8 - La Cooperativa garantisce la massima riservatezza nello svolgimento di tutte le attività della Sezione Prestito Sociale e risponde dell'operato degli incaricati dell'attività della Sezione.

Articolo 9 - La Cooperativa ha il diritto di chiedere per visione al socio, in qualsiasi momento, il Libretto Nominativo di Prestito Sociale, per effettuarne riscontri. Salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 7, i Libretti devono essere comunque presentati ogni anno presso i competenti uffici della Cooperativa, per la registrazione degli interessi e per il controllo di conformità con il relativo conto da essi tenuto.

Articolo 10 - In caso di smarrimento, distruzione o sottrazione del Libretto Nominativo di Prestito Sociale, l'intestatario o il suo delegato deve farne denuncia alla competente autorità e darne immediata comunicazione alla Cooperativa. In questi casi la Cooperativa provvederà a sospendere ogni movimentazione del conto e poi, in possesso della copia della denuncia, provvederà a rilasciare un altro Libretto Nominativo di Prestito Sociale.

Articolo 11 - Nei casi di scioglimento del rapporto sociale previsti dallo Statuto, il contratto di prestito si scioglie e le somme prestate cessano di produrre interessi. Le somme restano a disposizione del receduto, dell'escluso e degli eredi del socio defunto.

Gli eredi devono comunicare immediatamente alla Cooperativa il giorno dell'avvenuto decesso. Nei confronti degli eredi si applicano le disposizioni di legge vigenti in materia di successione.

OPERAZIONI DI VERSAMENTO E PRELEVAMENTO

Articolo 12 - Le operazioni si effettuano con la presentazione del Libretto Nominativo di Prestito Sociale presso l'Ufficio competente. I versamenti possono essere effettuati in contanti, con assegni o con altri strumenti indicati dalla Cooperativa. I versamenti effettuati a mezzo di assegni sono accettati salvo buon fine degli stessi e pertanto tali somme saranno disponibili per i soci solo ad incasso avvenuto. In alternativa o in funzione complementare al Libretto potranno essere utilizzati sistemi equipollenti di effettuazione, secondo quanto indicato dall'ultimo comma dell'art. 7.

Articolo 13 - Per i prestiti liberi da vincoli temporali il socio, con un preavviso di almeno 24 ore, può richiedere rimborsi parziali o totali.

Anche a tal fine, ove non ricorrano le condizioni previste dalla normativa in materia di prestito sociale per l'adozione delle garanzie in favore dei soci, un ammontare pari almeno al 30 % dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito da soci dovrà essere sempre mantenuta liquida o in attività prontamente liquidabili secondo le modalità previste dal Regolamento Quadro di Legacoop.

La Cooperativa può effettuare i rimborsi in contanti e/o assegno bancario e/o modalità equipollenti. La Cooperativa può rilasciare al Socio una carta interna di pagamento; la carta non avrà nessuna efficacia se il prestito risultasse scoperto o insufficiente.

Il socio può disporre per iscritto di compensare il suo credito per il prestito sino all'ammontare dei suoi debiti contratti esclusivamente per i corrispettivi dei beni e/o servizi fornitigli dalla Cooperativa e dalle società da essa controllate.

In questi casi i Soci devono presentare periodicamente presso l'Ufficio della Sezione Prestito Sociale i libretti per l'aggiornamento delle scritture.

Articolo 14 - Ferma restando la non trasferibilità del Libretto Nominativo di Prestito Sociale e la titolarità del rapporto di finanziamento, il socio può delegare un terzo ad effettuare operazioni in sua vece e conto. Il socio deve dare comunicazione alla Cooperativa del conferimento di tale delega e della eventuale modifica o revoca della stessa. L'estinzione del prestito potrà comunque essere richiesta esclusivamente dal Socio. Contestualmente all'interruzione del rapporto sociale e alla morte del socio cessa la validità delladelega.

INTERESSI E OPERAZIONI RELATIVE

Articolo 15 - Sul prestito viene corrisposto un tasso di remunerazione che non può in ogni caso superare la misura massima fissata dalla Legge. Il tasso di interesse può essere fisso e/o variabile e diversificato per importo e per vincolo di durata; il tasso di interesse, le modalità di determinazione e le eventuali condizioni accessorie sono fissate dal Consiglio di Amministrazione e comunicate nel foglio informativo analitico.

Articolo 16 - Gli interessi sul prestito dei soci sono conteggiati con la valuta del giorno in cui è effettuato il versamento e sono dovuti fino a quello del prelevamento; essi vengono calcolati annualmente e accreditati, al netto della vigente ritenuta fiscale, sul relativo conto con valuta 2 gennaio.

Se per effetto dell'accreditamento degli interessi il prestito supera il limite di cui all'articolo 4, l'eccedenza cessa di produrre interessi e viene rimborsata al socio con rimessa di un assegno bancario o altro mezzo di pagamento.

Gli interessi sui prestiti vincolati non possono essere capitalizzati e devono essere accreditati su un rapporto di deposito ordinario del socio già esistente o acceso ap-

positamente anche d'ufficio dalla Cooperativa.

I prestiti vincolati alla scadenza del vincolo si convertono automaticamente in prestiti ordinari.

Articolo 17 - I prestiti senza movimento per un intero anno e con saldi non superiori a € 500,00 sono infruttiferi e rimangono a disposizione dei soci in tale misura.

Articolo 18 - Le spese ed ogni altra condizione economica relative alle operazioni e ai servizi offerti sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione e comunicati nel foglio informativo analitico.

La Cooperativa si riserva la possibilità di variare, in senso sfavorevole al socio, le condizioni economiche riguardanti i tassi di interesse, prezzi ed altre condizioni, che saranno comunicate all'ultimo domicilio del socio.

Nel caso di variazione ai sensi del secondo comma del presente articolo delle condizioni economiche dei prestiti vincolati, i soci interessati possono esigere lo svincolo del deposito con richiesta da presentarsi a pena di decadenza entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione ivi prevista.

DESTINAZIONE DEL PRESTITO

Articolo 19 - Il prestito dei soci deve essere impiegato ai fini prescritti dal precedente art. 1. La cooperativa si impegna a non svolgere alcuna attività che possa configurarsi quale esercizio attivo del credito. Gli amministratori evidenziano nella relazione al bilancio, anche nell'ambito della illustrazione dei criteri seguiti per il conseguimento dello scopo mutualistico, la gestione della raccolta del prestito.

CONTROLLI, TRASPARENZA E SANZIONI

Articolo 20 - La Cooperativa si impegna a garantire:

- la verifica dell'attuazione del presente regolamento, ed in particolare la verifica del costante rispetto e il monitoraggio dei limiti di cui agli articoli 1 e 4;
- la verifica degli indici di attenzione di cui all'art. 4 del Regolamento Quadro Legacoop, ad esclusione del vincolo di liquidità qualora ricorrano i presupposti di legge ai fini dell'adozione delle forme di garanzia previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale;
- periodiche verifiche del rispetto dei vincoli sugli impieghi della liquidità di cui agli articoli 13 e 19. In presenza degli indici di attenzione previsti dall'art. 4 del Regolamento Quadro di Legacoop, il Consiglio di Amministrazione deve adottare le misure previste dall'articolo 5 del Regolamento Quadro medesimo.

I controlli sul prestito sociale e sul rispetto del presente Regolamento vengono svolti dal Collegio Sindacale e, laddove presente, anche dalla società di revisione. Il Colle-

gio Sindacale, anche sulla base delle informazioni trasmesse dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'articolo 3 e 5 del Regolamento Quadro Legacoop, effettua le verifiche di cui al primo comma, e, fatte salve le ipotesi di intervento di cui all'art. 23, presenta semestralmente al Consiglio di Amministrazione una relazione sui risultati dei controlli effettuati, con eventuali sollecitazioni ad adottare i necessari correttivi in presenza di situazioni di criticità.

Articolo 21 - La società di revisione, laddove eserciti l'attività di certificazione prevista dalla legge 31 gennaio 1992, n. 59, svolge in materia di prestito sociale controlli autonomi. Verifica la relazione semestrale trasmessa dal Collegio Sindacale e redige un proprio elaborato nel quale indica eventuali infrazioni al Regolamento.

Articolo 22 - Al socio prestatore deve essere fornita, almeno una volta all'anno e alla scadenza del contratto, una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto contenente ogni elemento necessario per la comprensione del rapporto medesimo, nonché un prospetto che indichi i limiti, le modalità e i tempi di rimborso in caso di attivazione delle garanzie previste dalla normativa vigente in materia di prestito sociale. Nella comunicazione annuale, inoltre, il consiglio di amministrazione illustra ai soci cooperatori:

- i risultati dell'attività di vigilanza di cui all'articolo 20 svolta dal Collegio Sindacale, con particolare riferimento al rispetto delle norme di legge in materia di prestito da soci, dei limiti di cui agli articoli 1 e 4, e delle altre norme del presente Regolamento;
- l'andamento della cooperativa come risulta dal bilancio e dai programmi di investimento;
- le informazioni previste dall'articolo 3, commi 2 e 3, del Regolamento Quadro di Legacoop.

Gli amministratori evidenziano inoltre nella relazione al bilancio o in atti equipolenti, anche nell'ambito della illustrazione dei criteri seguiti per il conseguimento dello scopo mutualistico, la gestione della raccolta del prestito. La nota integrativa al bilancio deve ogni anno evidenziare almeno:

- l'ammontare della raccolta presso i soci in essere alla data di riferimento, anche in rapporto al patrimonio della società;
- qualora la raccolta di prestito sociale ecceda i trecentomila euro e risulti superiore all'ammontare del patrimonio netto della cooperativa, l'indicazione della forma di garanzia adottata tra quelle previste dalla normativa in materia di prestito sociale, nonché del garante (soggetto vigilato o schema di garanzia);
- ove non sia redatto il bilancio consolidato, un prospetto illustrativo del valore del patrimonio rettificato degli effetti di operazioni con società partecipate;
- un indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia: $(Pat + Dm/l)/AI$, accompagnato

dalla seguente dicitura: “Un indice di struttura finanziaria $\leftarrow 1$ evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società” ed eventualmente da altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria.

Articolo 23 - L'inottemperanza alle prescrizioni dei precedenti articoli 1 (raccolta limitata ai soli soci, tassativa esclusione della raccolta di risparmio tra il pubblico e rispetto dei limiti patrimoniali), art. 3 (obbligo di stipulazione del contratto), art. 4 (divieto di superamento dell'importo massimo depositabile da ciascun socio o di quello inferiore fissato dal Consiglio di Amministrazione), art. 13 (mantenimento - salvo deroghe ivi previste - di una quota del prestito, pari almeno al 30% della raccolta, in liquidità o in attività prontamente liquidabili), art. 20 (verifica dei vari limiti e condizioni per la raccolta del prestito e degli indici di attenzione, con la eventuale adozione di misure correttive) e art. 22 (obblighi informativi e comunicazioni al socio prestatore) determina, secondo le modalità dettate dal presente articolo, l'intervento del Collegio Sindacale.

Il Collegio Sindacale, qualora nella propria attività di controllo di cui all'art. 20, rilevi significative violazioni o il verificarsi degli indici di attenzione previsti dagli articoli indicati nel comma precedente, ne riferisce, prontamente e per iscritto, al Consiglio di Amministrazione della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione, nei successivi 30 giorni provvede ad attivare le misure necessarie a rimuovere le violazioni, o le fattispecie rappresentate dagli indici di attenzione, informandone prontamente il Collegio Sindacale, ovvero a comunicare i motivi per i quali ha deciso di non intervenire.

Qualora l'Organo di Controllo valuti non idonei i contenuti del piano o le misure di rientro adottate dall'organo di amministrazione, è possibile sottoporre i relativi casi di disparità di giudizio alla valutazione di una società di revisione, allo scopo di identificare le decisioni più coerenti da assumere in presenza degli indici di attenzione. La società di revisione sarà selezionata da Legacoop nazionale ai sensi del Regolamento Quadro.

Qualora il precedente termine di 30 giorni sia decorso infruttuosamente ovvero non sia stata attivata la società di revisione secondo il comma precedente, il Collegio sindacale deve procedere secondo i criteri e le procedure previste dall'art. 5 del “Regolamento Quadro Legacoop del Prestito Sociale”.

DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 24 - Il Consiglio di Amministrazione ha il potere di apportare immediatamente al Regolamento le eventuali modifiche di adeguamento richieste da nuove disposizioni di legge e/o da provvedimenti delle autorità monetarie, da sottoporre successivamente ad approvazione da parte della prima Assemblea utile.

Articolo 25 - I membri del Consiglio di Amministrazione di nuova elezione sono tenuti a seguire il percorso formativo in materia di prestito sociale e di bilancio che la Cooperativa deve mettere a loro disposizione.

Il CdA certifica l'avvenuta formazione con specifica delibera.

Articolo 26 - Per quanto non previsto dal presente Regolamento, valgono le disposizioni emanate dalle Autorità competenti.

Il Regolamento è stato approvato dalla Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 25 maggio 2019, in sostituzione del precedente, ed è entrato in vigore a partire dal 01 settembre 2019.

REGOLAMENTO QUADRO

DIREZIONE NAZIONALE DI LEGACOOP SEDUTA DEL 20 MARZO 2019

Articolo 1 – Oggetto e finalità

Oggetto del presente Regolamento Quadro è la disciplina delle modalità e delle condizioni di monitoraggio ai fini di un corretto e trasparente utilizzo dello strumento del Prestito sociale che le cooperative aderenti a Legacoop nazionale debbono recepire in considerazione della rilevanza associativa che lo stesso viene ad assumere.

Il Regolamento Quadro ha la finalità di fornire alle cooperative aderenti strumenti utili a mantenere sotto controllo il rispetto dei limiti posti dalla normativa vigente alla raccolta del prestito sociale e di prevenire l'insorgere di fattispecie che possano rappresentare un potenziale rischio per il regolare andamento dello stesso nei confronti dei soci e delle cooperative, nonché di favorire la trasparenza dei meccanismi di raccolta e gestione del prestito sociale nei confronti dei soci e dei terzi.

Alla luce delle suddette finalità si introducono obblighi informativi in capo agli organi sociali e indici di attenzione in presenza dei quali gli organi di amministrazione e di controllo delle cooperative debbono rispettare determinate procedure e assumere eventualmente interventi correttivi.

Articolo 2 – Ambito di applicazione del Regolamento Quadro

2.1 Il presente Regolamento Quadro si applica alle cooperative aderenti a Legacoop, indipendentemente dal numero di soci, che raccolgano prestito sociale in misura superiore a trecentomila euro.

Ai fini della redazione del bilancio, il prestito sociale deve essere allocato nel passivo dello stato patrimoniale alla voce D3 (debiti verso soci per finanziamenti) e la relativa entità essere annotata in nota integrativa in modo tale da essere comunque distinto da eventuali altri valori ivi allocati.

2.2 Il presente Regolamento Quadro non si applica alle cooperative in procedura di liquidazione volontaria o soggette a procedure concordatarie o concorsuali, nonché

alle cooperative che raccolgono risparmio nell'ambito del "Gruppo", come definito ai sensi dell'articolo 8 della deliberazione CICR n. 1058 del 19 luglio 2005 e successive modificazioni ed integrazioni, e alle cooperative di cui all'articolo 112, comma 7, del d.lgs. 1 settembre 1993, n. 385.

Articolo 3 – Obblighi informativi

L'organo di amministrazione deve fornire ai soci prestatori, almeno una volta l'anno una comunicazione completa e chiara in merito allo svolgimento del rapporto di prestito sociale, che abbia almeno il contenuto minimo previsto dall'articolo 1, commi 238 e ss., della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e dai relativi provvedimenti attuativi, e da ogni informazione necessaria per garantire conoscenza e consapevolezza del rapporto medesimo.

L'organo di amministrazione, in caso di aumento del rapporto tra il valore della raccolta del prestito sociale e il patrimonio netto in misura superiore a 0,2 punti, deve altresì fornire indicazioni in merito alle motivazioni dell'eventuale decremento del patrimonio o dell'aumento del prestito sociale.

Qualora la cooperativa superi il limite previsto dall'articolo 1, comma 240, lettera c. della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (raccolta di prestito sociale superiore al valore del patrimonio della cooperativa), nonché quelli stabiliti dall'articolo 1, comma 240, lettera e. della legge 27 dicembre 2017, n. 205 (raccolta di prestito sociale superiore al doppio del patrimonio o avente un rilievo significativo), l'organo di amministrazione avrà l'obbligo di motivare le ragioni dei passaggi medesimi con l'esplicitazione delle misure adottate per regolarizzare la posizione della cooperativa nei tempi e alle condizioni previsti dalla normativa in esame.

Articolo 4 - Indici di attenzione

Per indice di attenzione si intende una situazione cui la cooperativa deve tempestivamente reagire al fine di determinare azioni e misure correttive tali da superare gli scostamenti rilevati.

Al fine di consentire il monitoraggio preventivo della normale funzionalità del prestito sociale e del rispetto dei limiti posti allo stesso dalla disciplina legale e regolamentare, vengono individuati i seguenti "indici di attenzione":

- mancato rispetto della percentuale relativa al vincolo di liquidità dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito sociale, la cui misura è stabilita in relazione al modello imprenditoriale e mutualistico della cooperativa e comunque in misura non inferiore al 30%;
- riduzione del Patrimonio netto superiore al 12% per singolo esercizio ovvero superiore al 20% nel triennio.

Tale indice si manifesta qualora lo scostamento si determini anche alternativamente:

- (i)** - sulla base delle risultanze di un singolo bilancio di esercizio,
- (ii)** - quale effetto di più esercizi, le cui negatività comportino una riduzione com-

plexiva superiore al 20%. Il tutto assumendo quale riferimento l'ultimo bilancio approvato, al momento del recepimento del presente Regolamento Quadro. Se la cooperativa ha l'obbligo di redigere il bilancio consolidato, il valore del patrimonio ai fini di cui alla presente lettera è quello risultante dall'ultimo bilancio consolidato presentato in assemblea ordinaria; presenza contestuale delle seguenti fattispecie: decremento del patrimonio, aumento del prestito sociale e gestione operativa negativa della cooperativa per tre esercizi consecutivi (differenza tra valore e costi della produzione: A-B articolo 2425 c.c.).

L'indice di cui alla lettera a) del presente articolo non deve essere rilevato qualora la cooperativa debba assicurare ai soci una delle forme di garanzia previste dall'articolo 1, comma 240, lettera c), della legge 205/2017. Le modalità di determinazione della percentuale dei fondi derivanti dalla raccolta del prestito sociale da mantenere liquida sono proposte dalle Associazioni di settore di cui all'articolo 34 dello Statuto di Legacoop nazionale in relazione alle caratteristiche delle cooperative loro aderenti. In alcun modo il parametro di liquidità potrà, nelle disposizioni integrative da parte delle associazioni, essere portato ad una soglia inferiore al 30%. Non potranno considerarsi nell'ambito delle disponibilità liquide i titoli in possesso della cooperativa dati in pegno. La Direzione nazionale di Legacoop verifica ed approva le proposte delle Associazioni di settore.

Fermo restando l'obbligo da parte delle cooperative di adottare gli indici di attenzione, così come indicato dal presente articolo, le Associazioni di settore di cui all'art. 34 dello statuto di Legacoop, in relazione alle caratteristiche ed alle esigenze delle cooperative loro aderenti, possono altresì definire ulteriori modalità di informazione dei soci e/o un insieme di buone pratiche di monitoraggio preventivo, da proporre alle rispettive associate, le quali potranno in ogni caso decidere se recepirle od eventualmente integrarle.

Le Associazioni interessate, prima di procedere alla formale adozione delle ulteriori buone pratiche, sono tenute a darne informazione in sede di Direzione di Legacoop nazionale

*Approvato dalla Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 25 maggio 2019,
in sostituzione del precedente, ed entrato in vigore dal 01 settembre 2019*

REGOLAMENTO PER LA RIPARTIZIONE DEI RISTORNI

Articolo 1 – Oggetto

Il presente Regolamento disciplina le modalità e i criteri per la ripartizione dei ristorni ai sensi dell'art. 17 dello Statuto.

Articolo 2 – Natura del ristorno

Il ristorno è strettamente correlato allo scambio mutualistico e presuppone la sussistenza di un avanzo di gestione generato dall'attività svolta con i soci.

Ai fini di cui all'art. 3, si considera avanzo di gestione il risultato positivo della gestione, limitatamente alla quota imputabile allo scambio mutualistico, al netto dello stanziamento a riserva straordinaria indivisibile del 50% del predetto risultato positivo.

In considerazione della circostanza che ai sensi dell'art. 3 primo comma dello Statuto lo scopo mutualistico ha ad oggetto l'attuazione del diritto alla casa, i ristorni non possono essere disposti in favore di soci che non siano stati assegnatari di alloggio nell'anno di gestione che ha determinato l'avanzo di cui al comma precedente.

Articolo 3 - Avanzo di gestione

In presenza di avanzo della gestione mutualistica, il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di proporre all'assemblea che approva il bilancio di destinarne una parte ai ristorni, ma la facoltà non può essere esercitata qualora non risultino accantonate risorse sufficienti a far fronte alle previste necessità di manutenzione del patrimonio immobiliare della Cooperativa, al netto dei costi recuperabili a carico degli assegnatari.

Articolo 4 - Individuazione dei beneficiari

Con la proposta di destinazione di una parte dell'avanzo di gestione a ristorni, il Consiglio di Amministrazione individua i soci a favore dei quali disporli, che devono essere stati assegnatari di alloggio come indicato al terzo comma dell'art. 2, e determina l'ammontare del ristorno attribuito ai singoli soci con criterio perequativo in relazione al differente ammontare del canone e delle spese a mq a loro carico.

Ai fini della sussistenza del requisito di essere stato assegnatario di cui al comma precedente, si ha riguardo alla titolarità del contratto di assegnazione.

Articolo 5 - Approvazione dei ristorni

I ristorni sono approvati dall'assemblea con la delibera di approvazione del bilancio recante l'accoglimento della proposta del Consiglio di Amministrazione formulata ai sensi dell'art. 3.

Articolo 6 - Modalità di corresponsione

Il ristorno è corrisposto mediante corrispondente aumento del valore della quota del socio destinatario, anche in deroga al valore massimo stabilito dall'art. 14 dello Statuto, o mediante riduzione, fino a concorrenza, di quanto dovuto dal socio destinatario per canoni e spese, o mediante entrambe tali modalità secondo quanto proposto dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 7 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore per effetto della sua approvazione da parte dell'assemblea della Cooperativa.

REGOLAMENTO DEI COMITATI DI QUARTIERE

INTRODUZIONE

I Comitati di Quartiere (CdQ) sono espressione dei Soci del loro quartiere e collaborano con il Consiglio di Amministrazione (CdA); sono (anche per la grandezza ed estensione de “La Benefica” e per la differente storia di ciascuno di essi) in questo senso una delle strutture/strumenti funzionale a:

- 1** - Garantire la tutela del patrimonio abitativo della Cooperativa, migliorare l'efficacia ed efficienza dei servizi (stimolando la trasformazione dei soci da “utenti” in gestori di alcuni di essi), rafforzare la trasparenza dell'operato della Cooperativa e migliorare la comunicazione dal CdA ai soci e da questi al CdA;
- 2** - Contribuire a far superare ogni tipo di contrapposizione, trasformandola in confronto dialettico funzionale alla crescita della comunità;
- 3** - Riattivare e migliorare la partecipazione solidale e responsabile, di tutti i residenti, ascoltando, valorizzando e dando ruolo;
- 4** - Favorire l'inclusione (con particolare riguardo ai nuovi soci ed a quelli più fragili) ed il radicamento territoriale, attivare la mediazione di eventuali conflitti tra soci e gruppi di essi ed “accompagnare” i soci che lo richiedono al superamento dei problemi che dovessero sorgere con le strutture della Cooperativa;
- 5** - Stimolare la solidarietà, mettendo in rapporto bisogni e desideri (da provare a conoscere meglio), con le risorse interne ed esterne alla cooperativa e, dunque, dando le relative informazioni di cui si è in possesso;
- 6** - Assumere la rappresentanza dei Soci, sugli aspetti definiti da questo regolamento, nei confronti del CdA e dei Soci;
- 7** - Collaborare, singolarmente e collettivamente, con il CdA nel processo decisionale, dando parere ogni volta che viene richiesto e formulando proposte tutte le volte che lo si ritiene opportuno;
- 8** - Gestire le assemblee di quartiere, di cui informare sempre il CdA e richiederne la presenza, sui temi in discussione su cui queste hanno il potere decisionale e organizzare riunioni per esprimere pareri e formulare proposte sulle attività/progetti di interesse del quartiere;
- 9** - Promuovere il coordinamento dei Comitati di quartiere in rappresentanza dei CdQ, con l'obiettivo di collaborare con il CdA su temi inerenti gli scopi sociali definiti dallo Statuto e in generale al perseguimento dell'interesse collettivo. Ruoli, funzioni e compiti dovranno essere individuati con il CdA, con particolare riguardo alle problematiche di ordine generale della cooperativa, in cui i rappresentanti dei CdQ possano esprimere pareri e formulare proposte. Non è un duplicato del CdA, che è principalmente orientato sul quartiere di riferimento, bensì un coordinamento che ha la funzione di riportare a unicità la cooperativa, per offrire ai soci pari condizioni di servizio e di trattamento a prescindere dal quartiere di appartenenza.

REGOLAMENTO

Articolo 1 - Nei quartieri residenziali di proprietà della Cooperativa Edificatrice "La Benefica di Novate Milanese" Soc. Coop. A R.L., sono istituiti i Comitati di Quartiere. La loro costituzione e le loro attività sono regolate dal presente regolamento. Ciascuno di essi è costituito in ogni quartiere, ma è data la possibilità ai quartieri più piccoli, di aggregarsi con quelli spazialmente vicini, su delibera delle relative Assemblee dei soci.

Per assolvere le sue funzioni, ciascuno di essi deve essere dotato di una sede.

TITOLO I - COMPOSIZIONE DEI COMITATI DI QUARTIERE E MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO

Articolo 2 - I comitati di quartiere sono composti da un minimo di tre ad un massimo di undici soci a discrezione dell'assemblea di quartiere.

Hanno diritto a far parte del CdQ i soci assegnatari e non assegnatari, purché risiedano nel quartiere stesso e non abbiano al momento dell'elezione controversie giudiziarie pendenti con la cooperativa.

Ogni CdQ può avviare la formazione di tutte le strutture organizzative utili al suo buon funzionamento a cui possono partecipare tutti i residenti nel quartiere.

Articolo 3 - Dei CdQ non possono far parte quanti, ad ogni titolo, abbiano rapporti di dipendenza o di affari con la Società e quanti già ricoprano altre cariche sociali all'interno della Cooperativa.

Articolo 4 - I CdQ nominano al loro interno almeno un Coordinatore e un Segretario.

Articolo 5 - Il Coordinatore

- Rappresenta il CdQ nei rapporti con il CdA della Cooperativa,
- Partecipa su invito alle riunioni del CdA e a tutte le altre riunioni necessarie al funzionamento della cooperativa.
In caso di impedimento può delegare un altro componente del CdQ.
- Coordina i lavori del Comitato.
- Convoca le riunioni del Comitato e, sentito il segretario, decide l'odg., inoltre è tenuto a farlo entro 15 giorni dalla richiesta fatta da almeno 1/3 (approssimato per eccesso) dei componenti il CdQ.

Articolo 6 - Il Segretario

- Supporta il Coordinatore nella sua attività e ne fa le veci in caso di sua assenza (se non nominato altro socio allo scopo);
- È responsabile per tutti gli aspetti organizzativi e operativi relativi all'attività del CdQ anche avvalendosi sia della collaborazione di altri componenti il CdQ stes-

so, sia di altri soci del quartiere;

- Gestisce (eventuali) fondi in dotazione ai Comitati e redige fine anno un rendiconto economico dell'attività del CdQ (consultabile dai Soci e dal CdA); se necessario può farsi assistere da altro socio con specifiche competenze;
- Gestisce la corrispondenza e l'archivio;
- Redige il verbale delle riunioni del CdQ e delle assemblee dei Soci del quartiere.

Articolo 7 - Tutte le delibere del CdQ sono adottate a maggioranza assoluta dei presenti. In caso di parità il voto del Coordinatore vale doppio.

Chi esprime voto contrario ha diritto, se lo richiede, di allegare al verbale una sua dichiarazione scritta.

Articolo 8 - Per assolvere i compiti loro assegnati, i CdQ possono convocare riunioni dei soci residenti nel quartiere e, se necessario, dei soci residenti in uno o più singoli fabbricati o scale. Nelle assemblee di quartiere ha diritto di voto solo un rappresentante per nucleo familiare, purché socio. In caso di impedimento il socio assegnatario può delegare un altro socio residente nel quartiere. È ammessa massimo n.1 delega per socio. Le assemblee deliberano a maggioranza assoluta dei soci presenti. Qualora il Comitato lo ritenga necessario l'espressione della volontà dei soci può avvenire anche attraverso referendum – ha diritto di voto un solo rappresentante per nucleo familiare e l'oggetto del referendum è approvato se ottiene il voto favorevole della maggioranza assoluta dei partecipanti. Il CdQ può previamente determinare il quorum di partecipazione per la validità del referendum stesso.

Articolo 9 - I Comitati di Quartiere non potranno interferire nell'attività di quanti, sia dipendenti diretti della Cooperativa, che dipendenti di ditte appaltatrici svolgono attività di qualsiasi tipo nel quartiere. Eventuali rilievi, osservazioni o consigli sul loro operato dovranno essere fatti agli organi competenti della Cooperativa dal Comitato di Quartiere e (nel caso di mancata presenza del CdQ) dai referenti individuati dal CdA. Qualora un membro del CdQ violi la disposizione del primo comma, il Consiglio di Amministrazione potrà invitarlo formalmente ad astenersi dal relativo comportamento pena la decadenza dalla carica e in caso di nuova violazione potrà dichiararne la decadenza dalla carica, ferma la possibilità di applicare eventuali ulteriori sanzioni statutariamente previste.

TITOLO II - NOMINA E DECADENZA DEI COMITATI DI QUARTIERE

Articolo 10 - Per l'elezione del CdQ l'Assemblea dei Soci del quartiere, opportunamente convocata, nomina una Commissione Elettorale composta di almeno tre membri. Il Consiglio di Amministrazione può nominare un suo rappresentante aggiuntivo nella Commissione elettorale con funzioni di supporto, osservatore e di garanzia.

Compiti della Commissione elettorale:

- Raccoglie i nomi dei candidati e li sottopone alla Commissione Soci del CdA per la verifica dell'esistenza delle condizioni di candidatura;
- Compone la lista dei candidati, indica il giorno il luogo e le modalità delle elezioni; Rende pubblica la lista dei candidati ai soci almeno 15 giorni prima della data stabilita per le elezioni;
- Garantisce la correttezza della presentazione dei candidati;
- Indice le elezioni;
- Procede allo svolgimento delle elezioni che avverranno:
 - con voto palese, consegnando una scheda di voto a ciascun socio;
 - lo spoglio delle schede sarà pubblico;
 - ciascun socio può votare al massimo il 50%+1 dei candidati eleggibili.In mancanza opera la commissione elettorale centrale.

Articolo 11 - I Componenti del CdQ durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

Il CdQ qualora, per svariati motivi, perda i suoi componenti prima della scadenza naturale, può reintegrare i dimissionari, fino ad un massimo di 1/3, prendendo i nomi dalla lista dei primi soci risultanti non eletti nell'ultima votazione.

Qualora nessuno dei soci della lista accetti, il CdQ può procedere alla cooptazione di altri soci del quartiere, previa verifica dei requisiti; tale scelta dovrà essere comunicata alla prima assemblea che si terrà nel quartiere. Questi ultimi rimarranno in carica fino a decorrenza del termine naturale di scadenza del Comitato.

Nel caso non sia possibile eleggere un CdQ, il CdA, sentiti i soci del quartiere riuniti in assemblea, nomina un referente con il compito di mantenere i rapporti del quartiere con gli organi istituzionali.

Articolo 12 - I componenti del CdQ decadono dall'incarico quando, senza giustificato motivo, non partecipano a tre sedute consecutive del Comitato, quando trasferiscono la loro residenza fuori dal quartiere, quando perdono i requisiti di cui all'art.2. I soci del quartiere possono chiedere un'assemblea con all'ordine del giorno la revoca dell'intero CdQ qualora raccolgano almeno il 30 % delle firme degli aventi diritto al voto nel quartiere.

TITOLO III - COMPITI E FUNZIONI DEI COMITATI DI QUARTIERE

Articolo 13 - Funzione sociale

La funzione sociale dei comitati di quartiere è fondamentale per la costruzione di comunità collaborative e partecipi per accrescere il senso di comunità, di appartenenza e il rispetto del bene comune.

A tal fine i CdQ:

- Contribuiscono affinché la partecipazione dei soci alle scelte della cooperativa sia informata, consapevole e responsabile in attuazione dell'art.4, punto 4, comma C dello Statuto

- Stimolano il coinvolgimento dei soci, anche attraverso progetti specifici, nell'organizzazione della vita sociale, nella cura degli spazi e per il rispetto delle regole di convivenza
- Collaborano con il CdA alla realizzazione di progetti avviati anche con l'ausilio di soggetti esterni, con particolare riguardo a temi e iniziative socialmente orientate (economiche e sociali) quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo: gestione degli immobili per garantire in condizioni di economicità e sostenibilità lo stato di conservazione degli immobili; servizi per la comunità; interventi volti a favorire i processi di coesione sociale, inclusione e di sostegno alle fragilità.
- Collaborano con la Commissione soci e/o con il CdA per rilevare attese, bisogni problemi e proposte dei residenti.

Possono proporre al CdA progetti volti a migliorare la trasparenza dell'azione amministrativa gestionale, comprese le previsioni annuali e pluriennali di spesa, analizzando le attuali procedure, individuando le criticità e indicando soluzioni migliorative.

Articolo 14 - Funzione tecnica e di tutela del patrimonio abitativo

Il CdQ si adopera, in collaborazione con il CdA e forte della specifica conoscenza delle caratteristiche di ogni singolo quartiere, per la tutela e il continuo miglioramento del patrimonio abitativo e delle condizioni di abitabilità del proprio quartiere:

A questo scopo può utilizzare tre strumenti:

- a)** Pareri consultivi preventivi per tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che competono inderogabilmente al CdA e che permettono il ripristino di condizioni di abitabilità, di sicurezza, d'igiene, di decoro e di tutela ambientale. Il CdQ ha il compito di informare i soci delle delibere riguardanti il quartiere;
- b)** L'espressione di un parere vincolante per tutti gli interventi di abbellimento e miglioria che non costituiscano manutenzione e adeguamento tecnico richiesto dalla legge.
Tale parere deve essere espresso da un'assemblea costituita almeno dal 30% dei soci assegnatari del quartiere con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti oppure da referendum a cui partecipi almeno il 50% dei soci assegnatari del quartiere con il voto favorevole della maggioranza.
Qualora non si raggiungano le percentuali di partecipazione degli assegnatari il CdA potrà dar corso all'intervento, oggetto di assemblea o referendum, senza necessità del parere;
- c)** Pareri di controllo, segnalazione e proposta per contribuire al miglioramento dell'efficienza e dell'efficacia di esecuzione delle manutenzioni svolte nel quartiere della Cooperativa.

Articolo 15 - Funzione informativa e circolazione delle idee

Per le attività culturali, sportive e ricreative ogni CdQ può presentare al CdA progetti

con tempi e programmi da realizzare.

Per le attività ove occorra il permesso delle competenti autorità pubbliche è necessario che il CdA dia il suo consenso.

I CdQ informano e dibattono con i soci i problemi più importanti, sia di carattere generale sia particolare, che interessano la vita sociale, raccolgono le opinioni dei Soci e le trasmettono al CdA della Cooperativa.

I Comitati possono richiedere riunioni congiunte con il CdA, qualora vi siano problemi importanti che riguardino sia il quartiere sia la Cooperativa nel suo complesso; dette riunioni saranno comunemente concordate tra Consiglio e CdQ.

Articolo 16 - Modalità operative

I CdQ per adempiere le funzioni dei precedenti articoli 13-14-15 possono richiedere al CdA tutte le informazioni e le documentazioni necessarie, ivi compresi i contratti, capitolati e resoconti delle spese generali e particolari, riguardanti il quartiere.

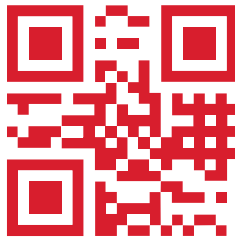
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 17 - I CdQ possono organizzare incontri e riunioni fra loro stessi per discutere delle problematiche di carattere particolare o più generale della Cooperativa comunicando al CdA l'odg della riunione.

Articolo 18 - I Delegati di ciascun CdQ possono essere invitati a riunioni del CdA qualora, all'ordine del giorno, siano previsti argomenti specifici del relativo quartiere.

Articolo 19 - Il presente regolamento è stato approvato dalla Assemblea dei Soci il 26 maggio 2018 e resterà in vigore fino ad un'eventuale sostituzione.

CONTATTI



Via XXV Aprile, 37/41
20026 Novate Milanese (MI)



02.3544913



info@labenefica.it - www.labenefica.it