

SOCIETA' EDIFICATRICE ABITAZIONI OPERAIE

Società Cooperativa

Codice fiscale 01017750127

Albo delle cooperative a mutualità prevalente
N° A100551 sez. edil. Abitaz.

Sede Sociale: Via P. Sottocorno, n.6
20129 Milano
Tel. 02/76020216 – Fax 02/76011840
E-mail: coop.seao@tiscali.it

- **REGOLAMENTO PER I PRESTITI SOCIALI**
- **REGOLAMENTO DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI**
- **REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE ED ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI**

(Approvati dall'Assemblea Generale del 20 Maggio 2017 e successive modificazioni)

REGOLAMENTO PER I PRESTITI SOCIALI

Articolo 1

(Definizione dei prestiti sociali)

1. I depositi in denaro effettuati dai soci per il conseguimento dell'oggetto sociale con obbligo di rimborso per la Cooperativa sono definiti prestiti sociali e sono disciplinati dal presente Regolamento.
2. I prestiti direttamente collegati alla realizzazione di specifici programmi o alla fruizione di specifici servizi sono disciplinati dal Regolamento che ne definisce modalità, condizioni e termini di realizzazione o di fruizione.
3. Non sono prestiti sociali di depositi vincolati versati dai soci assegnatari o fruitori di particolari servizi e prestazioni la cui restituzione possa avvenire soltanto alla conclusione del rapporto instaurato con la Società. Tali depositi sono disciplinati dal Regolamento relativo al servizio o all'attività ai quali sono collegati o dal contratto che disciplina il rapporto instaurato fra la Società ed il Socio.

Articolo 2

(Condizioni per il deposito di risparmio presso la Cooperativa)

1. La Cooperativa deve rifiutare l'accettazione del deposito qualora siano stati raggiunti i limiti patrimoniali previsti dalle disposizioni che danno attuazione all'articolo 11, comma 3, del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385.
2. La Cooperativa può restituire i depositi che, alla chiusura dell'esercizio, eccedano i limiti di cui al comma precedente, secondo i criteri stabiliti dal Consiglio di amministrazione, con priorità per i depositi a vista rispetto a quelli vincolati e, per questi ultimi, con priorità per i depositi con vincolo di minore durata.
3. Chiunque avendone titolo venga in possesso di notizie relative ai rapporti di prestito tra Società e Soci è tassativamente tenuto al massimo ed assoluto riserbo su tali fatti. Il mancato rispetto di quanto sopra comporterà l'adozione delle sanzioni di legge.

Articolo 3

(Importo massimo dei prestiti sociali)

1. I depositi effettuati da ciascun socio a titolo di prestito sociale non possono complessivamente superare il limite stabilito dalle disposizioni legislative in materia di prestiti sociali al qual sono riservati trattamenti fiscali agevolati.
2. I depositi, anche se suddivisi fra più conti, che abbiano raggiunto il predetto importo possono essere aumentati per i soli interessi maturati alla fine di ciascun anno solare; gli interessi eccedenti lo stesso importo possono essere prelevati dal socio anche solo in parte; nessun versamento può essere effettuato fino a quando i prelevamenti non abbiano diminuito le somme complessivamente depositate al di sotto dell'importo di cui al comma 1.

Articolo 4

(Apertura dei conti di risparmio)

1. In presenza delle condizioni di cui all'articolo 2 ed entro l'importo massimo di cui all'articolo 3, comma 1, ciascun socio può richiedere l'apertura di uno o più conti di risparmio.
2. I conti di risparmio sono nominativi ed intestati al socio che ne ha richiesto l'apertura.
3. Il deposito minimo iniziale per l'apertura di ciascun conto di risparmio è stabilito in lire 100.000. Il deposito minimo iniziale è periodicamente aggiornato dal Consiglio di amministrazione.
4. Per l'apertura del conto di risparmio, il socio deve consegnare alla Cooperativa il proprio stato di famiglia e certificato di residenza, entrambi rilasciati in data non anteriore a tre mesi, sottoscrivere il contratto che disciplina il conto e depositare la propria firma.
5. Il socio intestatario è tenuto ad informare la Cooperativa di ogni variazione riguardante il proprio domicilio. In assenza di tale informazione, tutte le comunicazioni della Cooperativa al socio si intenderanno per ricevute se dirette all'ultimo domicilio reso noto.
6. All'atto dell'apertura del conto di risparmio viene rilasciato al socio intestatario il relativo libretto di risparmio, con la medesima intestazione richiesta per il conto e con il numero progressivo attribuito al conto;

il libretto di risparmio cooperativo non è trasferibile e deve essere utilizzato per tutte le operazioni effettuate sul conto. Al socio intestatario viene, altresì, consegnata copia del contratto sottoscritto, copia del presente Regolamento nella versione in vigore alla data dell'apertura del conto e copia del foglio informativo analitico relativo alle condizioni economiche in vigore alla stessa data.

7. Le successive modifiche alle condizioni economiche, esclusi i tassi di interesse, sono comunicate ai soci intestatari di conti di risparmio mediante affissione del nuovo Regolamento e del foglio informativo analitico presso la sede della Cooperativa; entrambi i documenti devono riportare la data di aggiornamento e la decorrenza degli effetti delle modifiche apportate.

Articolo 5

(Operazioni sui conti di risparmio)

1. I depositi ed i prelevamenti sui libretti di risparmio devono essere effettuati presso la sede della Cooperativa e gli altri eventuali sportelli della stessa indicati.

2. I depositi possono essere effettuati da qualunque persona, purché munita del libretto di risparmio i depositi possono essere effettuati in contanti o con il versamento di assegni circolari, bancari o postali; le somme versate con assegni sono separatamente riportate sul libretto e saranno disponibili e fruttifere a partire dal giorno successivo a quello dell'incasso da parte della Cooperativa.

3. I prelevamenti devono essere effettuati dal socio intestatario con la presentazione del libretto di risparmio.

4. Il socio intestatario può delegare altra persona ad effettuare singole operazioni di prelevamento utilizzando per ogni delega il modulo predisposto dalla Cooperativa; per ciascuna persona autorizzata ad operare per delega, il socio intestatario deve presentare alla cooperativa apposita richiesta, accompagnata, se la persona non è appartenente al proprio nucleo familiare e convivente, dal relativo stato di famiglia e certificato di residenza; la persona delegabile deve essere munita di un documento di riconoscimento non scaduto e deve depositare la propria firma.

5. Per i libretti vincolati per un determinato periodo di tempo, le operazioni di prelevamento possono essere effettuate alle condizioni e nei limiti stabiliti dal successivo articolo 6.

6. Tutte le operazioni effettuate su ciascun conto di risparmio sono riportate dalla cooperativa sul relativo libretto di risparmio cooperativo e sono accompagnate dalla firma del dipendente incaricato e della persona o delle persone che effettuano l'operazione; gli interessi maturati al termine dell'anno solare e le relative ritenute fiscali sono riportati sul libretto in occasione della prima operazione effettuata dal socio intestatario a partire dal 16 gennaio dell'anno successivo.

7. Il socio intestatario non può riportare sul libretto alcuna iscrizione o annotazione diversa dalla firma apposta a lato di ciascuna operazione; in caso di discordanza fra i movimenti risultanti dal libretto di risparmio cooperativo e la corrispondente scheda della Cooperativa fanno fede le scritture contabili di quest'ultima.

8. Qualora il dipendente incaricato riscontri differenze fra i movimenti riportati sul libretto di risparmio e quelli risultanti dalla scheda corrispondente, il libretto verrà ritirato e sostituito con un nuovo libretto, nel quale saranno riportati il saldo del conto all'inizio dell'anno in corso e le operazioni effettuate dal 1° gennaio dello stesso anno. Per la sostituzione del libretto, verrà addebitato sul conto, a titolo di rimborso delle spese sostenute, l'importo stabilito e periodicamente aggiornato dal Consiglio di amministrazione, indicato nel foglio informativo analitico affisso nella sede della Cooperativa.

9. In caso di perdita, sottrazione o distruzione del libretto di risparmio, il socio intestatario deve farne immediata denuncia scritta alla Cooperativa, che provvederà ad attribuire al conto di risparmio un nuovo numero, annullando il precedente, ed emetterà un nuovo libretto, nel quale saranno riportati il saldo del conto all'inizio dell'anno in corso e le operazioni effettuate dal 1° gennaio dello stesso anno. Per la emissione del nuovo libretto, verrà addebitato sul conto, a titolo di rimborso delle spese sostenute, l'importo stabilito e periodicamente aggiornato dal Consiglio di amministrazione, indicato nel foglio informativo analitico affisso nella sede della Cooperativa.

Articolo 6

(Disponibilità delle somme depositate)

1. I prestiti sociali possono essere ordinari o vincolati per periodi di tempo predeterminati.
2. Ai prestiti sociali ordinari corrispondono conti di risparmio i cui depositi, se effettuati in contanti, possono essere prelevati dal giorno successivo a quello del deposito; i depositi effettuati in assegni possono essere prelevati dal giorno successivo a quello dell'incasso da parte della Cooperativa.
3. Il Consiglio di amministrazione, qualora si renda necessario per assicurare il regolare svolgimento dell'attività della cooperativa ed il soddisfacimento delle richieste di prelevamento presentate, può stabilire, anche per periodi di tempo predeterminati, limiti di importo per i prelevamenti che possono essere effettuati giornalmente da ciascun conto di risparmio. In caso di urgenza, tale decisione può essere adottata dal Presidente della Cooperativa, con l'obbligo di provvedere a darne comunicazione al Consiglio di Amministrazione per la ratifica della propria decisione. In ogni caso, i rimborsi, totali o parziali, delle somme depositate possono essere eseguiti su richiesta del socio soltanto con un preavviso di almeno 24 ore. I rimborsi non possono mai essere a vista.
4. Ai prestiti sociali vincolati corrispondono conti di risparmio i cui depositi possono essere prelevati dal giorno successivo a quello di scadenza del vincolo concordato con la cooperativa; il vincolo può variare da sei mesi a cinque anni ed è rinnovabile alla scadenza per un periodo anche diverso da quello del vincolo precedente. Alla scadenza del vincolo, qualora il socio intestatario non comunichi alla Cooperativa, per iscritto o presentando l' apposito modulo e prima di tale scadenza ovvero nei dieci giorni immediatamente successivi, la propria intenzione di trasformare il prestito vincolato in prestito ordinario, il vincolo si rinnoverà automaticamente per il periodo minimo di sei mesi.
5. Gli interessi annualmente maturati sui libretti vincolati possono essere prelevati dal socio intestatario dal 16 gennaio al 28 febbraio dell' anno successivo; trascorso tale termine assumono lo stesso vincolo del capitale.
6. I libretti vincolati non possono essere aperti per importi inferiori a due milioni; l' importo minimo può essere periodicamente aggiornato dal Consiglio di amministrazione.
7. I soci intestatari di conti vincolati possono richiedere, prima della scadenza del vincolo e con un preavviso di dieci giorni lavorativi, che una parte delle somme depositate, comunque non superiore ad un terzo dell'importo depositato su ciascun conto vincolato, venga trasferita in un conto libero con la medesima intestazione; sulle somme trasferite al conto libero verrà riconosciuto l'interesse in vigore per i prestiti ordinari con decorrenza dal 1° gennaio precedente a quello del trasferimento.
8. Il trasferimento delle somme di cui al comma precedente può essere differito, con delibera del Consiglio di Amministrazione, fino a 60 giorni dalla data della richiesta, qualora le richieste di svincolo anticipato siano complessivamente di importo tale da poter recare pregiudizio al regolare svolgimento dell'attività della Cooperativa. Di tale differimento il Consiglio di amministrazione deve dare comunicazione all'Assemblea, illustrandone le motivazioni, nella relazione sulla gestione presentata a corredo del bilancio di esercizio immediatamente successivo.
9. I soci intestatari di libretti vincolati possono presentare al Consiglio di Amministrazione una richiesta motivata di trasformazione del conto vincolato in conto ordinario; il Consiglio di amministrazione, qualora ritenga, valutate le motivazioni della richiesta e la possibilità di aderire alla stessa in relazione alla natura e caratteristiche degli impieghi per i quali i prestiti vincolati sono utilizzati, di poter concedere l'autorizzazione alla trasformazione, stabilisce la data dell'operazione, differendola, tenuto conto delle necessità e condizioni finanziarie della cooperativa, per un periodo di tempo proporzionale alla durata residua del vincolo e, comunque, non superiore a sei mesi dalla data della richiesta.
10. Ai conti vincolati trasformati in conti ordinari si applica, con decorrenza dalla data di inizio del vincolo in corso, il tasso in vigore per i conti vincolati a sei mesi, purché il tempo trascorso da tale data sia superiore al vincolo minimo; in caso contrario, si applica il tasso in vigore per i conti di risparmio ordinari.

Articolo 7

(Interessi sulle somme depositate)

1. I prestiti sociali ordinari e vincolati fruttano, dalla valuta riconosciuta a ciascun deposito, l' interesse calcolato al tasso stabilito dal Consiglio di amministrazione in misura differenziata in modo da privilegiare, per la maggior utilità per la Cooperativa e maggiore coerenza con le proprie finalità, i prestiti vincolati. I tassi in vigore sono indicati nel foglio informativo analitico affisso nella sede della Cooperativa.

2. Qualora i depositi complessivamente effettuati dallo stesso socio o le disponibilità residue sui conti di risparmio dal medesimo aperti siano inferiori a lire cinquecentomila, gli stessi conti divengono infruttiferi per il periodo di tempo durante il quale tale valore minimo non sia superato. Il Consiglio di amministrazione può periodicamente aggiornare il valore minimo richiesto per riconoscere gli interessi sui prestiti sociali.
3. Per il calcolo degli interessi maturati, ai depositi in contanti viene attribuita la valuta del giorno del deposito, ai depositi in assegni la valuta del giorno successivo a quello del loro incasso da parte della Cooperativa ed ai prelevamenti la valuta del giorno di esecuzione dell'operazione; gli interessi sono calcolati con riferimento all'anno civile.
4. Per i conti vincolati i tassi in vigore alla data della loro apertura e del rinnovo del vincolo restano invariati fino alla scadenza dello stesso, salvo che si verifichino rilevanti variazioni dei tassi mediamente praticati dagli istituti di credito sui mutui fondiari; alla scadenza del vincolo, in caso di rinnovo verranno applicati i tassi in vigore in relazione alla durata del nuovo vincolo.
5. I tassi di interesse in vigore alla data di apertura del conto di risparmio sono riprodotti nel contratto sottoscritto dal socio intestatario.
6. Le modifiche deliberate dal Consiglio di amministrazione nei tassi di interesse applicati ai prestiti sociali sono comunicate ai soci intestatari di conti di risparmio presso l'ultimo domicilio reso noto alla Cooperativa.
7. Qualora le modifiche deliberate riducano i tassi precedentemente in vigore, il socio intestatario di un conto di risparmio ordinario ha diritto di recedere dal contratto, senza penalità, richiedendo, per iscritto o recandosi presso la Cooperativa, la chiusura del conto entro quindici giorni dal ricevimento della comunicazione.
8. I conti per i quali venga presentata, nel termine indicato al comma precedente, la richiesta di chiusura sono estinti calcolando gli interessi maturati fino alla data di ricevimento o presentazione della richiesta di estinzione al tasso in vigore prima della delibera di variazione approvata dal Consiglio di Amministrazione; l'importo comprensivo del capitale e degli interessi maturati viene portato a credito del socio interessato, che lo potrà ritirare a partire dal trentunesimo giorno successivo alla data di ricevimento o presentazione della richiesta di estinzione; sull'importo portato a credito del socio non matureranno ulteriori interessi.

Articolo 8

(Documentazione delle operazioni eseguite sui conti)

1. La Cooperativa invia a ciascun socio intestatario di libretti di risparmio, entro il mese di febbraio di ciascun anno, l'elenco delle operazioni effettuate sul conto nel corso dell'anno precedente, ivi compresi gli interessi maturati e le ritenute effettuate sugli stessi.
2. La comunicazione annuale può non essere inviata ai soci i cui conti di risparmio presentino, complessivamente, una giacenza inferiore al limite minimo previsto dall'articolo 7, comma 2, e per i conti di risparmio sui quali non sia stata effettuata alcuna operazione.
3. Il socio intestatario di un libretto di risparmio ha diritto di richiedere, versando contestualmente alla cooperativa il rimborso spese indicato nel foglio analitico illustrativo delle condizioni economiche in vigore, informazioni su singole operazioni o su gruppi di operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni; le informazioni richieste devono essere fornite, per iscritto, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda.

Articolo 9

(Fogli informativi analitici)

1. I tassi di interesse e le altre condizioni economiche applicate dalla Cooperativa ai prestiti sociali sono analiticamente esposte in un foglio informativo che deve restare affisso presso la sede della Cooperativa e consegnato ai soci all'atto dell'apertura di ciascun conto di risparmio.
2. I fogli informativi analitici sono conservati agli atti della Cooperativa per i cinque anni successivi alla data iniziale di affissione; essi non costituiscono offerta al pubblico a norma dell'articolo 1336 del codice civile.

Articolo 10

(Recesso o decesso del socio intestatario di conti di risparmio)

1. In caso di recesso o esclusione del socio che sia intestatario di conti di risparmio, le somme sugli stessi depositate cessano di essere considerate prestiti sociali con effetto dalla data del recesso o esclusione e

vengono portate a credito del socio con gli interessi maturati fino a tale data. Sul credito del socio non maturano ulteriori interessi.

2. Su tale credito la cooperativa può rivalersi per debiti del socio receduto o espulso nei suoi confronti.

3. Il socio receduto o espulso può provvedere al ritiro delle somme a suo credito, al netto degli eventuali debiti di cui al comma precedente, a partire dal trentunesimo giorno successivo alla data del recesso o esclusione.

4. In caso di decesso del socio intestatario di conti di risparmio, si applicano le disposizioni del codice civile in materia di eredità e di diritto di famiglia.

Articolo 11

(Estinzione del conto di risparmio)

1. Il socio intestatario può richiedere in qualunque momento, per iscritto o presentando l'apposito modulo, la estinzione del conto di risparmio cooperativo ad esso intestato; la estinzione dei conti vincolati può essere richiesta solo dopo la scadenza del vincolo ed entro il termine stabilito al precedente articolo 6 comma 4, per la trasformazione del prestito vincolato in prestito ordinario.

2. Alla comunicazione o al modulo di richiesta deve essere allegato il libretto relativo al conto di risparmio cooperativo, che viene ritirato dalla Cooperativa.

3. Le somme depositate sul conto e gli interessi maturati fino alla data di ricevimento o presentazione della richiesta di estinzione, ovvero, per i conti vincolati, fino alla scadenza del vincolo, sono portate a credito del socio e possono essere ritirate, unitamente alla comunicazione dell'elenco delle operazioni effettuate sul conto nell'anno in corso, a partire dal trentunesimo giorno successivo alla stessa data. Sul credito del socio non maturano ulteriori interessi.

Articolo 12

(Commissione per la gestione del prestito da soci)

Il Consiglio di Amministrazione nomina la "Commissione per la gestione del prestito da Soci", composta da 3 Consiglieri.

La commissione adempie alle seguenti funzioni:

- raccoglie le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione, ne cura la diffusione presso i soci e ne verifica la fattibilità;
- istruisce proposte da sottoporre al Consiglio di Amministrazione per i piani di raccolta del "Prestito sociale", elaborandone le modalità;
- esprime pareri sulla misura della remunerazione del prestito ordinario, per ciascun esercizio;
- fornisce al Consiglio di Amministrazione tutti gli elementi conoscitivi e di valutazione in merito agli impieghi dei depositi, da effettuare a norma del presente regolamento;
- suggerisce accorgimenti da adottare per l'ottimale gestione del servizio di prestito da Soci;
- espone all'assemblea dei Soci che discute il bilancio, le proprie valutazioni sull'andamento del servizio;
- propone eventuali modifiche ed integrazioni al presente regolamento che emergessero dalla sua applicazione.

REGOLAMENTO DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI

DESTINAZIONE DELL' ALLOGGIO SOCIALE ASSEGNATO IN GODIMENTO AL SOCIO

ART. 1 - Il socio assegnatario di alloggio non può in nessun caso e per qualsiasi motivo modificare la destinazione e la tipologia dello stesso.

OBBLIGHI DEL SOCIO ASSEGNATARIO IN GODIMENTO DI ALLOGGIO SOCIALE

ART. 2 - A) I soci assegnatari, in godimento di *alloggio sociale di vecchia costruzione*, sono tenuti al pagamento del canone di godimento corrispondente a quello determinato da delibera del C. d'A. del 14 luglio 1987.

Nel caso detto canone di godimento, così determinato, non riuscisse in futuro a coprire le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché imposte, tasse e oneri finanziari a carico della cooperativa, si provvederà all'adeguamento, con l'esclusione degli oneri finanziari per le nuove costruzioni.

Il calcolo preventivo del canone annuo redatto dal C. d' A. dalla cooperativa sarà comunicato all' assemblea dei soci per l'approvazione, in occasione della presentazione del bilancio consuntivo, con l'indicazione delle somme mensili da corrispondere.

- B) I soci assegnatari in godimento di *alloggio sociale di nuova costruzione* sono tenuti al pagamento del canone di godimento determinato dal Consiglio di Amministrazione in base al piano di ammortamento, oltre alle spese di gestione e contributi di loro spettanza.

- C) I soci assegnatari in godimento di alloggio in dipendenza del godimento medesimo sono tenuti al pagamento delle spese relative ai servizi forniti dalla società e più specificatamente:

- spese per l'erogazione dei servizi comuni di cui al successivo art. 6 del presente regolamento;

- spese per l'amministrazione della Società di cui all'art.7 del presente regolamento;

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 7 tab. A.

D) In relazione ad eventuali opere di manutenzione straordinaria o comunque ad innovazioni deliberate dal consiglio di amministrazione, i soci abitanti il singolo caseggiato interessato potranno richiedere eventuali migliorie qualitative e quantitative delle opere programmate.

In tal caso, qualora la richiesta pervenga da almeno due terzi dei soci assegnatari, il consiglio dovrà ratificare l'avvenuta decisione e deliberare le opere con le richieste migliorie. I relativi maggiori costi saranno addebitati a tutti i soci abitanti in ragione dei metri quadrati dell'alloggio loro assegnato ovvero pro capite (così come specificato nelle predette tabelle A - B) ed in base a piani di ammortamento stabiliti di volta in volta.

Con la medesima maggioranza l' assemblea dei soci assegnatari di un caseggiato potrà chiedere di sua iniziativa al C. d' A. l'esecuzione di opere e manutenzioni straordinarie, in questo secondo caso le opere richieste potranno essere deliberate dal C.d'A. a suo insindacabile giudizio, e comunque saranno interamente pagate dai soci abitanti il caseggiato secondo i criteri di cui al precedente comma.

ART. 3 - I soci assegnatari in godimento di alloggi sono altresì tenuti al rigoroso rispetto delle seguenti condizioni

- mantenere un contegno corretto e di reciproco rispetto e tolleranza, quale condizione indispensabile di vita civile della collettività, evitando di recare danno, disturbo o molestia agli altri soci assegnatari.

- mantenere la più assoluta pulizia ed ordine anche nei locali di utilizzazione comune;

- vigilare affinché i bambini ed i ragazzi rispettino gli orari e quant'altro indicato dal Consiglio di Amministrazione per giocare in cortile e che gli stessi, con i loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi e rumori molesti;

- curare che non siano lasciati aperti, oltre il normale uso i rubinetti dell'acqua potabile ritenendo responsabili i soci inadempienti per i danni che potessero derivare alla società ed altri soci assegnatari dalla inosservanza della disposizione;

- attenersi scrupolosamente agli orari di apertura e chiusura dei portoni e dei cancelli degli stabili e nonché delle cantine;
- segnalare per iscritto, o anche tramite il portiere o ai delegati o al consiglio di Amministrazione, affinché provveda in merito, ogni guasto o inconveniente che si verificasse nell' immobile o nell'alloggio, del quale venisse a conoscenza;
- denunciare le malattie contagiose che si verificassero nelle proprie famiglie e provvedere a tutte le disposizioni igieniche ordinate dall'autorità sanitaria locale;
- attenersi alle norme impartite dalla società relativamente al servizio di amministrazione dell'immobile sociale e consentire agli incaricati degli organismi esecutivi e direttivi della stessa società e coloro che li accompagnano di effettuare, quando si rendesse necessario a giudizio del Consiglio di amministrazione, sopralluoghi negli alloggi sociali, previo preavviso;
- attenersi a quanto prescritto dalle leggi vigenti, dallo Statuto dei Regolamenti interni di cui all'art. 22 dello Statuto Sociale, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali e da ogni altro provvedimento che favorisca e permetta il conseguimento degli scopi sociali.

DIVIETI PER IL SOCIO ASSEGNATARIO IN GODIMENTO DI ALLOGGIO SOCIALE

ART. 4 - E' tassativamente vietato ai soci assegnatari in godimento di alloggi e ai rispettivi membri di famiglia, nonché conviventi, compiere le seguenti operazioni:

- sostare più del necessario in portineria, sulle scale e sul ballatoio;
- esporre alle finestre ed ai balconi, battere e scuotere da entrambi e sui pianerottoli delle scale, oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, sottopedane, stuoie, asciugamani, ecc. ove ciò non sia acconsentito in speciali circostanze del relativo capitolo " battitura di tappeti " , contemplato nel regolamento comunale di Igiene;
- esporre biancheria e qualsiasi bucato da asciugare sui balconi ed alle finestre in modo che sia visibile dalla strada pubblica, sporcare, ingombrare ed occupare in qualsiasi modo, pianerottoli, scale, soglie di portoncini ed altri luoghi di passaggio e locali di utilizzo comune;
- collocare negli alloggi sociali, compresi i terrazzi, i ballatoi ed i solai ad utilizzazione individuale, materiali di notevole peso da costituire pericolo per la stabilità delle strutture dell'edificio;
- tenere negli alloggi sociali, nelle cantine, nei posti auto e nei solai, materiali dannosi per l'igiene o infiammabili, in quantità superiore a quella che possa necessitare per gli usi domestici;
- impiantare negli alloggi e farli funzionare motori e macchine rumorose;
- infiggere all'esterno, sui balconi o i davanzali delle finestre, paletti o ferri di sostegno per fiori o panneggiamenti;
- recare disturbo, anche nei cortili, ai soci assegnatari in godimento di alloggi, con schiamazzi, suoni, canti, dischi, danze ed altro;
- trascinare oggetti pesanti, rimuovere mobili dopo le ore 22 e prima delle ore 8, e nei giorni festivi;
- gettare acqua e qualsiasi altra cosa dai balconi e ballatoi, nei cortili, nelle strade ecc.;
- gettare negli acquai, nei WC e nei condotti della spazzatura materiale che possono ingombrare le tubazioni di scarico. E' assolutamente vietato introdurre vetri e bottiglie nelle canne di caduta delle immondizie che, oltre ad ostruire tali canali, sono causa di gravi infortuni per il personale addetto allo sgombero delle canne ed alla raccolta rifiuti solidi. Tutti gli oggetti di elevato volume debbono essere immessi direttamente negli appositi bidoni porta immondizie, oppure negli appositi locali pattumiere. Le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelli derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri, ascensori, si intendono a carico di coloro che li avranno procurati;
- apporre targhette, dischi indicatori, ed altro all'esterno del portone di ingresso, sul portone di ingresso esterno, nelle scale, nei ripiani ed in portineria, senza autorizzazione scritta dal Consiglio di Amministrazione il quale potrà autorizzare, se non lo riterrà lesivo dell'estetica dell'immobile, per l'applicazione di cui sopra a spese del singolo socio assegnatario interessato;
- tenere cani, gatti e altri animali che possono recare disturbo agli altri Soci. Comunque, gli animali non dovranno essere lasciati liberi negli spazi comuni;
- accedere ed occupare il giardino, anche solo temporaneamente, con materiale di qualsiasi genere o far sostare automezzi nel cortile, eccetto carico e scarico;
- fare consumo oltre il ragionevole di acqua potabile e lasciare aperti i rubinetti quando non se ne faccia diretto uso; l'acqua dovrà essere impiegata soltanto per gli usi domestici; inoltre è vietato il lavaggio di automezzi e moto nei cortili;

- fare e disporre quant'altro in contrasto con le leggi vigenti lo Statuto Sociale, i regolamenti interni di cui all'art.22 dello Statuto Sociale, le deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali, che possa comunque, recare danno o disturbo alla Società, ai soci assegnatari in godimento di alloggi sociali e locatari di parti immobiliari adibite ad uso diverso da quello abitativo e a terzi.

RESPONSABILITA' DEL SOCIO ASSEGNATARIO IN GODIMENTO DI ALLOGGIO SOCIALE

ART. 5 - Il socio assegnatario in godimento di alloggio sociale è responsabile dei danni arrecati sia all'alloggio sociale che all'immobile e alle sue pertinenze, per fatto proprio, dei propri conviventi, dei figli e dei bambini ad esso in custodia.

EROGAZIONE DEI SERVIZI COMUNI

ART. 6 - Il socio assegnatario in godimento di alloggio è tenuto ad accettare ed utilizzare i servizi comuni di luce, acqua potabile, acqua calda, ascensore, riscaldamento ed altri servizi eventuali, così come questi vengono forniti dalla stessa società per volontà e su indicazione del Consiglio di Amministrazione.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI GESTIONE

ART. 7 - Le spese relative ai servizi forniti dalla società e per manutenzioni di cui alla tabella allegato A al presente regolamento sono ripartite fra i soci assegnatari in godimento degli alloggi coi criteri indicati nella stessa tabella che fa parte integrante del presente regolamento (per metri quadri di superficie dell'alloggio ovvero pro capite).

Le spese di cui sopra dovranno essere corrisposte per tutta la durata della prestazione del servizio da parte della società cooperativa cioè per tutta la durata dell'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale.

Le spese di cui sopra dovranno essere corrisposte, contestualmente al pagamento del canone di godimento in quattro rate trimestrali anticipate, in contanti, oppure a mezzo assegno o a mezzo libretto prestito sociale, e, comunque, entro il decimo giorno della scadenza sopra prevista.

Le spese di manutenzione di cui alla tabella allegato B al presente regolamento sono a carico della società.

Tanto per spese di cui alla tabella A che alla B potrà farsi luogo ad ammortamento fra i soci interessati nei casi di cui all'art. 2 lettera D del presente regolamento.

Le spese per l'esercizio del riscaldamento verranno ripartite in base alla cubatura dei locali di cui si compongono gli alloggi assegnati.

Ai morosi, trascorso il termine di pagamento di cui alla scadenza prevista dal precedente comma 3, il Consiglio di Amministrazione applicherà una penale pari al tasso bancario corrente.

Dopo trenta giorni dalla data di cui sopra, nei confronti del socio moroso verranno adottati i provvedimenti previsti dall'art.9 del regolamento di assegnazione di alloggi in godimento e dell'art.11 dello Statuto sociale, ferma restando la facoltà del Consiglio di Amministrazione di agire in giudizio al fine di ottenere il pagamento di quanto dovuto, il rimborso delle spese e dei danni.

DESTINAZIONE DI UTILIZZAZIONE DELLE PARTI IMMOBILIARI COMUNI

ART. 8 - Locali, sale, giardini ed ogni altra parte di godimento comuni per tutti i soci assegnatari in godimento di alloggi, debbono essere utilizzati esclusivamente per lo scopo a cui sono stati destinati.

Il Consiglio di Amministrazione e i delegati di caseggiato devono vigilare affinché venga rispettata tale norma.

Il socio assegnatario, che voglia utilizzare locali o sale di godimento comune al fine di svolgere iniziative o attività che possano interessare altri soci, deve inoltrare domanda al Consiglio di Amministrazione tramite i delegati di caseggiato. Il permesso sarà dato soltanto dopo attenta valutazione e verifica che non vi siano limitazioni alla partecipazione per alcun socio della cooperativa e per la propria famiglia e conviventi.

*LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD UTILIZZAZIONE DIVERSA DA QUELLA DI
ABITAZIONE*

ART. 9 - Il rapporto di locazione tra società e soci, relativamente alle unità immobiliari adibite ad utilizzazione diversa da quella di abitazione, verrà regolamentato da apposito documento.

DIVIETI A TERZI

ART. 10 - I delegati e i soci tutti vigileranno al fine di vietare ai venditori ambulanti, agli agenti e rappresentanti di commercio, fattorini e distributori di pubblicazioni e simili, di entrare negli immobili sociali, di entrare specialmente con automezzi e contenitori, per l'offerta e la vendita delle loro merci, se sprovvisti dell'indirizzo del socio assegnatario che ne abbia fatta esplicita richiesta.
E' inoltre vietata l'affissione di qualsiasi manifesto non inerente alla cooperativa.

RESPONSABILITA' DELLA SOCIETA' COOPERATIVA

ART. 11 - Il socio assegnatario in godimento di alloggio esonera espressamente la società da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero pervenire a lui o agli immobili, da fatti, omissioni o colpa di altri soci assegnatari in godimento di alloggi o di terzi in genere.
La società è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale sospensione dei servizi dovuti a casi imprevisti ed imprevedibili o a manutenzione degli impianti.

TABELLA ALLEGATO (A)

SPESE A CARICO ABITANTI, ESERCENTI, LABORATORI RIPARTITE PER CASEGGIATO

<u>DESCRIZIONE</u>	<u>CRITERIO RIPARTO</u>
1 - PORTIERATO	MQ.
2 - SERVIZIO DI PULIZIE E ROTAZIONI BIDONI	MQ.
3 - RISCALDAMENTO E MANUTENZIONE LUCE ANDRONE, SCALE, CANTINE, FORZA	MC.
4 - MOTRICE	MQ.
5 - TASSA RIFIUTI	A NORMA DI LEGGE
6 - FORNITURA ACQUA	MQ.
7 - SOSTITUZIONE LAMPADE E PLAFONIERE RIPARAZIONE PORTONE INGRESSO,	MQ.
8 - CANTINE, VETRI E SOSTITUZIONE SERRATURE	MQ. MQ.
9 - RIPARAZIONE IMPIANTO ELETTRICO SOSTITUZIONE O RIPARAZIONE	MQ.
10 - CREPUSCOLARE	MQ.
11 - SOSTITUZIONE O RIPARAZIONE ANTENNA TV	N° APPARTAMENTI
12 - MANUTENZIONE CITOFONI INSTALLAZIONE ASCENSORE E SUA	N° APPARTAMENTI
13 - MANUTENZIONE	MQ.
14 - SPURGO DEI POZZI NERI E DELLE LATRINE	MQ.
15 - CASELLARI POSTALI E TARGHETTE	N° APPARTAMENTI
16 - SOSTITUZIONE ELEMENTI IGIENICO-SANITARI	MQ.
17 - MANUTENZIONE GIARDINI	MQ.
18 - ZERBINI, PASSATOIE E TAPPETI COMUNI	MQ.
19 - SOSTITUZIONE CALDAIE	MQ.

N.B.

: LE SPESE DI MANUTENZIONE INTERNA ALL'ALLOGGIO SONO A COMPLETO CARICO DEL SOCIO ASSEGNATARIO FRA CUI LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA, LA SOSTITUZIONE DELLE TAPPARELLE, RIPARAZIONI AVVOLGIBILI, TINTEGGIATURA.

TABELLA ALLEGATO (B)

COSTI E SPESE A CARICO DELLA SOCIETA'

- 1 - FACCIATA DELL'EDIFICIO, TINTEGGIATURA INTERNA ALL'EDIFICIO, RIFACIMENTO FRONTALINI DEI BALCONI
- 2 - RIFACIMENTO SCALE E RINGHIERE
PIASTRELLATURA PIANEROTTOLI E ANDRONI
- 3 - SOSTITUZIONE PORTONE DI INGRESSO
- 4 - RIFACIMENTO TETTO, LASTRICI, SOLAI, TERRAZZE A LIVELLO
COMPLETA SOSTITUZIONE GRONDAIE E SCARICHI ACQUA PIOVANA
- 5 - SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI, FINESTRE, TAPPARELLE, PERSIANE
PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE GENERALE DELLO STABILE
- 6 - SOSTITUZIONE DI CITOFONI (COME NUOVO IMPIANTO)
- 7 - RICOSTRUZIONE CANNE FUMARIE
- 8 - RIPARAZIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CORPI RADIANTI
- 9 - RIPARAZIONE STRAORDINARIA A SEGUITO DI GUASTI O PERDITE
DELL'IMPIANTO IDRICO CON RIPRISTINO E/O SOSTITUZIONE
PIASTRELLATURE PAVIMENTO E RIVESTIMENTO.

N.B.: CONTRIBUTO DI MIGLIORIA DA PARTE DEL SOCIO ABITANTE IN GODIMENTO:

I SOCI POSSONO CHIEDERE DI CONTRIBUIRE PER IL MIGLIORAMENTO
DELLE PARTI COMUNI.

REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE ED ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI

ART. 1 - Gli alloggi assegnabili sono quelli in fase di costruzione e quelli resisi disponibili per rinuncia da parte dei soci o per altri motivi .

ART. 2 - Le domande dei soci, purchè maggiorenni, compilate su apposito modulo, accompagnate dal versamento dell'importo indicato dal Consiglio di Amministrazione verranno iscritte in una lista denominata "richiesta alloggi" stesa in stretto ordine cronologico in base alla data di presentazione della domanda.

Il socio in graduatoria di assegnazione può per motivi personali sospendere la domanda, inviandone richiesta scritta. La domanda, anche se sospesa, continuerà a progredire in graduatoria sino a quando il socio revocherà la sospensione inviandone comunicazione per iscritto, ma dovrà in ogni caso attendere sei mesi prima di poter ottenere l'assegnazione di un alloggio.

Il socio, occupante l' alloggio sociale avuto in assegnazione, che intendesse fruire di alloggio diverso rispetto a quello occupato, può inoltrare domanda per ottenere il cambio:

- la domanda di cambio di appartamento da uno a due locali o stessi locali con superficie più ampia (oltre il 10%) sarà iscritta in stretto ordine cronologico nella lista denominata "richiesta alloggi".
- la domanda di cambio di appartamento con un altro ubicato nella stessa zona, avente lo stesso numero di locali ed superficie anche più ampia ma non oltre il 10%, avrà la precedenza rispetto all'assegnazione e sarà iscritta in ordine cronologico in apposita lista denominata "altri cambi";
- la domanda di cambio da uno o due locali a tre locali verrà iscritta su apposita lista denominata "cambi tre locali", che sarà redatta in stretto ordine cronologico in base alla data di presentazione della domanda. L'assegnazione dei tre locali viene effettuata alternando un cambio ad una nuova assegnazione, nell'ambito della stessa zona (Vittoria-Sempione-Pantigliate).

Si precisa che gli alloggi di tre o più locali potranno essere assegnati o dati in cambio solamente a soci il cui nucleo familiare al momento della consegna sia composto da almeno tre persone, comprovato dallo stato di famiglia aggiornato.

Tutte le liste con le graduatorie saranno esposte presso la sede sociale

ART. 3 - Per l'assegnazione di alloggi di nuova costruzione, o ristrutturati, il Consiglio d'Amministrazione convocherà in assemblea i soci che ne hanno fatto domanda, precisando, nella lettera d'invito, che gli alloggi verranno dati in godimento alla condizione che il socio non sia proprietario di immobili ad uso di abitazione (nell'ambito del comune di Milano e provincia) e che si impegni a versare alla cooperativa come prestito sociale vincolato per tutto il periodo inerente al piano di ammortamento del finanziamento, l'importo che sarà indicato, volta per volta dal Consiglio di Amministrazione.

Si precisa che per alloggi di nuova costruzione si intendono anche quelli ubicati in fabbricati preesistenti che siano stati oggetto di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria tale da modificarne sostanzialmente la fruibilità.

ART. 4 - Per gli alloggi non di nuova costruzione che si rendano disponibili, i soci non ancora assegnatari possono formulare apposita domanda di assegnazione in godimento e devono depositare contestualmente presso gli uffici della cooperativa un prestito da vincolarsi nella misura indicata dal Consiglio di Amministrazione.

Alla domanda verrà dato un numero progressivo. La chiamata per l'eventuale assegnazione in godimento di detti alloggi verrà fatta secondo l'ordine cronologico delle domande in base alla data di presentazione.

Il socio, a cui è stato proposto, tanto in prima assegnazione, quanto in cambio, un alloggio conforme alla sua richiesta e che rinunci due volte passerà in coda alla graduatoria sempre per tipologia o per stabili.

Le rinunce devono essere motivate per iscritto.

ART. 5 - Il socio prenotatario di alloggi di nuova costruzione o di quelli preesistenti, dovrà depositare presso gli uffici della cooperativa il prestito da vincolarsi nella misura indicata dal Consiglio di Amministrazione, e potrà in qualsiasi momento, chiedere la cancellazione dalla lista prenotazione alloggi e la restituzione del deposito vincolato, pur mantenendo tutti gli altri diritti conferitigli dallo statuto sociale.

ART. 6 - I soci prenotatari di alloggi dovranno recapitare agli uffici della cooperativa per ottenere l'assegnazione, lo stato di famiglia, il certificato di residenza, fotocopia della denuncia dei redditi con ricevuta di presentazione, mod. 101, 201, 730, 740 nonché certificato di impossidenza di immobili rilasciato dalla Conservatoria Pubblici Registri Immobiliari competente, previa indagine.

Gli alloggi verranno dati in godimento sempreché il socio e gli altri componenti il nucleo familiare non siano proprietari di immobili (ad uso abitazione nell'ambito del comune di Milano e provincia).

Nel caso in cui il socio o gli altri componenti il nucleo familiare diventino proprietari di alloggio, idoneo al nucleo familiare e disponibile, nel comune di Milano e provincia, perdono il diritto all'alloggio. Se l'alloggio di cui il socio diventa proprietario, fosse idoneo ma non disponibile, il socio si deve attivare, a norma di legge, per renderlo disponibile.

ART. 7 - Il socio che ha ottenuto l'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale, dopo avere espletato quanto previsto nei precedenti articoli, sarà convocato presso gli uffici della cooperativa per sottoscrivere il documento "atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale ottenendo il pieno diritto di occupare l'alloggio.

ART. 8 - Il socio ottenuta la consegna dell'alloggio in godimento dovrà abitarlo con il proprio nucleo familiare, come da stato di famiglia in precedenza consegnato, entro 6 mesi dall'assegnazione.

Il socio assegnatario è tenuto all'occupazione continua dell'alloggio assegnatogli in godimento e non potrà ospitare persone estranee al proprio nucleo familiare per più di 30 giorni continuativi, salvo autorizzazione del consiglio d'amministrazione.

Il diritto di godimento dell'alloggio sociale è personale e limitato alla sola abitazione, con l'esclusione di qualsiasi altra destinazione.

Qualora il C.d'A. riscontrasse un ingiustificato abbandono dell'alloggio da parte dell'assegnatario e del suo nucleo familiare protrattosi oltre sei mesi dovrà pronunciare la decadenza dall'assegnazione

Il socio assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche né all'interno, né all'esterno senza la preventiva autorizzazione scritta dal Consiglio di Amministrazione.

ART. 9 - I soci assegnatari sono tenuti al pagamento del canone di godimento per l'alloggio sociale quale corrispettivo per la prestazione del servizio reso dalla Società Cooperativa attraverso l'assegnazione in godimento dell'alloggio stesso.

Detto canone dovrà essere corrisposto per tutta la durata della prestazione del servizio.

Il canone di godimento per l'uso dell'alloggio sociale è annuo e dovrà essere corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate presso la sede della cooperativa o a enti da essa indicati entro il 10° giorno della scadenza prevista.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 dello Statuto Sociale, il Consiglio di Amministrazione pronuncia la esclusione da socio, con la conseguente immediata revoca dell'atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale, contro il socio assegnatario il quale si renda moroso, in tutto o in parte, pur dopo formale sollecitazione e diffida, nel pagamento del canone di godimento per l'alloggio sociale di cui il presente articolo.

ART.10 - Il socio assegnatario in godimento di alloggio della cooperativa che intende recedere dall'assegnazione deve comunicarlo per iscritto al Consiglio d'Amministrazione, con almeno un trimestre di preavviso ed in modo che il termine del godimento corrisponda comunque al completamento di un'intera trimestralità del canone.

Ad alloggio riconsegnato al socio uscente viene svincolato il deposito a suo tempo versato, fatte salve le pendenze eventualmente in corso.

ART.11 - In caso di decesso del socio titolare dell'assegnazione dell'alloggio sociale, potranno subentrare il coniuge, ovvero il convivente che sia stato a suo tempo regolarmente segnalato e documentato alla cooperativa, o, in mancanza, i figli se conviventi da almeno un anno e comprovato dallo stato di famiglia, alle condizioni che siano soci o lo diventino.

ART.12 - In caso di separazione dei coniugi l'alloggio sociale, potrà essere assegnato al coniuge non intestatario, solo se previsto dal provvedimento dell'Autorità Giudiziaria e se socio o lo diventi.

ART.13 - La Commissione per la prenotazione ed assegnazione in godimento degli alloggi sociali è composta da un consigliere nominato dal Consiglio di Amministrazione e da due soci eletti dall'Assemblea. I membri della Commissione per la prenotazione ed assegnazione in godimento di alloggi sociali durano in carica tre anni e sono rieleggibili.

La Commissione ha funzione consultiva del Consiglio di Amministrazione al quale riferisce ogni tre mesi sull'andamento delle prenotazioni ed assegnazioni in godimento di alloggio sociale da parte dei soci.

La Commissione adempie, altresì alle seguenti funzioni:

- raccoglie le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione relativamente alla disponibilità di alloggi sociali di cui all'art. 2 del presente regolamento, ne cura la diffusione e ne verifica la fattibilità - redige, sulla base della commissione del Consiglio di Amministrazione di cui all'art.2 del presente regolamento, i moduli per le domande per la prenotazione in godimento di alloggio sociale di cui all'art. 3 del presente regolamento;
- redige la graduatoria di prenotazione in godimento di alloggi sociali, dandone comunicazione al Consiglio di Amministrazione affinché l'assuma con delibera;
- suggerisce al Consiglio di Amministrazione gli accorgimenti da adottare per l'ottimale utilizzazione dei depositi del presente regolamento;
- propone le eventuali modifiche di integrazione al presente regolamento che emergessero come necessarie ed opportune dalla sua applicazione.