



REGOLAMENTI

REGOLAMENTI

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE
DEGLI ALLOGGI SOCIALI 28

REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO
DELL'ASSEGNAZIONE 31

REGOLAMENTO DEL FONDO DI MUTUALITÀ 32

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ASSEMBLEE
SEPARATE E DELLE SEZIONI SOCI 34

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DA OSSERVARSI
PER L'ESCLUSIONE DALLA SOCIETÀ DEL SOCIO
CHE SI RENDA MOROSO NEI PAGAMENTI DOVUTI 38

REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO E LA GESTIONE
DEL FONDO DI SOLIDARIETÀ 40

REGOLAMENTO "PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI"
(APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI
IN DATA 27 GIUGNO 2014) 44

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI SOCIALI

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 18 GIUGNO 2010

ART. 1 PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI DI ORDINE PUBBLICO

Le disposizioni delle convenzioni stipulate con le Pubbliche Amministrazioni ovvero quelle contenute nei relativi atti unilaterali d'obbligo, nonché quelle delle Leggi di Finanziamento previste per i diversi interventi costruttivi, prevalgono sulle presenti statuizioni, qualora con esse incompatibili.

ART. 2 AVVISO PUBBLICO DI DISPONIBILITÀ DI ALLOGGI SOCIALI RELATIVI A NUOVI INTERVENTI COSTRUTTIVI

2.1 La Cooperativa provvederà a comunicare la disponibilità di alloggi relativi a nuovi interventi costruttivi, da assegnare ai soci non assegnatari, mediante un Avviso Pubblico affisso nella sede sociale e presso le sezioni soci, in apposita bacheca, nonché sul sito internet della Cooperativa, per 15 (quindici) giorni consecutivi, contenente le informazioni circa il numero, le caratteristiche e l'ubicazione degli alloggi da assegnare, i requisiti necessari per l'assegnazione, i canoni indicativi e gli altri esborsi richiesti al socio.

2.2 Per la maggior pubblicità possibile, la Cooperativa potrà inoltrare l'Avviso Pubblico a tutti i soci che avranno fornito il proprio indirizzo di posta elettronica.

2.3 Presso la Sede sociale sarà tenuto un ordinato protocollo delle affissioni di cui al precedente punto 2.1.

ART. 3 DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DEL SOCIO

Il socio è tenuto a presentare domanda di partecipazione ai singoli Avvisi Pubblici utilizzando, a pena di improcedibilità, esclusivamente la modulistica predisposta dalla Cooperativa.

ART. 4 DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI RELATIVI AI NUOVI INTERVENTI COSTRUTTIVI

4.1 Il socio interessato all'assegnazione di un alloggio relativo ai nuovi interventi costruttivi dovrà presentare la domanda di assegnazione, conforme al modello di cui al precedente art. 3, entro il termine previsto dall'Avviso Pubblico di cui al precedente art. 2.1. In caso di difforme o tardiva proposizione, la domanda di assegnazione del socio sarà improcedibile.

4.2 È altresì condizione necessaria ed essenziale di procedibilità della domanda di assegnazione che il socio abbia regolarmente versato, sin dall'atto di ammissione alla Società, le quote annuali relative alla tessera di associazione prevista dall'art. 7 dello Statuto.

4.3 In sede di valutazione della domanda di assegnazione, la Cooperativa dovrà preventivamente verificare l'avvenuto pagamento da parte del socio delle suddette quote annuali per ciascun anno di appartenenza dello stesso alla Società.

In caso di mancato pagamento anche di una sola quota annuale della tessera di associazione, ad eccezione di quella afferente l'anno in corso, che dovrà comunque essere immediatamente regolarizzata, la domanda sarà considerata improcedibile e il socio verrà invitato, tramite comunicazione scritta a mezzo lettera raccomandata A.R. nel termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento, a regolarizzare la propria posizione, versando un corrispettivo di ammontare pari alla morosità dallo stesso maturata, oltre ad una sanzione il cui ammontare verrà annualmente fissato dal Consiglio di Amministrazione, con l'espresso avvertimento che, in caso di mancata regolarizzazione nel termine prescritto, potrà essere attivata nei suoi confronti la procedura di espulsione ai sensi dell'art. 9 dello Statuto.

ART. 5

CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI RELATIVI AI NUOVI INTERVENTI COSTRUTTIVI

Il Consiglio di Amministrazione o, in caso di specifica delega di poteri rilasciata dal Consiglio stesso, il gruppo di Consiglieri e di soci a ciò delegati, dovrà tempestivamente riunirsi per l'assegnazione degli alloggi relativi ai nuovi interventi costruttivi e, dopo aver constatato la regolarità delle procedure, formulerà la graduatoria di assegnazione come segue:

5.1 Il 30% (trenta per cento) degli alloggi sarà assegnato sulla base della anzianità di iscrizione alla Cooperativa;

5.2 Il 30% (trenta per cento) degli alloggi sarà assegnato ai soci residenti o che prestano la propria attività lavorativa nel Comune sede dell'intervento costruttivo; in questa categoria la precedenza sarà dettata dall'anzianità di iscrizione alla Cooperativa;

5.3 il 20% (venti per cento) degli alloggi sarà assegnato per sorteggio fra tutti i soci iscritti in graduatoria;

5.4 il 20% (venti per cento) sarà riservato alla mutualità interna; il Consiglio di Amministrazione provvederà ad assegnare questi alloggi valutando particolari situazioni di bisogno o di emergenza, familiare o singola, privilegiando nelle valutazioni:

- le condizioni socio-economiche;
- le condizioni socio-sanitarie;
- le ricongiunzioni familiari e di gruppi familiari;
- la vicinanza ai luoghi di lavoro o di cura;

Qualora non si ravvisi la necessità di questa riserva, in tutto o in parte, si provvederà a ricomprendere gli alloggi non assegnati con le modalità del presente punto fra quelli di cui al punto 5.3.

5.5 Nella determinazione del numero degli alloggi corrispondenti alle percentuali si procederà sempre, in caso di decimali, con arrotondamenti per difetto; gli alloggi complessivi corrispondenti alla parte decimale delle percentuali di cui ai punti da 5.1 a 5.4 verranno assegnati seguendo l'ordine di cui al punto 5.6;

5.6 Le richieste eccedenti gli alloggi assegnati potranno essere soddisfatti mediante la formazione di una apposita graduatoria formata esclusivamente per sorteggio e da utilizzarsi per l'intervento in oggetto, fino ad esaurimento;

5.7 In caso di esaurimento della graduatoria, per gli immobili ancora da assegnare, la Cooperativa potrà procedere con le forme più idonee per giungere alle relative assegnazioni.

ART. 6

MODALITÀ E CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA

Sono definiti "alloggi di risulta" quelli che si rendono disponibili durante la vita della Cooperativa in conseguenza della normale mobilità degli assegnatari e, comunque, per qualsiasi altro motivo non riconducibile alla fattispecie del nuovo intervento costruttivo.

6.1 La disponibilità di "alloggi di risulta" dovrà essere comunicata ai soci con le modalità previste dall'art. 2.1.

L'assegnazione avverrà come segue:

6.2.1 il 50% (cinquanta per cento) sarà assegnato sulla base della anzianità di iscrizione alla Cooperativa.

6.2.2 il 50% (cinquanta per cento) sarà assegnato sulla base del criterio della mutualità interna di cui al precedente art. 5.4.

6.3 Nella determinazione del numero degli alloggi corrispondenti alle percentuali si procederà sempre per difetto; l'unico alloggio da assegnare o perché il solo "di risulta" o perché "resto" delle percentuali applicate sarà assegnato secondo il principio della alternanza fra i criteri di cui ai punti 6.2.1 e 6.2.2.

6.4 In ogni caso, sarà data precedenza assoluta al figlio/a del socio già assegnatario dell'alloggio resosi libero, a condizione che:

6.4.1 ne faccia richiesta entro 15 (quindici) giorni dal rilascio dell'alloggio;

6.4.2 sia socio della Cooperativa;

6.4.3 sia in regola con il pagamento delle quote relative alla tessera di associazione di cui all'art. 7 dello Statuto;

6.4.4 ottemperi a tutti gli obblighi statutari (Fondo di Mutualità) vigenti al momento della nuova assegnazione.

6.5 Qualora più di un figlio sia interessato all'assegnazione si procederà ad un sorteggio.

ART. 7

DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI RISULTA

Per la procedibilità della domanda di assegnazione degli alloggi di risulta si applica la medesima disciplina prevista dal precedente art. 4 per gli alloggi relativi ai nuovi interventi costruttivi.

ART. 8

REGISTRAZIONE DELLE OPERAZIONI E CONSERVAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Sarà cura del Consiglio di Amministrazione o, in caso di specifica delega di poteri rilasciata dal Consiglio stesso, del gruppo di Consiglieri e dei soci a ciò delegati, provvedere ad una completa ed ordinata verbalizzazione scritta di tutte le operazioni di assegnazione che dia atto del rispetto delle procedure previste dal presente Regolamento, nonché alla conservazione della relativa documentazione.

REGOLAMENTO PER IL TRASFERIMENTO DELL'ASSEGNAZIONE

PRINCIPI GENERALI

La Cooperativa riconosce, nei limiti consentiti dalle Leggi di Finanziamento e/o delle convenzioni stipulate, la mobilità dei soci assegnatari all'interno degli interventi realizzati e tra i diversi interventi, come uno degli elementi essenziali e qualificanti dell'esperienza dell'indivisa, ritenendo essenziale porre i soci in condizione di utilizzare al meglio il patrimonio esistente, favorendo la mobilità nel territorio.

Detta mobilità è però soggetta al presente Regolamento, in ragione delle esigenze di chiarezza, uniformità di comportamento ed equità.

- I principi informativi ai quali il Consiglio di Amministrazione deve ispirarsi nella interpretazione del presente Regolamento sono:
la salvaguardia degli equilibri finanziari della cooperativa, temperando le ragioni di equità derivanti dalla diversa partecipazione dei soci assegnatari alle necessità finanziarie di tempo in tempo espresse dalla Cooperativa;
- la salvaguardia degli equilibri economici derivanti dalla necessità di natura organizzativa temporanea conseguente al trasferimento dei soci.

REGOLAMENTO

Art. 1 La domanda deve pervenire unicamente presso la sede sociale della Cooperativa in Torino, Via Perrone n.3, ed ha validità sino al 31 dicembre dell'anno di pervenimento.

Art. 2 La domanda deve contenere obbligatoriamente i dati anagrafici identificativi del socio, la composizione del nucleo familiare, il Comune e/o gli interventi in cui intende trasferirsi e le motivazioni della richiesta.

Art. 3 Il Consiglio di Amministrazione provvede al trasferimento valutando particolari situazioni di bisogno o di emergenza, familiare o singola, privilegiando nelle valutazioni:

- le condizioni socio-economiche;
- le condizioni socio-sanitarie;
- le ricongiunzioni familiari e di gruppi familiari;
- la vicinanza ai luoghi di lavoro o di cura.

Art. 4 Il Consiglio di Amministrazione ha la possibilità di escludere, dalle domande di trasferimento, quegli alloggi costituenti parte di interventi edilizi non omogenei tra loro.

Art. 5 Sarà cura del Consiglio di Amministrazione o, in caso di specifica delega da parte del Consiglio stesso al gruppo di Consiglieri e soci a ciò delegati, di provvedere a tenere una ordinata memoria scritta delle operazioni di trasferimento effettuate nel rispetto delle procedure qui individuate.

REGOLAMENTO DEL FONDO DI MUTUALITÀ

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 10 SETTEMBRE 2015

ART. 1 OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina la gestione del Fondo di Mutualità, istituito ai sensi dell'articolo 7 dello Statuto. Il Fondo di Mutualità assolve a due funzioni, una di carattere perequativo, ai sensi dell'articolo 2516 del Codice Civile, rispetto ai soci non assegnatari, ed una di carattere finanziario, in ossequio all'oggetto sociale, contribuendo a ripristinare la liquidità utilizzata per la costruzione del patrimonio della Cooperativa.

ART. 2 OBBLIGO DELLA CORRESPONSIONE

Il Fondo di Mutualità è dovuto da tutti i soci nel momento in cui assumono la qualifica di soci assegnatari.

La somma da versare a tale titolo deve tenere conto delle caratteristiche dell'alloggio assegnato in ordine alla metratura, alla ubicazione, allo stato di fatto in cui si trova ed alla presenza (o meno) di un box o posto auto e di altre utilità ad esso correlate.

Per gli interventi di Social Housing, la somma dovuta, l'abbattimento e gli interessi verranno stabiliti dal Consiglio di Amministrazione in funzione delle specifiche esigenze.

ART. 3 IMPORTO

La somma dovuta per il Fondo di Mutualità verrà stabilita di tempo in tempo dal Consiglio di Amministrazione secondo i seguenti parametri:

l'importo da versare non può essere inferiore ad una annualità delle somme da versare ai sensi degli articoli 7 e 47 dello Statuto Sociale;

l'importo da versare non può essere superiore a cinque annualità delle somme da versare ai sensi degli articoli 7 e 47 dello Statuto Sociale;

l'importo da versare deve essere uguale per tipologia di alloggio nei singoli interventi, fatte salve le convenzioni sottoscritte con i comuni.

ART. 4 ABBATTIMENTO

Le somme versate a titolo di Fondo di Mutualità verranno abbattute di 1/99 per ogni anno o frazione di anno di giacenza presso le casse sociali quale contributo mutualistico di cui all'articolo 45 dello Statuto Sociale.

ART. 5

INTERESSI

Le somme versate a titolo di Fondo di Mutualità sono produttive di interessi nella misura del 2,5% lordo annuo.

L'interesse lordo annuo verrà calcolato sulla somma effettivamente versata, abbattuta ai sensi del precedente articolo 4.

Gli interessi dovranno essere corrisposti, al netto della ritenuta fiscale, entro il mese di marzo dell'anno successivo.

ART. 6

RESTITUZIONE

Il socio assegnatario avrà diritto alla restituzione del Fondo di Mutualità versato solo allorquando avrà riconsegnato alla Cooperativa l'alloggio assegnatogli in godimento, libero da persone e sgombero da cose, nello stato di fatto in cui lo ha ricevuto, salva la normale usura per il tempo dell'utilizzo.

La restituzione dovrà essere effettuata tenendo conto della frazione dovuta per gli interessi maturati fino alla data di rilascio dell'immobile, al netto degli abbattimenti effettuati ai sensi del precedente articolo 4.

ART. 7

LIQUIDAZIONE

La liquidazione del Fondo di Mutualità dovrà avvenire entro sei mesi dalla data di rilascio dell'immobile sociale, tramite quietanza che riporti i conteggi in modo analitico.

In caso di debiti del socio, a qualsiasi titolo maturati nei confronti della Cooperativa, il Fondo di Mutualità potrà essere trattenuto fino a concorrenza degli stessi in compensazione.

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE ASSEMBLEE SEPARATE E DELLE SEZIONI SOCI

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 27 GIUGNO 2008

ART. 1 OGGETTO: ASSEMBLEE SEPARATE E SEZIONI SOCI

In attuazione degli articoli 31 e 43 dello Statuto, il presente Regolamento disciplina le Assemblee Separate e le Sezioni Soci, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2540 del Codice Civile.

ART. 2 ASSEMBLEE SEPARATE E SEZIONI SOCI: CORRISPONDENZA TERRITORIALE

Le Sezioni Soci corrispondono territorialmente alle Assemblee Separate.
Le Sezioni Soci possono avere sedi territoriali indipendenti.
Ogni Sezione Soci è composta da almeno 500 (cinquecento) Soci.

ART.3 ASSEMBLEE SEPARATE E SEZIONI SOCI: DIMENSIONI

La Cooperativa è strutturata in 4 (quattro) Sezioni Soci e, pertanto, in 4 (quattro) corrispondenti Assemblee Separate, così denominate e strutturate:

SEZIONE SOCI TORINO: COMPRENDENTE TUTTO IL TERRITORIO URBANO DEL COMUNE DI TORINO;

SEZIONE SOCI NORD: comprendente i territori urbani dei Comuni di Borgaro Torinese, Caselle, Chirè, Chieri, Druento, Leini, San Maurizio e Settimo Torinese;

SEZIONI SOCI SUD: comprendente i territori urbani dei Comuni di Beinasco, Carmagnola, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Pinerolo, Rivalta Torinese, Trofarello, Volvera e Villanova d'Asti;

SEZIONE SOCI OVEST: comprendente i territori urbani dei Comuni di Collegno, Grugliasco, Rivoli e Venaria;

Sulla base del piano generale di sviluppo della Cooperativa, il Consiglio di Amministrazione delibererà l'eventuale ampliamento territoriale delle sopra indicate Sezioni Soci.

ART. 4 SEZIONI SOCI: RAPPRESENTANZA E FUNZIONI

Le Sezioni Soci sono rette dal Consiglio Direttivo, che elegge nel proprio seno il Segretario, secondo il disposto di cui al successivo articolo 10 del presente Regolamento.

Il Consiglio Direttivo viene convocato dal Segretario della Sezione Soci con qualsiasi utile strumento (con lettera raccomandata a mano, sms, e-mail o altro), contestualmente informando il Presidente della Cooperativa della disposta convocazione. Il Consiglio Direttivo si adopera per informare ed organizzare la partecipazione dei Soci alle Assemblee Separate.

Il Consiglio Direttivo si riunisce almeno 1 (una) volta all'anno, in occasione dell'Assemblea Generale per l'approvazione del bilancio di esercizio.

I Segretari delle Sezioni Soci sono invitati permanenti alle adunanze del Consiglio di Amministrazione. Le Sezioni Soci svolgono azione di promozione e proselitismo in favore della Cooperativa, fornendo a chiunque ogni notizia in ordine alla politica della casa nel territorio di competenza. Ove occorra, il Consiglio di Amministrazione metterà a disposizione i mezzi necessari per tale attività.

ART. 5 SEZIONI SOCI: ISCRIZIONE DI DIRITTO

I Soci assegnatari sono di diritto iscritti nella Sezione Soci corrispondente al Comune ove insiste l'immobile sociale assegnato in godimento.

ART. 6 SEZIONI SOCI: DISPOSIZIONE TRANSITORIA

Al momento dell'approvazione del presente Regolamento, i Soci non assegnatari già iscritti nel Libro Soci rimangono iscritti alla Sezione Soci cui appartengono.

ART. 7 SEZIONI SOCI: NUOVE ISCRIZIONI A SOCIO - TRASFERIMENTI

I nuovi Soci saranno iscritti nella Sezione Soci che sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione all'atto dell'ammissione a Soci. Con deliberazione motivata, il Consiglio di Amministrazione può sempre trasferire i Soci da una Sezione Soci ad un'altra.

ART. 8 ASSEMBLEE SEPARATE: NOMINA DEI DELEGATI

Le Assemblee Separate nominano 1 (un) Delegato all'Assemblea Generale ogni 50 (cinquanta) Soci iscritti, oltre ad 1 (un) ulteriore Delegato per ogni eventuale frazione residuale inferiore a 50 (cinquanta).

ART. 9 ASSEMBLEE SEPARATE: RAPPRESENTANZA DELLE MINORANZE

Le minoranze sono rappresentate nell'Assemblea Generale con la nomina di un numero proporzionale di Delegati secondo un criterio matematico di rapporto tra il numero di Soci presenti, personalmente o per delega, all'Assemblea Separata ed il numero di voti espresso dalla minoranza. All'Assemblea Generale possono assistere anche i Soci che hanno preso parte alle Assemblee Separate, senza diritto di voto.

ART.10 ASSEMBLEE SEPARATE: ELEZIONE DEL CONSIGLIO DIRETTIVO

Ogni Assemblea Separata elegge il Consiglio Direttivo della relativa Sezione Soci, composto da un minimo di 5 (cinque) Soci ad un massimo di 15 (quindici) Soci.

I membri del Consiglio Direttivo sono sempre rieleggibili.

In via transitoria, al momento dell'approvazione del presente Regolamento, ogni Assemblea Separata elegge il Consiglio Direttivo della relativa Sezione Soci che resterà in carica sino alla data di scadenza dell'attuale Consiglio di Amministrazione della Cooperativa; i rinnovi del Consiglio Direttivo coincideranno con i rinnovi del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

ART. 11 ASSEMBLEE SEPARATE: CONVOCAZIONE

Le modalità per la convocazione delle Assemblee Separate sono disciplinate dall'articolo 28 dello Statuto.

ART. 12 ASSEMBLEE SEPARATE: COSTITUZIONE E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI

Nelle Assemblee Separate il voto è palese, per alzata di mano.

Hanno diritto di voto i Soci iscritti nel Libro dei Soci da almeno 90 (novanta) giorni dalla data di convocazione, che siano in regola con i versamenti dovuti a qualsiasi titolo alla Società e nei confronti dei quali non sia stato avviato il procedimento di esclusione; i Soci con minore anzianità possono presenziare all'Assemblea Separata senza diritto di intervento e di voto.

Ogni Socio ha 1 (un) voto.

L'Assemblea Separata Ordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti Soci che rappresentino almeno la metà più 1 (uno) dei voti spettanti a tutti i Soci con diritto di voto. In seconda convocazione, l'Assemblea Separata delibera sugli oggetti che avrebbero dovuto essere trattati nella prima, qualunque sia il numero dei Soci presenti.

L'Assemblea Separata Straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la presenza, diretta o per delega, di tanti Soci che rappresentino almeno la metà più 1 (uno) dei voti spettanti a tutti i Soci con diritto di voto. In seconda convocazione, l'Assemblea Separata delibera con la presenza, diretta o per delega, di almeno 1/20 (un ventesimo) più 1 (uno) dei voti spettanti a tutti i Soci con diritto di voto.

L'Assemblea Separata, ordinaria e straordinaria, delibera a maggioranza assoluta dei voti presenti e rappresentati.

L'Assemblea Separata è presieduta da un Socio presente nominato su proposta del Presidente della Cooperativa, ovvero del Vice-Presidente in caso di sua assenza, il quale verifica la regolarità della costituzione, accerta l'identità e la legittimazione dei presenti, regola il suo svolgimento ed accerta i risultati delle votazioni; svolge le funzioni di Segretario il Socio designato dal Presidente dell'Assemblea Separata.

Le deliberazioni dell'Assemblea Separata, sia ordinaria sia straordinaria, devono constare dal Verbale sottoscritto dal Presidente e dal Segretario, che deve consentire, per ciascuna votazione

ed anche per allegato, l'identificazione dei Soci, astenuti o dissenzienti e nel quale devono essere riassunte, su richiesta dei Soci, le dichiarazioni pertinenti all'ordine del giorno. In particolare, ciascun Socio su richiesta del Presidente ha l'onere, ai fini dell'eventuale impugnativa della delibera e quindi della identificazione della sua dichiarazione di voto, di compilare gli appositi allegati predisposti e messi a disposizione dalla Società. Il Verbale dell'Assemblea Separata, sia ordinaria sia straordinaria, non è redatto da Notaio.

ART. 13 ASSEMBLEE SEPARATE: RAPPRESENTANZA

I Soci possono farsi rappresentare per delega da 1 (un) altro Socio, esclusi gli Amministratori e i componenti dell'Organo di controllo.

La rappresentanza deve essere conferita per iscritto e soltanto per singole Assemblee, con effetto anche per le convocazioni successive alla prima.

Il Rappresentato può farsi sostituire solo da 1 (un) altro Socio che sia espressamente indicato nella delega.

I documenti relativi devono essere conservati presso la sede della Cooperativa.

Ciascun Socio non può rappresentare più di 1 (un) Socio.

ART. 14 ASSEMBLEE SEPARATE: PRESENZA DEI CONSIGLIERI DI AMMINISTRAZIONE

I Consiglieri di Amministrazione della Cooperativa partecipano di diritto a tutte le Assemblee Separate, sia Ordinarie sia Straordinarie.

ART. 15 DISPOSIZIONE FINALE

Le disposizioni del presente Regolamento disciplinano esclusivamente la materia degli Organi (Assemblee Separate) e dell'Organizzazione (Sezioni Soci) della Cooperativa, rimanendo pertanto ferme tutte le disposizioni di Statuto e Regolamento previste per l'assegnazione degli immobili sociali, a cui si rinvia.

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DA OSSERVARSI PER L'ESCLUSIONE DALLA SOCIETÀ DEL SOCIO CHE SI RENDA MOROSO NEI PAGAMENTI DOVUTI

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 29 FEBBRAIO 2008

ART. 1 **OGGETTO - MOROSITÀ**

Il presente Regolamento disciplina il procedimento di esclusione del Socio che si renda moroso nei pagamenti a qualsiasi titolo dovuti alla Società, in attuazione dell'art. 9 commi 1 lett. b), 2 e 3 dello Statuto.

ART. 2 **FORMALE DIFFIDA AD ADEMPIERE**

Il Socio che sia moroso nel pagamento della quota sociale sottoscritta o del rinnovo della tessera di associazione annua o delle somme a qualsiasi titolo dovute per poter continuare nel godimento dell'alloggio sociale (per canone di assegnazione, per spese condominiali, per I.C.I. et similia) deve essere invitato dal Presidente della Cooperativa, con formale atto di diffida, a mettersi in regola con i pagamenti nel perentorio termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della notificazione, con l'espreso avvertimento che, in difetto di tempestivo ed integrale pagamento delle somme dovute, nonchè delle rifusioni delle spese di procedura, il Socio sarà espulso dalla Cooperativa e, per l'effetto, decadrà dall'assegnazione dell'alloggio concesso in godimento. L'atto di formale diffida sarà eseguito dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte d'Appello di Torino, ai sensi e per gli effetti degli artt. 137 e seguenti del Codice di Procedura Civile. In caso di irreperibilità o rifiuto di ricevere la copia, si applicherà quindi l'art. 140 del Codice di Procedura Civile; ed in caso di notificazione a persona non residente, né dimorante, né domiciliata nella Repubblica, il successivo art. 142.

ART. 3 **PUNTUALE ADEMPIMENTO - REGOLARIZZAZIONE**

Per poter regolarizzare la propria posizione debitoria, nel termine concesso di 30 (trenta) giorni dalla notificazione della formale diffida, il Socio deve provvedere all'integrale pagamento delle somme dovute, oltre alla rifusione delle spese di procedura sostenute dalla Società, nella misura che sarà deliberata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, periodicamente aggiornata. In caso di tempestivo integrale adempimento, il procedimento di esclusione dalla Società del Socio per morosità è archiviato.

ART. 4

MANCATO O PARZIALE ADEMPIMENTO - ESCLUSIONE

Qualora nel termine di 30 (trenta) giorni dalla notificazione della formale diffida, il Socio non provveda all'integrale pagamento delle somme dovute, ovvero non rifa le spese di procedura nella misura determinata ai sensi del precedente art. 3, lo stesso è escluso dalla Società.

ART. 5

DELIBERAZIONE DI ESCLUSIONE

L'esclusione dalla Società del Socio per morosità, ai sensi del precedente articolo 4, è deliberata dagli Amministratori.

ART. 6

COMUNICAZIONE DELL'ESCLUSIONE TERMINI PER L'OPPOSIZIONE

La comunicazione della deliberazione di esclusione dalla Società del Socio è effettuata dal Presidente della Cooperativa con formale atto, da notificarsi per il tramite dell'Ufficiale Giudiziario secondo le modalità di cui al precedente art. 2, che dovrà contenere l'espresso avvertimento che il Socio espulso potrà proporre opposizione al Tribunale nel perentorio termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della notificazione.

L'esclusione del Socio avrà effetto dall'annotazione della deliberazione di esclusione che il Presidente della Cooperativa effettuerà nel libro dei Soci.

REGOLAMENTO PER IL FUNZIONAMENTO E LA GESTIONE DEL FONDO DI SOLIDARIETÀ

APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE ORDINARIA DEI SOCI IN DATA 21 GIUGNO 2013

ART. 1 OGGETTO - FONDO DI SOLIDARIETÀ

Il presente Regolamento disciplina la gestione del Fondo di Solidarietà, istituito ai sensi degli artt. 7, 46 e 47 dello Statuto, così come modificati dall'Assemblea Straordinaria dei Soci in data 23 giugno 2006.

Il Fondo di Solidarietà è costituito dal versamento mensile di €. 2,00 (Euro due/00) da parte di tutti i Soci assegnatari di immobili sociali, nonché dal versamento da parte della Cooperativa di un importo equivalente a quello complessivamente versato dai singoli Soci.

L'importo di €. 2,00 (Euro due/00) rispetta il limite massimo dell'1% (uno per cento) delle somme dovute dai Soci assegnatari previsto dall'art. 7 lett. d) dello Statuto

ART. 2 AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE

Il Fondo di Solidarietà è gestito da un Ente operante nel settore no-profit oppure da un Collegio composto da 3 (tre) persone che si sono distinte nel settore delle attività sociali, designato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

L'Ente od il Collegio designati provvedono ad individuare i beneficiari dei sussidi, che saranno erogati dalla Cooperativa direttamente ovvero attraverso Enti incaricati.

I Consiglieri di Amministrazione della Cooperativa non possono sostituirsi nella gestione.

ART. 3 SOGGETTI BENEFICIARI

I soggetti beneficiari dei sussidi del Fondo di Solidarietà sono esclusivamente i Soci assegnatari di immobili sociali che si trovino in una situazione di difficoltà economica accertata dall'Ente o dal Collegio designati.

Per poter beneficiare dei sussidi è condizione necessaria che i Soci in difficoltà siano in regola con l'adempimento degli obblighi previsti all'art. 7 dello Statuto (versamento del fondo di mutualità, corresponsione dei canoni di godimento, delle spese, delle quote-tessera, et similia).

ART. 4 TIPOLOGIA DEI SUSSIDI

I sussidi sono erogati esclusivamente per far fronte alle seguenti necessità:

- a) utenze autonome: riscaldamento, luce, gas, acqua e telefono (con esclusione delle utenze ricomprese nel bollettino mensile della Cooperativa);
- b) generi di prima necessità: alimentari, vestiario, cure mediche, sanitarie, medicinali e spese scolastiche per la scuola dell'obbligo.

ART. 5 CRITERI PER L'EROGAZIONE

Presupposto per l'erogazione è la manifesta e comprovata necessità del richiedente e/o del suo nucleo familiare.

La situazione di necessità è identificata sulla base del principio del reddito, del quoziente familiare e dei correlati criteri economici di valutazione.

In genere, si esclude di poter intervenire per nuclei familiari che presentino redditi netti, al netto delle somme dovute ai sensi degli articoli 7 e 47 dello Statuto rivelabili dalla fattura del canone, superiori a quelli indicati nella seguente tabella:

Persone del nucleo familiare	Reddito mensile netto massimo
1	€ 700,00 (Euro settecento/00)
2	€ 900,00 (Euro novecento/00)
3	€ 1.150,00 (Euro millecentocinquanta/00)
4	€ 1.350,00 (Euro milletrecentocinquanta/00)
5	€ 1.600,00 (Euro milleseicento/00)
6	€ 1.800,00 (Euro milleottocento/00)
7 o più	€ 2.000,00 (Euro duemila/00)

Nel reddito sono conteggiate tutte le entrate effettive da lavoro (dipendente e/o indipendente) e da pensione (con la sola eccezione dell'assegno di accompagnamento).

È possibile derogare ai sovra individuati limiti di reddito per gravi ed eccezionali situazioni accertate dall'Ente o dal Collegio designato.

Al fine di identificare la reale situazione di bisogno e il reddito presunto del nucleo familiare del Socio richiedente, il reddito viene riconsiderato sulla base dei seguenti ulteriori criteri economici di valutazione:

a) Criterio della casa:

- in via di principio, la proprietà di una o più abitazioni è ostativa all'ottenimento del beneficio del sussidio.

b) Criterio della vettura:

- la proprietà di un veicolo adeguato per prezzo e cilindrata alle esigenze del nucleo familiare e/o lavorative non costituisce elemento di esclusione dal beneficio del sussidio (in via di principio la vettura non deve avere un costo superiore a €. 20.000,00 (Euro ventimila/00).

c) Criterio del patrimonio mobiliare:

- attività finanziarie, depositi su conti correnti bancari o postali normalmente costituiscono motivo di esclusione dal beneficio del sussidio se superano l'ammontare di €. 2.000,00 (Euro duemila/00).

d) Ulteriori Criteri:

- è in facoltà dell'Ente o del Collegio valutare qualsiasi altro elemento indiziario della capacità reddituale.

Gli interventi a favore di nuclei familiari con presenza di persone in età lavorativa disoccupate sono condizionati alla verifica della reale impossibilità di trovare occupazione. Di norma, non si interviene se i componenti il nucleo familiare hanno perso o abbandonato il lavoro per motivi non giustificati.

L'Ente competente dovrà in ogni caso verificare la situazione del nucleo familiare e valutare l'affidabilità delle informazioni acquisite, al fine di evidenziare eventuali condizioni che attestino un tenore di vita incompatibile con i criteri di assistibilità.

L'Ente o il Collegio designato si occuperà del buon esito dell'intervento (pagamenti a buon fine, et similia) nel pieno rispetto delle norme relative al riservatezza.

ART. 6 PROCEDIMENTO PER L'EROGAZIONE

Le domande di concessione del sussidio, da redigersi su apposito modulo prestampato, dovranno essere presentate presso la sede dell'ente che gestisce il Fondo, e rinnovate ogni 6 (sei) mesi.

L'Ente esaminerà le richieste possibilmente seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Un incaricato dell'Ente designato provvederà ad effettuare una visita domiciliare, anche nel caso di nuclei familiari già conosciuti, in quanto deve essere sempre garantita la correttezza e l'aggiornamento delle informazioni fornite dai richiedenti.

Le domande verranno assolte sino all'esaurimento della capacità del Fondo di Solidarietà.

Qualora il Fondo di Solidarietà non fosse sufficientemente capiente per soddisfare tutte le richieste dei Soci bisognosi, a parità di situazioni di necessità, verrà preferita la richiesta avanzata dai Soci ultra sessantacinquenni.

ART. 7 SUSSIDIO

L'importo del sussidio non può eccedere l'ammontare complessivo annuo per nucleo familiare secondo la seguente tabella per il primo anno di richiesta; dal secondo anno al quinto anno verrà operata una riduzione pari al 10% annuo sull'importo massimo del sussidio:

Persone del nucleo familiare	Importo sussidio massimo annuo
1	€ 800,00 (Euro ottocento/00)
2	€ 1.000,00 (Euro mille/00)
3	€ 1.200,00 (Euro milleduecento/00)
Da 4 a 6	€ 1.600,00 (Euro millecinquecento/00)
7 o più	€ 2.000,00 (Euro duemila/00)

Il socio a cui è stata operata la riduzione complessiva del 50% dall'anno seguente potrà usufruire dell'importo massimo del sussidio.

Per ogni richiedente è preferibile che il sussidio sia erogato in più soluzioni.

Per regola generale, salvo che ciò sia impossibile, le somme costituenti il sussidio devono sempre essere direttamente gestite dall'Ente o dal Collegio designato, evitando la consegna diretta agli assistiti.

Per l'anno 2014 verranno applicate le decurtazioni al sussidio con riferimento agli ultimi cinque anni.

REGOLAMENTO

“Per la gestione degli immobili sociali”

(Approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci in data 27 giugno 2014)

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - FINALITÀ

Il presente Regolamento disciplina, in conformità ai principi generali ed in armonia con le finalità dettate dallo Statuto sociale, le attività ed i comportamenti comunque influenti sulla vita della comunità dei Soci al fine di salvaguardare la convivenza civile, la sicurezza e la più ampia fruibilità, sia dei beni assegnati in godimento sia delle parti comuni degli edifici, con l'obiettivo di tutelare ed elevare la qualità della vita e dell'ambiente.

Il Regolamento definisce inoltre, in conformità alle norme di Legge e di Statuto, i criteri generali per la determinazione delle spese e dei costi relativi alla conservazione, manutenzione e gestione delle unità immobiliari sociali assegnate ai Soci in godimento, prescrivendo altresì le norme comportamentali per la sicurezza ed il buon uso degli immobili sociali, nonché per il mantenimento dei buoni rapporti di vicinato.

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.

In linea generale e perseguendo i principi sopra dettati, ogni Socio, per quanto concerne i locali a lui assegnati, avrà il diritto di disporre a suo piacimento delle cose con il limite di non poter nuocere ai diritti degli altri Soci.

Ciascun Socio ha pertanto l'obbligo di osservare il presente Regolamento e di imporne il rispetto da parte dei propri famigliari, visitatori e occupanti a qualsiasi titolo dei locali ricevuti in assegnazione.

ART. 2 - DEFINIZIONI

Ai fini della disciplina del presente Regolamento, si intendono:

- **per spazi comuni:** tutte le porzioni di pertinenza dei singoli edifici sociali che non sono assegnate in godimento in via esclusiva ad un singolo Socio, o che per loro natura non possono esserlo, ed in particolare:

- a) le aree di sedime e pertinenza degli edifici;
- b) le fondazioni, le strutture portanti in cemento armato e le murature perimetrali, a partire dai piani interrati sino ai tetti di copertura;
- c) le aree di ingresso con i relativi portoncini, i locali comuni ai piani interrati, il passaggio pedonale e le aree verdi di uso comune;
- d) la corsia di manovra dei box auto ed i cancelli carrai per l'accesso a tali zone;
- e) le griglie di areazione, i cavedi e le intercapedini;
- f) le facciate dei fabbricati, compresi i parapetti dei balconi;
- g) il tetto, comprensivo degli elementi per la raccolta e discesa a terra dell'acqua piovana e le eventuali "linee vita" esistenti;
- h) le antenne per la ricezione dei programmi televisivi (terrestri e satellitari), con le relative centraline;

- i) le scale con i pianerottoli dal piano interrato all'ultimo piano di ogni singola scala;
- j) i corridoi delle cantine;
- l) le fognature bianche e nere, sia verticali sia orizzontali, dall'uscita delle singole unità e sino all'innesto nella condotta municipale;
- m) gli impianti e le attrezzature antincendio;
- n) l'impianto di energia elettrica dal salvavita fino ai contatori nella sua distribuzione generale in conformità alle norme della società fornitrice, comprensivi quelli a servizio delle parti comuni;
- o) l'impianto dell'acqua potabile costituito da tutte le reti di alimentazione e distribuzione, a partire dalla tubazione principale sino al punto di diramazione nei locali dei singoli alloggi;
- p) gli impianti ascensori compresi tutti i macchinari e gli elementi necessari al corretto funzionamento;
- q) gli impianti videocitofonici, con esclusione delle apparecchiature installate all'interno degli alloggi;
- r) l'impianto generale del gas metano sino ai contatori, per quanto non di competenza dell'Ente erogatore;
- s) la Centrale Termica ed il relativo impianto di riscaldamento;
- t) le canne fumarie;
- u) l'impianto dei pannelli solari termici;
- v) l'impianto fotovoltaico.

Infine sono ancora spazi comuni tutti quei manufatti, anche se qui non specificati, che in generale servono all'uso comune.

- **per fruizione dei beni comuni:** il libero e generalizzato uso dei medesimi da parte di tutti i Soci assegnatari, senza limitazioni o preclusioni, nel rispetto delle norme di cui al presente Regolamento. La fruizione dei beni comuni non necessita di preventive concessioni o autorizzazioni.

- **per utilizzazione dei beni comuni:** l'uso particolare che di essi venga fatto, in via esclusiva, per l'esercizio, di norma temporaneo, di attività lecite, anche di carattere privato. L'utilizzazione dei beni comuni è sempre subordinata alla preventiva autorizzazione da parte della Cooperativa.

- **per Socio assegnatario di beni di proprietà della Cooperativa:** il Socio a cui, in conformità allo specifico Regolamento per l'assegnazione degli alloggi sociali (approvato dall'Assemblea generale dei Soci in data 18 giugno 2010), il Consiglio di Amministrazione dispone a proprio favore e di quello della propria famiglia, quale tipico "scambio mutualistico", l'assegnazione in godimento di uno specifico alloggio sociale, come previsto per Statuto, a mente dei disposti d'ordine pubblico di cui al Libro Quinto, Titolo VI, Capo I del Codice Civile (rubricato: "Delle società cooperative e delle mutue assicuratrici").

- **per conduzione di immobili sociali:** l'obbligo assunto dai Soci assegnatari, in conformità alle disposizioni dello Statuto e dei Regolamenti societari, nonché delle clausole previste dai singoli atti di assegnazione, di condurre l'immobile sociale e le relative pertinenze preservandone l'integrità, con obbligo di farsi carico delle relative spese di conservazione, nel perfetto rispetto dei buoni rapporti di vicinato.

- **per gestore del fabbricato:** il Responsabile del singolo edificio, nominato dalla Cooperativa, di norma tra i propri Consiglieri di Amministrazione, che ha il compito di far osservare le disposizioni statutarie e regolamentari, nonché di intrattenere i rapporti con i Soci, al fine di risolvere le eventuali problematiche che dovessero insorgere, sia per quanto concerne le parti private sia per quelle comuni, con compiti anche di vigilanza. Il Responsabile dell'edificio si occupa altresì, in accordo e collaborazione con la Cooperativa, di redigere il prospetto per la ripartizione delle spese comuni.

TITOLO II

RIPARTIZIONE SPESE

ART. 3 - TABELLE MILLESIMALI

La ripartizione delle diverse tipologie di spese sarà effettuata in base alle seguenti tabelle millesimali:

1) Tabella millesimale (A) – Millesimi generali

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A sono ripartite le spese inerenti l'intero edificio, quali: assicurazioni, imposte e tasse, pulizie, spurghi, disinfestazione, spese straordinarie impianti comuni, etc. gravanti sugli edifici sociali.

Detta tabella rapporta a mille i valori di ogni singola unità immobiliare rispetto all'intero edificio.

2) Tabella millesimale (A1) – Millesimi Alloggi

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A1 sono ripartite le medesime spese previste per la tabella A, ma riguardanti in maniera esclusiva gli alloggi.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita ai soli alloggi.

3) Tabella millesimale (A2) – Millesimi Box

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A2 sono ripartite le spese riguardanti i soli box.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita alle sole autorimesse.

4) Tabella millesimale (A3) – Millesimi Posti auto

Secondo i rapporti di cui alla tabella A3 sono ripartite le spese riguardanti i soli posti auto.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita ai soli posti auto.

5) Tabella millesimale (B) - Millesimi Ascensori

Secondo le proporzioni di cui alla tabella B sono ripartite le spese per la manutenzione ordinaria e per i costi ripetibili dovuti agli impianti ascensore.

Detta tabella tiene conto sia dei millesimi generali sia dell'altezza piano delle singole unità immobiliari.

6) Tabella millesimale (C) – Millesimi o Metri Cubi Riscaldamento

Riguarda alloggi, uffici, negozi, ed in generale i locali riscaldati.

In alcuni casi sono indicati direttamente i metri cubi di ogni singola unità immobiliare, in altri vi è il rapporto a mille di tali valori. Sono esplicitamente esclusi dalla tabella le logge e i balconi, nonché gli eventuali portici di pertinenza dei negozi.

Per gli edifici già esistenti e costruiti prima dell'adozione del presente Regolamento in cui non siano state determinate, in maniera esplicita, tutte le tabelle sopra elencate, le spese "riferibili a gruppi separati di utilizzatori" saranno suddivise secondo quanto previsto dalla tabella (A), considerando le sole unità per le quali sono stati sostenuti i costi.

ART. 4 - SPESE ORDINARIE

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, gli impianti, gli spazi, le strutture e le attrezzature comuni (sia interne sia esterne), che non comportano modifiche alle caratteristiche originarie degli stessi.

Di seguito vengono elencati alcuni specifici criteri di suddivisione a seconda delle varie tipologie di spesa:

1) *Acqua potabile*

Nei fabbricati ove sono installati i contabilizzatori di consumo che determinano in maniera esatta i metri cubi di acqua prelevati, la ripartizione delle spese andrà effettuata secondo le effettive letture rilevate.

Negli stabili in cui non sono presenti i contabilizzatori di consumo, la ripartizione avverrà per il numero delle persone residenti in ogni alloggio assegnato in godimento; proprio a tal fine ogni famiglia dovrà dichiarare annualmente, su apposito modulo, il numero delle persone che compongono il nucleo familiare.

Agli stessi fini il Socio è tenuto a comunicare tempestivamente alla Cooperativa la presenza, per periodi complessivamente superiori ai tre mesi, di persone che non rientrano nel nucleo familiare.

Nel caso in cui, nel termine stabilito dal gestore, il Socio assegnatario non dichiara il numero di persone, per la ripartizione delle spese si considererà un numero minimo di occupanti pari a 5.

Per gli eventuali negozi la quota di competenza potrà essere rilevata con appositi contatori non fiscali o, in mancanza, verrà determinata dalla Cooperativa sulla base di oggettivi parametri di riferimento.

2) *Riscaldamento*

2-a) impianti centralizzati senza contabilizzatore di consumo:

Le spese andranno ripartite secondo la tabella millesimale (C).

2-b) impianti centralizzati con sistema di contabilizzazione:

Il calcolo delle quote di energia (gas, teleriscaldamento, etc.) dovute per il riscaldamento sarà effettuato scorpendo dal totale della fornitura i costi di cui al seguente punto 3-b), desumibili dall'apposito contabilizzatore posto all'ingresso dei serbatoi di accumulo dell'acqua calda. Infatti detto lettore rileva le quote gas utilizzate per la produzione proprio dell'acqua calda.

Una volta scorporato il "costo energia" dovuto per la produzione dell'acqua calda, la suddivisione dovrà avvenire:

- **Quota consumo:** 75 % secondo i consumi, espressi in Kw, rilevati dagli appositi contabilizzatori posati per ogni singolo alloggio;

- **Quota fissa:** 25 % (conteggiata per le dispersioni termiche) secondo le proporzioni di cui alla tabella (C).

Completeranno i costi fissi del riscaldamento le spese sostenute per la manutenzione ordinaria, la gestione della caldaia e l'assunzione del ruolo di terzo responsabile, che dovranno sempre essere ripartiti secondo la tabella (C).

2-c) riscaldamento autonomo:

La manutenzione e/o sostituzione delle caldaie per il riscaldamento autonomo ed i costi per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria saranno a totale carico del Socio.

Per il buon funzionamento delle caldaie e la massima tutela della sicurezza, si rende obbligatoria, da parte dei Soci, come previsto dalle vigenti norme di legge, la manutenzione periodica.

Il Socio è tenuto, se richiesto, ad esibire annualmente il libretto di manutenzione della caldaia e a conservare l'attestazione di avvenuta manutenzione.

3) *Acqua calda sanitaria (impianti centralizzati):*

3-a) quota acqua: per determinare il costo dell'acqua calda sanitaria innanzitutto è necessario definire l'importo dovuto per la pura fornitura di acqua, che si determinerà proporzionando i costi richiesti dall'Ente erogatore, secondo i rilievi totali riportati dai singoli contabilizzatori di acqua calda e acqua fredda.

3-b) quota calore: al costo sopra determinato andrà aggiunta la quota di energia necessaria per riscaldare l'acqua. Questo importo, come indicato anche nel capitolo dedicato al riscaldamento, è desunto dal contabilizzatore posto all'ingresso dei serbatoi di accumulo dell'acqua calda.

Nel caso in cui non sia presente detto contabilizzatore, la quota energia dovuta per l'acqua calda sarà assunta pari a 35% del costo totale della fornitura del gas.

Il costo totale dell'acqua calda sanitaria così determinato, composto quindi dalla somma della "quote acqua" e della "quote calore", andrà ancora suddiviso come segue:

- **Quota consumo:** 75 % secondo i consumi, espressi in metri cubi, rilevati dagli appositi contabilizzatori posati per ogni singolo alloggio;
- **Quota fissa:** 25 % (conteggiata per le dispersioni termiche) secondo le proporzioni di cui alla tabella (C).

4) *Energia elettrica per funzionamento caldaia*

I costi dell'energia elettrica dovuti per l'impianto termico sono suddivise per il 50% sulle spese fisse "acqua calda" ed il restante 50% imputato alle spese fisse per il riscaldamento.

5) *Addolcitore*

I costi relativi alla manutenzione ed ai materiali di consumo dell'eventuale addolcitore sono imputati al 50% sulle spese per l'acqua calda, da suddividersi per i millesimi riferiti alla tabella millesimale (C), ed al 50% sulle spese di riscaldamento, da suddividersi sempre in base alla tabella millesimale (C).

6) *Contabilizzatori*

La manutenzione, riparazione e sostituzione dei contabilizzatori di acqua calda, fredda e di riscaldamento saranno addebitati secondo i millesimi tabella (C).

7) *Portierato e/o impresa di pulizie*

Sulla base della tabella millesimale (A).

8) *Ascensori*

Sulla base della tabella millesimale (B) per le spese ordinarie; per le spese straordinarie in base alla tabella millesimale (A).

9) *Energia elettrica per i servizi generali e i box*

Le spese di energia elettrica saranno attribuite sulla base delle letture rilevate (dove è possibile) su apposito contatore divisionale e suddivise:

- **box:** sulla base della tabella millesimale (A2)
- **ascensori:** sulla base della tabella millesimale (B)
- **centrale termica:** sulla base della tabella millesimale (C)
- **servizi generali:** sulla base della tabella millesimale (A)

Per quanto concerne la fornitura per l'alimentazione delle scale e degli ascensori, in mancanza di contatori divisionali, le spese di energia elettrica saranno suddivise al 40% sulla base della tabella millesimale (A) ed il 60% sulla base della tabella millesimale (B). Negli stabili per i quali risulti un'unica fornitura per l'alimentazione dei diversi servizi (scale, ascensori, autoclave, centrale termica e corsia manovra box auto), senza che sia possibile desumere da sottocontatori i diversi consumi, la ripartizione delle spese avverrà secondo i criteri fino ad oggi adottati dal singolo gestore.

10) Costi amministrativi

La Cooperativa addebiterà ai Soci assegnatari i costi amministrativi, definiti nella misura del 5% delle spese di gestione, sulla base della tabella millesimale (A). Il Consiglio di Amministrazione, con apposita delibera, può variare la percentuale dei costi amministrativi in misura massima del 3% in più o in meno.

11) Assicurazioni

In proporzione alla tabella millesimale (A).

12) Manutenzione giardino

Secondo quanto stabilito dalla tabella millesimale (A).

13) Altri costi e spese per consumi, manutenzione obbligatorie e servizi comuni

Sulla base della tabella millesimale (A).

14) Imposte e tasse

Saranno a carico dei Soci assegnatari, in base alle disposizioni fiscali vigenti, gli importi dovute per le singole unità immobiliari (ad esempio Imu, Tares, Tasi, luc, etc).

Le imposte riferibili al fabbricato (passo carraio, etc.) saranno suddivise secondo la tabella di competenza delle varie categorie di utilizzatori.

Le spese ordinarie di pertinenza dei Soci assegnatari nei condomini a proprietà mista, saranno sostenute nella loro totalità dai Soci assegnatari degli alloggi in godimento nella misura che sarà comunicata alla Cooperativa dall'Amministratore dello stabile in applicazione dello specifico Regolamento di Condominio.

ART. 5 - SPESE PER OPERE DI DURATA PLURIENNALE E/O STRAORDINARIE

Sono quelle che non rientrano nelle spese indicate nel precedente articolo 4 e che riguardano complessi di lavori e di interventi, anche innovativi, di notevole o rilevante entità, pure derivanti da eventi imprevisi di carattere fortuito o eccezionale.

Tali spese vengono valutate ed approvate dal Consiglio di Amministrazione, anche dietro proposta del Responsabile dello stabile.

I relativi lavori sono sempre appaltati e vigilati dalla Cooperativa.

I costi relativi a tali spese sono generalmente coperti con il Fondo Manutenzione costituito negli anni dai versamenti dei Soci, dalla Regione e tramite il recupero dell'Iva inerente alla gestione degli stabili.

Il Consiglio di Amministrazione può anche, motivatamente, deliberare di richiedere una percentuale di partecipazione alle spese ai Soci assegnatari secondo le relative tabelle millesimali di competenza di spesa.

ART. 6 - LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A DIRETTO CARICO DEI SOCI

Sono a diretto carico dei singoli Soci i seguenti interventi:

a) Impianto idrico-sanitario, riscaldamento ed affini

Le riparazioni riguardanti: la rubinetteria, gli apparecchi sanitari, i flessibili, le cassette di scarico dei water, il rubinetto a passo rapido ed in genere tutto quanto è posto all'esterno delle strutture murarie, i termosifoni, lo sfiato dell'aria dai caloriferi, la sostituzione delle valvole di sfiato negli impianti di riscaldamento, la sostituzione dei rubinetti e delle tubazioni esterne dell'impianto del gas a valle del contatore.

b) Impianto elettrico ed affini

Le riparazioni riguardanti le apparecchiature ed i conduttori a valle del contatore. La riparazione o la sostituzione del cronotermostato, sia nel caso di impianto termico autonomo sia nel caso di impianto termico centralizzato a conduzione autonoma. La sostituzione degli aspiratori dei bagni ciechi, la manutenzione e la sostituzione dei rilevatori di fughe di gas e relative elettrovalvole.

c) Impianto d'antenna e citofono

La sostituzione e riparazione della presa d'antenna e la sostituzione del citofono dell'appartamento. Serramenti interni, esterni, tende parasole, porte box e cantine. Le riparazioni e le manutenzioni tutte, compresa la conservazione e la rimessa in opera di battenti, telai o altro.

d) Verniciature (balconi, serramenti esterni, porte box)

Per ogni edificio sono stabiliti i materiali e le cromie (colore, marca) degli elementi di cui al presente capitolo di spesa, ai quali ognuno dovrà attenersi. È opportuno che i tempi degli interventi di cui sopra vengano concordati fra tutti i Soci del caseggiato, in modo da garantire l'uniformità delle tinte. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle specifiche decisioni del Consiglio di Amministrazione.

TITOLO III – DECORO E SICUREZZA DELL'ABITATO

ART. 7 - NORME PER PRESERVARE IL DECORO

Con l'obiettivo di preservare il decoro estetico degli edifici e permettere la buona convivenza tra i Soci assegnatari, vengono riportare qui di seguito le norme che ogni singolo Socio è obbligato a rispettare:

- È vietato usufruire dei vani scala e dei pianerottoli ed in generale degli spazio comuni per scopi personali o per attività che possano comprometterne il decoro (es. deposito materiali, biciclette, passeggini, carrelli supermercati, scarpe, piante ingombranti etc).
- È proibito sistemare sui balconi, al di fuori dello spazio destinato a tale uso, ingombri fissi quali vasi di fiori particolarmente pesanti, armadi od altri oggetti che possano determinare un eccessivo carico o che possano pregiudicare il buon decoro dello stabile.
- Non si possono comunque collocare vasi di fiori e piante sui balconi o sui davanzali delle finestre se non muniti di convenienti ripari fissi contro la caduta ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.

- Si potrà stendere la biancheria esclusivamente all'interno dei balconi salvo maggiori restrizioni imposte dalla Cooperativa per il buon decoro dello stabile. Per quanto sopra è vietato apporre stendini fissi sporgenti dalle ringhiere dei balconi, salvo situazioni passate e consolidate per le quali sono stati pattuiti accordi specifici con la Cooperativa.
- Le tende dei balconi e gli altri sistemi oscuranti, devono essere di colore e foggia unica secondo progetto unitario approvato dalla Cooperativa e dovranno essere realizzate tutte secondo le specifiche tecniche e cromatiche stabilite.
- Sistemi finalizzati ad una maggiore privacy sono di norma vietati. Eventuali deroghe saranno consentite solo a seguito di una specifica autorizzazione della Cooperativa, che analizzerà l'aspetto complessivo e l'uniformità della facciata dell'edificio.
- Le inferriate sono ammesse soltanto ai piani terreni, previo scelta della tipologia unitaria che dovrà essere approvata dalla Cooperativa e alla quale i singoli, sostenendo i costi di installazione, dovranno attenersi.
- Eventuali plafoniere o sistemi di illuminazione apposti sui balconi devono essere del medesimo modello e colore, posizionati in maniera uniforme per tutto il complesso edilizio.
- È vietato installare sui balconi antenne paraboliche e/o comunque impianti di ricezione di programmi satellitari, senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa.

ARTICOLO 8 - NORME DI SICUREZZA

Per preservare la salute e sicurezza dei Soci assegnatari, si riportano di seguito i comportamenti e le azioni vietate perché costituenti **grave** pericolo per gli altri Soci, ovvero danno e/o pericolo per le strutture degli edifici.

- È vietato eseguire opere ed apportare varianti, di qualsiasi genere ed entità, ai locali ed agli spazi assegnati in godimento, salva espressa autorizzazione della Cooperativa.
- È vietato modificare e/o manomettere tutti gli impianti esistenti, con particolare divieto di modifica del sistema di riscaldamento realizzato in fase di costruzione dell'immobile; per quanto sopra, se non previsti in fase realizzativa, non sono ammesse, camini o stufe a pellet o ad altro sistema di combustione.
- È tassativamente vietato depositare o tenere in tutti i locali materiali infiammabili, tossici, causanti odori molesti e comunque pericolosi per la sicurezza dell'immobile.
- È vietato il parcheggio e/o la sosta - a tutti i tipi di veicoli, a motore e non - nelle aree di manovra delle autorimesse ed in tutte le aree esterne, non destinate espressamente a tali usi da leggi e/o regolamenti specifici. Si precisa che nella fase di progettazione e realizzazione degli edifici le strutture, gli apprestamenti di sicurezza e le vie di fuga, sono stati dimensionati in base alle capacità di parcheggio ed al carico di incendio previsti; alterando tali valori, ad esempio con la semplice sosta di autoveicoli fuori dagli spazi a questo destinati, con depositi di materiali o intralciando le vie di fuga, l'intero edificio risulterebbe non più idoneo e quindi non sicuro in caso di emergenza. Nel caso di parcheggio di autoveicoli nelle corsie di manovra dei box auto che comportino le violazioni sopra indicate, la Cooperativa provvederà alla rimozione forzata, ponendo a carico del trasgressore tutti i costi relativi oltre ad applicare le sanzioni di cui al successivo articolo 12.
- È vietato alterare le destinazioni d'uso dei locali assegnati in godimento ed in particolare si precisa che i locali autorimesse servono, in maniera esclusiva, al solo ricovero degli autoveicoli.

- È fatto obbligo agli assegnatari di autorimesse, in caso di installazione di prese elettriche all'interno delle stesse, di dotarsi a proprie spese di sub-contatore consumi. In ogni caso, l'installazione delle prese dovrà essere preliminarmente autorizzata dal Responsabile della Cooperativa, al quale andrà consegnata, a fine lavori, la dichiarazione di conformità degli elementi installati.
- È vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti comuni, tranne in casi espressamente motivati e autorizzati dalla Cooperativa (trasloco, ristrutturazione e/o similari), per la durata strettamente necessaria agli scopi della richiesta.

Per quanto concerne il controllo e la verifica degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione acqua calda è obbligatorio attenersi alle disposizioni previste nel precedente Articolo 4 punto 2c. Rimane inoltre a carico del Socio la verifica, l'ispezione e la manutenzione della tubazione e dei raccordi di collegamento tra il rubinetto del gas ed il piano cottura.

Ogni Socio, a richiesta della Cooperativa e previo avviso, deve acconsentire che si proceda all'interno dei suoi locali alle ispezioni e alle esecuzioni dei lavori che si rendesse necessario eseguire sugli impianti e sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse proprio e della comunità dei Soci. I lavori di cui sopra dovranno, salvo casi speciali d'urgenza, svolgersi durante i giorni feriali dalle ore 9,00 alle ore 18,00.

La Cooperativa ha comunque sempre la facoltà di poter verificare lo stato degli immobili per poter appurare la buona conduzione delle unità assegnate al fine di preservarne la loro integrità.

Nel caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione da parte dei Soci assegnatari, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Cooperativa, che valuterà le singole domande che dovranno essere corredate da una descrizione delle opere e dai documenti attestanti la regolarità contributiva dell'Impresa Esecutrice scelta. Si intendono a carico dei Soci i costi per l'esecuzione dei lavori e per l'ottenimento di eventuali permessi comunali e comunque per gli adempimenti burocratici del caso, compresa la produzione delle certificazioni previste per i lavori eseguiti.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, i lavori potranno essere effettuati purché siano adottati tutti gli accorgimenti e tutte le cautele prescritte per la sicurezza e salute nei luoghi di lavoro (D.Lsg. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m. e i.).

TITOLO IV – NORME COMPORTAMENTALI DI CONVIVENZA

ART. 9 – REGOLE PER I BUONI RAPPORTI DI VICINATO

La Cooperativa ha tra i propri fini istituzionali quello di favorire, per quanto più possibile, l'integrazione fra le famiglie dei Soci assegnatari, in spirito mutualistico e solidaristico, per il buon "vivere" della comunità degli abitanti.

Per tale scopo vengono qui di seguito riportare le norme principali che ogni singolo Socio è obbligato a rispettare:

- È vietato tenere comportamenti aggressivi, violenti e minacciosi e, comunque, contrari alle elementari norme di buona educazione nei confronti di tutti gli altri abitanti degli stabili sociali, al fine di preservare la civile convivenza della comunità dei Soci della Cooperativa.

- È vietato il parcheggio di biciclette, motociclette o similari nell'ingresso dei vani scala, e comunque in genere nei luoghi comuni se non negli spazi eventualmente a tale scopo destinati.
- È vietato battere tappeti, materassi ecc. prima delle ore 8,00 e dopo le ore 11,00 antimeridiane salvo restrizioni maggiori previste dai Regolamenti Municipali; in tale orario, lo scuotimento è consentito unicamente all'interno dei balconi, con l'obbligo di raccogliere la polvere e quanto altro con palette, evitando così di sporcare o danneggiare i piani sottostanti.

- È altresì vietato scuotere tovaglie al di fuori dei balconi e gettare mozziconi di sigaretta ed oggetti di qualsiasi genere e natura.

Chi, nella propria abitazione, faccia uso di strumenti musicali è tenuto ad adottare tutti gli accorgimenti e tutte le cautele al fine di evitare disturbo ai vicini. Non è comunque consentito l'uso di strumenti musicali dalle ore 12 alle ore 15 e dalle ore 20 alle ore 9.

- È espressamente vietato tenere ad alto volume radio, televisione e/o altro e più in generale fare rumori, schiamazzi, scuotimenti e simili che, superando la normale tollerabilità, pregiudichino i rapporti di buon vicinato con gli altri Soci assegnatari.

- Le apparecchiature di esclusivo uso domestico che producono rumore o vibrazioni non possono farsi funzionare prima delle ore 7 e dopo le ore 22.

- Anche a garanzia dell'igiene dello stabile e la sicurezza delle persone, è fatto obbligo ai proprietari di cani o altri animali domestici e comunque a chiunque li accompagni, quando siano portati in aree interne dello stabile sociale, di condurli al guinzaglio e se di taglia grossa o media o di indole mordace, anche muniti di museruola. I proprietari dovranno essere forniti di idonea attrezzatura per la raccolta delle deiezioni, nel caso in cui in maniera accidentale l'animale dovesse produrle; si intende quindi espressamente vietato, sia nelle aree comuni, sia negli spazi assegnati in godimento esclusivo, permettere agli animali di urinare e/o defecare.

- È fatto divieto l'insediamento di orti. Le aree verdi private dovranno essere sempre mantenute in condizioni di pulizia, decoro e buona conservazione vegetativa ed in esse è vietato fare depositi, erigere costruzioni anche di piccole dimensioni o sistemarvi ogni altro elemento che possa comprometterne il decoro, salvo autorizzazione della Cooperativa. Nelle aree a verde privato è consentito sistemare panchine, tavoli, sedie e simili, nonché mettere a dimora cespugli e piante ornamentali, purché di modeste dimensioni ed è fatto inoltre divieto di apporre alle recinzioni teli oscuranti.

- Le siepi dovranno essere tenute ad un'altezza pari a quella che sarà comunicata dal gestore, con espresso obbligo di taglio e manutenzione a carico del Socio. In caso di inosservanza la Cooperativa provvederà all'incombenza addebitando i relativi costi al Socio.

- È vietato utilizzare gli impianti o le attrezzature destinate al gioco dei bambini da parte di chi abbia superato il limite di età di anni 15. Negli stabili dove sono stati predisposti idonei spazi, il gioco potrà essere effettuato sempre sotto la sorveglianza di un adulto, avendo cura di preservare le strutture comuni e, comunque, nei seguenti orari: dalla ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 22,00.

TITOLO V – RAPPRESENTANZA DELLA COOPERATIVA

ART. 10 - RAPPRESENTANZA DELLA COOPERATIVA NEGLI EDIFICI IN PARTE ASSEGNATI IN PROPRIETÀ

Nel caso specifico di edifici assegnati in parte in proprietà, per i quali quindi sono stati costituiti condomini privati, la rappresentanza dei millesimi relativi alla proprietà indivisa è di competenza esclusiva della Cooperativa.

I Soci potranno partecipare alle assemblee di condominio in qualità di uditori.

La Cooperativa, in caso di spese straordinarie o significative riferibili anche ai Soci assegnatari, terrà un'assemblea consultiva tra i suoi Soci assegnatari al fine di valutare tali spese.

TITOLO VI – VIGILANZA E SANZIONI

ART. 11 - VIGILANZA

Il compito di far osservare le disposizioni del presente Regolamento è attribuito, in via generale, al Responsabile dello stabile nominato dalla Cooperativa che, nel rispetto di quanto disposto dalla legge, potrà assumere informazioni, procedere ad ispezioni di cose e luoghi, comprese le unità assegnate in godimento, anche avvalendosi dell'ausilio dell'ufficio tecnico della Cooperativa, quando ciò sia necessario o utile al fine dell'accertamento di violazioni di disposizioni del Regolamento e dell'individuazione dei responsabili delle inosservanze medesime.

ART. 12 - SANZIONI

La violazione dell'art. 7 (Norme per preservare il decoro) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di euro € 50,00 (cinquanta/00) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento/00).

La violazione dell'art. 8 (Norme di sicurezza) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di € 100,00 (cento/00) ed un massimo di € 800,00 (ottocento/00).

La violazione dell'art. 9 (Regole per i buoni rapporti di vicinato) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di € 50,00 (cinquanta/00) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento/00).

In ogni caso di reiterazione delle infrazioni, ovvero di non ricomposizione dello stato ante violazione trascorsi inutilmente 15 (quindici) giorni dal ricevimento del formale invito, si farà applicazione del procedimento di decadenza da Socio previsto dall'articolo 9) dello Statuto Sociale.

Tutti gli importi ricavati dalle sanzioni, come sopra determinate, alimenteranno il Fondo di solidarietà costituito dalla Cooperativa con Deliberazione dell'Assemblea Generale dei Soci in data 22 febbraio 2008.

