

COOPERATIVA EDIFICATRICE DI CUSANO MILANINO

SOCIETA' COOPERATIVA

Sede in Viale Matteotti, 35 - 20095 CUSANO MILANINO (MI)

Cod. Fisc. 00769780156 - Part. IVA 00692750961

Reg. Imp. 00769780156 - Rea 16693

Albo delle cooperative a mutualità prevalente n. A100548 cat. E.A.

Albo Nazionale delle Cooperative edilizie di Abitazione n. 03/015/098/2901



REGOLAMENTO INTERNO

Premessa generale

Il presente regolamento disciplina, in conformità alle norme di legge e allo statuto della Cooperativa Edificatrice di Cusano Milanino, i rapporti tra i soci, l'uso degli spazi comuni all'interno dei singoli quartieri, l'assegnazione, l'uso e l'utilizzo degli alloggi assegnati in godimento ai soci, delle autorimesse e dei posti auto.

Criterio distintivo dell'essere socio, e nella fattispecie socio assegnatario, è la realizzazione di un comportamento che si ispiri a principi di educazione e di rispetto; i soci sono quindi tenuti a osservare le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza, per evitare motivi di disturbo e di molestia ad altri e ad adottare un preciso stile di vita che favorisca e renda positivo il vivere in una comunità allargata e in un quartiere di residenza.

Il regolamento essendo suscettibile di variazioni e aggiornamenti in relazione alle esigenze della generalità dei soci e della Cooperativa, può essere modificato dal competente organo sociale della stessa sempre che ciò non incida nella sfera dei diritti del socio che trovano fondamento e garanzia nelle norme di legge e dello statuto.

Con gli altri regolamenti (Regolamento dei delegati di caseggiato, Regolamento prestiti dei soci) che disciplinano aspetti particolari riguardanti l'organizzazione dell'attività interna della società, il regolamento interno contribuisce a dare certezza di procedure amministrative e di comportamento a tutti i soci ed a garantire ad ognuno equità di trattamento.

I soci sono responsabili per le violazioni degli obblighi e dei divieti previsti dal presente regolamento salvo quanto previsto da altre specifiche norme di legge, di statuto e di regolamento. Il socio assegnatario risponde anche per i suoi familiari, per le persone conviventi e per l'eventuale personale di servizio.

Salve le conseguenze e le responsabilità civili e penali, il Consiglio di Amministrazione, in base ai poteri riconosciutigli dallo Statuto e dalla legislazione vigente in materia di gestione di Società per accertate violazioni alle norme del presente regolamento, può prevedere sanzioni di natura pecuniaria ai soci assegnatari,

e nei casi più gravi di reiterazione può revocare l'assegnazione dell'alloggio. A tal fine il Consiglio di Amministrazione potrà predeterminare l'ammontare delle sanzioni variabili da € 50,00 a €150,00 applicabili ai vari casi di violazione portandole preventivamente a conoscenza di tutti i soci assegnatari.

I. L'unità abitativa

L'impresa Cooperativa a "proprietà indivisa" è unica ed esclusiva titolare del diritto di proprietà sugli immobili sociali. Da ciò deriva la esclusione, nella regolamentazione dei rapporti tra soci e Cooperativa di qualsiasi automatica trasposizione di norme, compresi usi consuetudini, applicabili a rapporti di altra natura che presuppongono l'esistenza di autonomi diritti di singole porzioni di edifici (es.: condominio, IACP).

Il Consiglio di Amministrazione comunica ai soci i propri programmi costruttivi, e ne sollecita l'adesione a quanti aspirano alla assegnazione di un alloggio.

Nel rispetto delle norme di legge e dello statuto della Cooperativa il presente regolamento definisce i criteri per la formazione di graduatorie di soci per l'assegnazione in godimento di alloggi sociali sia in fase di costruzione che già in disponibilità della Cooperativa; inoltre intende dettare le norme che ogni socio assegnatario è tenuto ad osservare una volta avuta in godimento una unità abitativa.

Le comunicazioni di cui sopra vengono date mediante affissione di avvisi presso gli uffici della cooperativa o con altre modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 1 Accesso alla graduatoria per assegnazione di alloggi

I soci che intendono ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio della cooperativa devono farne espressa richiesta al Consiglio di Amministrazione secondo le modalità e nei termini previsti dal regolamento vigente e dalle eventuali disposizioni applicative deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Società.

Nella richiesta il singolo socio deve chiaramente indicare la tipologia di abitazione preferita (1-2-3- locali e/o di ringhiera), quindi la scelta può essere mutata nel tempo senza compromissione della posizione in graduatoria.

Ai fini dell'assegnazione resta vincolante l'ultima indicazione segnalata.

Per essere inseriti nella graduatoria dei richiedenti alloggio i soci devono essere in regola con tutti i prescritti requisiti di legge, di statuto e di regolamento ed effettuare il versamento a titolo di deposito sociale fruttifero la cui entità verrà stabilita con delibera del Consiglio di Amministrazione.

La domanda sarà inserita in graduatoria solo quando verrà effettuato il previsto deposito che deve essere mantenuto integro e non può essere diminuito pena la decadenza immediata dalla graduatoria.

Qualora il socio richiedente fosse proprietario di altro appartamento l'inserimento in graduatoria è possibile e l'eventuale assegnazione potrà essere effettuata a determinate condizioni **previste di seguito dal presente Regolamento.**

Art. 2 Formazione della graduatoria

La graduatoria generale è unica, ha validità permanente ed è consultabile, dai parte dei soci interessati, presso gli uffici della Società.

All'inizio di ogni anno (entro il 15 di gennaio) i soci in graduatoria, mediante apposita richiesta, devono presentare su apposito modulo domanda, in cui si dichiarano interessati all'assegnazione dei locali nell'anno solare in corso. Le domande presentate all'ufficio della Società vanno a costituire una graduatoria ridotta rispetto a quella generale.

La graduatoria recherà oltre al numero progressivo anche il numero della graduatoria generale così da rendere evidente quanti soci che, per l'anno in corso non sono interessati, potrebbero l'anno successivo, inserirsi nella graduatoria ridotta.

La graduatoria ridotta ha validità annuale e consente di evidenziare le reali esigenze dei soci e di accelerare la consultazione dei soci per l'assegnazione dei locali che si rendessero disponibili.

Dopo due rifiuti di proposta di assegnazione il socio interpellato passerà automaticamente in coda alla lista annuale ridotta.

Eventuali cancellazioni della graduatoria avvengono per:

- assegnazione locali
- ritiro del deposito richiesto per sostenere la domanda di assegnazione
- recesso/espulsione dalla società
- ritiro della domanda di richiesta di assegnazione
- decesso del socio. In tal caso il coniuge o il/la convivente del deceduto, purché già socio, entra in graduatoria mantenendo la posizione del deceduto

La cancellazione dalla graduatoria generale provoca ovviamente l'esclusione anche dalla graduatoria ridotta.

Art 3 Assegnazione alloggio

Il Consiglio di Amministrazione procederà all'assegnazione in base alla graduatoria ridotta, previa verifica dei requisiti richiesti per accedervi.

Non ha diritto all'assegnazione il socio che risulti essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione idonea nel territorio del comune in cui è situato l'immobile o in uno dei comuni confinanti.

Costituiscono inoltre cause di decadenza e la risoluzione degli atti di assegnazione le seguenti circostanze, anche non concorrenti, accertate e contestate in via definitiva dal Consiglio di Amministrazione:

- il mancato rispetto delle deliberazioni legalmente assunte dagli organi sociali
- la produzione di dichiarazioni o documenti falsi relativi ai requisiti per l'assegnazione di alloggi

E' facoltà del Consiglio di Amministrazione provvedere all'assegnazione d'alloggio al di fuori della graduatoria ridotta in casi di assoluta eccezionalità che qui di seguito, a solo titolo esemplificativo e non limitativo, si elencano:

- rinuncia da 3 a 2 locali da parte di persone rimaste sole
- richiesta da parte di Enti Pubblici

- difficoltà di assegnazione per la particolare tipologia e collocazione dell'alloggio

Il socio assegnatario dovrà versare, a titolo di deposito fruttifero, una quota predeterminata dal Consiglio di Amministrazione. Tale somma resterà a disposizione della Cooperativa che potrà rivalersi sulla stessa per eventuali inadempienze o danni ai locali provocati o attribuiti al socio assegnatario. Nel caso di rinuncia da parte del socio la quota di deposito è rimborsabile solo dopo verifica da parte della società delle condizioni in cui si trova l'appartamento.

Il Consiglio di Amministrazione è tenuto ad ottemperare a tutte le disposizioni stabilite dalle leggi vigenti e dalle nuove che venissero emesse in materia di edilizia popolare. Prima dell'assegnazione la Cooperativa provvederà ad effettuare i lavori necessari per adeguare l'alloggio ai livelli di sicurezza e dagli standard abitativi previsti dalla legge.

I canoni di godimento degli alloggi da assegnare vengono rideterminati ed adeguati con riferimento all'indice ISTAT del costo della vita o ad altri idonei ed oggettivi parametri di riferimento assunti dal Consiglio di Amministrazione tenuto conto del rapporto prezzo/servizi offerti. I canoni devono anche comprendere le quote di recupero per l'investimento sostenuto dalla società per opere di ristrutturazione.

Qualora il socio assegnatario si trovasse in corso di separazione legale l'alloggio può essere assegnato all'altro coniuge (che non rinunciasse) in esito e conformità al provvedimento del Tribunale ovvero del procedimento di negoziazione assistita ex L. 162/2014.).

Art. 4. Decesso del socio assegnatario.

2. Al socio deceduto assegnatario in godimento di un'abitazione di proprietà della Società, si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, in ordine di priorità:

- a) il coniuge superstite ovvero il convivente more uxorio, la cui convivenza alla data del decesso deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica
- b) il coniuge separato al quale, con provvedimento dell'autorità giudiziaria, sia stata destinata l'abitazione del socio defunto
- c) i figli minorenni previa autorizzazione del Giudice Tutelare ovvero di altra Autorità equivalente.
- d) i genitori o i figli maggiorenni, purché conviventi alla data del decesso in modo continuativo dall'assegnazione dell'alloggio e la convivenza alla data del decesso sia documentata da apposita certificazione anagrafica

E' esclusa la possibilità di avere diritto al subentro per altri soggetti, anche se conviventi, che non rientrino nella casistica di cui sopra.

La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Società; quella nella qualità di assegnatario, ove previsti dalla disposizione agevolativa utilizzata per la realizzazione dell'abitazione, al possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione della stessa

Art. 5 Destinazione degli alloggi assegnati

Gli alloggi assegnati in godimento, salvo casi eccezionali dovuti a comprovate cause di forza maggiore, devono essere abitati, entro sei mesi dalla data di assegnazione

stessa; in caso contrario il Consiglio di Amministrazione revocherà l'assegnazione. Ogni unità abitativa è assegnata in uso godimento alloggio deve servire per una sola unità familiare.

A meno che non sia stabilito diversamente, l'uso dei locali è riservato esclusivamente ad abitazione e perciò non è consentito l'impiego di uffici, deposito merci, industrie o laboratori di qualsiasi genere o simili. Nessun socio può subaffittare né cedere a titolo di comodato, in tutto o in parte, direttamente o indirettamente, i locali assegnatigli in godimento né tenervi locanda o pensione.

È consentito eleggere presso l'alloggio assegnato il domicilio (legale - fiscale) di società e la ditta amministrata dal titolare dell'alloggio stesso e il suo/sua convivente, sempre che l'attività della società e la ditta venga svolta altrove.

Il socio è tenuto a comunicare alla Cooperativa ogni variazione del proprio nucleo familiare; non potrà ospitare, per periodi superiori a sei mesi, persone estranee al proprio nucleo familiare senza la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. L'autorizzazione ad ospitare persone estranee al nucleo familiare potrà essere rinnovata di ulteriore periodo di sei mesi su nuova preventiva richiesta del socio, che dovrà pervenire prima della scadenza del semestre autorizzato. La nuova richiesta dovrà essere motivata e documentata e il Consiglio di Amministrazione avrà facoltà di autorizzarla o meno.

In ogni caso, comunque, la persona ospitata, anche se socia della cooperativa, non potrà mai acquisire il diritto di subentro nella titolarità dell'alloggio, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 4 sub. a)

Il socio assegnatario è obbligato a mantenere la propria residenza nel Comune ove è ubicato l'alloggio assegnato, salvo per motivati e documentati casi espressamente autorizzati dal Consiglio di Amministrazione.

Nel caso di accertate violazioni di tali obblighi, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa adotterà i provvedimenti di sua competenza a norma di legge e dello statuto, comprese in particolare quelli di revoca dell'atto di assegnazione in godimento dell'alloggio.

Art.6 Obblighi derivanti dall'assegnazione

L'atto di concessione ha la durata di un anno ed è tacitamente rinnovabile. L'eventuale disdetta da parte del socio deve essere data con almeno tre mesi di preavviso.

Il socio assegnatario è tenuto a versare il canone di godimento alloggio e l'importo delle spese di competenza alla scadenza trimestrale (gennaio, aprile, luglio, ottobre), i versamenti devono essere effettuati presso gli uffici della società, salvo diverse indicazioni, entro i primi 20 giorni del trimestre.

I pagamenti avvenuti in ritardo saranno gravati degli interessi di mora stabiliti nella stessa misura del tasso di interesse più elevato riconosciuto per i prestiti sociali. Nel caso di morosità il Consiglio di Amministrazione provvederà, dopo verifica della situazione, al recupero di quanto dovuto anche per vie legali. Il procedimento legale, verso il socio provoca la sua espulsione a norma dello statuto vigente della Cooperativa Edificatrice e, di conseguenza, la perdita per il socio del diritto

all'alloggio, che dovrà essere liberato da persone e/o cose immediatamente al ricevimento della comunicazione di esclusione da socio.

Il cambio di alloggio può essere chiesto soltanto dopo che siano trascorsi tre anni dalla data di assegnazione di quello precedente. Il socio interessato a scambiare con altro socio assegnatario l'appartamento a suo tempo ottenuto, possono sottoporre al Consiglio di Amministrazione tale concordata volontà. Il Consiglio di Amministrazione valutata la richiesta, potrà concedere lo scambio degli appartamenti tra i soci assegnatari. Lo scambio comporta per il socio l'assunzione dei canoni previsti

Art.7 Tenuta dell'alloggio

I soci assegnatari sono tenuti a conservare in buono stato l'alloggio loro assegnato e a rispettare le elementari norme di igiene, di ordine e di pulizia.

Nessuna opera che modifichi le condizioni e la tipologia dell'alloggio può essere eseguita dai soci assegnatari, sia pure a loro spese, senza l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione così come non è consentito apportare varianti che pregiudichino la solidità e la sicurezza sia interna che esterna e la simmetria e l'estetica esterna (adozione di tende non conformi al modello o al colore stabilito dalla Società, installazione di antenne o paraboliche per la ricezione audio - video su davanzali o balconi, stendibiancheria o mobili di altezza superiore al davanzale del balcone). E' comunque fatto obbligo di evitare il sovraccarico di locali, balconi, terrazze, solai tenendo presente, specie negli edifici più vecchi, i limiti di portata.

Qualora venga eseguita qualsiasi opera non autorizzata, a semplice richiesta del Consiglio di Amministrazione sarà obbligo del socio assegnatario la rimessione in pristino dei locali, a sua cura e spese ovvero a cura della Società ed a spese del socio.

Art.8 Interventi negli alloggi assegnati

Previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione i soci assegnatari potranno dar luogo ad opere e lavori di ristrutturazione, ripristino o rifacimento interno dell'appartamento loro assegnato.

I soci sono obbligati a presentare con la regolare domanda di permesso al Consiglio di Amministrazione anche la documentazione tecnica richiesta dai vigenti regolamenti comunali o, comunque, previsti dalla normativa legislativa vigente.

I lavori richiesti dai soci e autorizzati dal Consiglio di Amministrazione saranno a totale carico dei soci richiedenti e non è previsto in alcun caso forma di rimborso anche nell'eventualità di rinuncia all'appartamento assegnato ovvero al termine dell'assegnazione.

Il Consiglio di Amministrazione sentito il parere dell'ufficio tecnico della società, può deliberare a suo insindacabile giudizio che l'alloggio da assegnare debba essere ristrutturato, a prescindere dalla volontà del nuovo socio assegnatario, ciò in considerazione delle condizioni e delle caratteristiche tipologiche dell'alloggio da assegnare. Il Consiglio di amministrazione provvederà ad effettuare anche i lavori necessari per mantenere i normali livelli di sicurezza e di decoro degli alloggi sociali da assegnare. La nuova determinazione dei canoni terrà opportuno conto delle spese

sostenute dalla Società per le opere di intervento.

Art.9 Facoltà di ispezione negli alloggi

Il Consiglio di amministrazione si riserva, quando lo ritenga necessario, di procedere ad ispezionare gli alloggi per verificare la buona tenuta e la osservanza di ogni obbligo contrattuale da parte del socio assegnatario, il quale non potrà opporsi a tale ispezione.

Pertanto ciascun socio, a richiesta della società e previo avviso, deve consentire che si possa procedere all'interno dei locali a lui assegnati, con i dovuti riguardi, alle ispezioni e ai lavori che si dovessero eseguire sulle parti comuni dell'edificio o sulle parti in assegnazione, nell'interesse dello stabile e delle singole unità abitative. E' fatto salvo il diritto al rimborso al singolo socio per eventuali danni accertati che siano stati arrecati durante le fasi di lavoro o nel corso dell'intervento ispettivo.

Art.10 Rapporto socio assegnatario – società

Il socio che si assenti dal proprio alloggio [per ferie, viaggi, motivi di lavoro etc.] giorni è tenuto a comunicare al personale dell'ufficio della Cooperativa l'indirizzo della persona che eventualmente fosse in possesso delle chiavi dei propri appartamenti o il proprio recapito, con piena responsabilità per le conseguenze eventuali dell'omissione di tali comunicazioni in caso di forzato intervento nei casi di emergenza.

Ciascuno dei soci assegnatari è tenuto a dare immediata notizia all'ufficio della società per guasti, per disfunzioni che abbiano a manifestarsi nel proprio appartamento o nelle parti comuni. Ogni assegnatario è tenuto a provvedere alla sollecita riparazione dovuta a guasti derivati dal malfunzionamento o rottura di impianti da lui stesso installati così da evitare danni ai locali assegnati nonché a persone e cose di parti comuni, di altri soci assegnatari o di terzi. La riparazione di danni e guasti derivati alle cose comuni o a terzi per fatto e per colpa del socio assegnatario sono a carico di chi le ha provocate.

Ciascun socio assegnatario è responsabile ai sensi dell'articolo 2049 CC anche dei danni provocati da personale di servizio presso di sé.

E' comunque dovere di ogni socio segnalare personalmente, ovvero tramite i delegati di caseggiato, eventuali guasti negli impianti o interruzione di servizi dipendenti dalla Società in modo tale che, reso edotto del fatto, l'ufficio della Società possa assumere i provvedimenti del caso.

II. La vita nei quartieri

Art. 1

Ogni socio deve mantenere un comportamento educato e civile ed osservare le norme di buon vicinato tenendo presente che la reciproca tolleranza è la base di ogni rapporto umano.

Si richiamano i genitori alla sorveglianza del comportamento dei propri figli per intervenire con responsabilità affinché non rechino danno alle cose o alle parti

comuni.

Art.2

E' vietato provocare o produrre rumori molesti all'interno di appartamenti, cantine e autorimesse dalle ore 22 alle ore 8 del mattino.

Nel corso della giornata i rumori devono essere tollerabili. In particolare si deve evitare l'alto volume di apparecchi radiotelevisivi e gli schiamazzi, l'uso di calzature rumorose, lo strascinamento rumoroso di sedie e mobili vari. L'uso di apparecchi e strumenti musicali deve essere moderato e, comunque, il socio deve provvedere affinché i rumori non rechino molestia continua ai soci degli appartamenti contigui.

Art. 3

Non è consentito trattenersi negli atri, sui pianerottoli e sulle scale per giocare o discutere animatamente, utilizzare l'ascensore come montacarichi, percorrere l'androne, gli scivoli di accesso alle cantine e i corridoi delle cantine con biciclette e motorini non condotti a mano.

Art.4

Il gioco dei bambini è permesso nelle aree attrezzate a tale scopo e limitatamente agli orari esposti nelle bacheche dei singoli quartieri.

Nei cortili non è consentito il gioco del pallone né correre in bicicletta o in motorino o comunque praticare giochi che possano recare danno alle cose o alle persone.

La permanenza nei cortili è consentita ma sempre va ricordato il rispetto delle norme di buona educazione e del diritto degli altri al riposo ed alla tranquillità.

Art.5

E' vietato calpestare le aree verdi non espressamente adibite a zona - giochi o danneggiare aiuole, piante o giardini. Eventuali danni a piante o all'arredo dei cortili sarà addebitato ai responsabili se individuati o all'intero quartiere nel caso di non individuazione dei responsabili.

Art.6

E' fatto divieto ai soci assegnatari di utilizzare per uso personale impianti e prese d'acqua e di energia elettrica che la Società ha predisposti per proprie esigenze e che costituiscono bene comune.

Non è permesso versare nei pozzetti fognari sostanze oleose, maleodoranti, terriccio o qualsiasi materiale che ne possa pregiudicare la funzionalità.

Non è consentito installare frigoriferi, congelatori o altro nelle cantine ove l'impianto elettrico è comune.

Art.7

E' vietato abbandonare rifiuti solidi, suppellettili varie in disuso o immondizie in genere nei vani, nelle parti comuni delle cantine o sulle scale o nei cortili. La spesa occorrente per lo sgombero delle aree non adibite esplicitamente a deposito dei rifiuti

e quelle per il ripristino di quanto rotto o danneggiato da parte del socio sarà a suo esclusivo carico. A tutti è ricordato il regolamento comunale che disciplina la raccolta differenziata dei rifiuti urbani riciclabili e non riciclabili. Eventuali sanzioni che l'autorità comunale emettesse contro la Cooperativa per il mancato rispetto delle norme per la raccolta dei rifiuti verrà imputato al socio che, individuato, se ne fosse reso responsabile. Se ciò non fosse possibile la multa verrebbe addebitata allo stabile dove fosse stata segnalata la mancata osservanza che ha provocato la sanzione.

Art. 8

Ai soci assegnatari, ove non diversamente stabilito, compete la pulizia delle parti comuni di propria pertinenza (pianerottoli, scale, finestroni) con periodicità tale da garantire un costante stato di igiene e ordine. Il Consiglio di Amministrazione si riserva di controllare sullo stato di pulizia delle singole parti comuni e, ove ne ravvisasse la necessità, provvederà a far pulire le parti comuni. Le spese di pulizia verranno addebitate ai soci assegnatari dei singoli caseggiati.

Art.9

Non è consentito battere tappeti, tovaglie, lenzuola, coperte o quant'altro e stendere panni all'esterno di balconi e finestre. Tali operazioni sono consentite all'interno dei propri balconi o negli spazi adibiti appositamente a stenditoio.

Art. 10

Sul davanzale di balconi e finestre non è consentito mettere vasi o fioriere se non opportunamente fissati. Si ricorda comunque che vasi e fioriere non devono essere appesi all'esterno del balcone o dei davanzali delle finestre. Eventuali danni che si verificassero a persone o cose saranno di esclusiva responsabilità civile e penale dei soci responsabili.

Nell'innaffiare i fiori si dovrà aver cura di evitare di bagnare i piani sottostanti.

Art. 11

I soci assegnatari sono tenuti a vigilare sulla chiusura degli accessi carrabili e pedonali nonché degli ingressi sia principali che secondari, ai singoli caseggiati.

Per evitare intrusioni di estranei nei quartieri si raccomanda di non fornire chiavi di cancelli e porte di accesso agli atrii e alle parti comuni ad estranei al proprio nucleo familiare.

Non è permesso far entrare estranei, venditori ambulanti e distributori di pubblicazioni, volantini e simili se non muniti della autorizzazione della società.

Art. 12

Per questioni igieniche è vietato fornire cibo agli animali all'interno del quartiere.

E' consentito tenere animali domestici a condizione che non rechino disturbo ad altri soci o non siano fonte di situazioni pregiudizievoli per l'igiene (passeggiata igienica nelle aree predisposte per i giochi dei bambini) e la sicurezza altrui. Si richiama al senso di responsabilità di ciascuno. Se si è interessati a tenere un cane, se tenuto sul

balcone occorre accertarsi che abbia libero accesso all'interno. I possessori di cani dovranno sempre tenerlo al guinzaglio sempre negli spazi comuni e nei cortili.

I soci sono quindi tenuti ad osservare ogni disposizione emanata dall'Autorità Superiore e quanto già enunciato dall'art.8 del regolamento per i Servizi di Igiene Urbana e Ambientale del Comune di Cusano Milanino che specifica: "E' fatto obbligo a chi conduce animali (...) di munirsi di paletta o altro strumento idoneo a raccogliere le deiezioni prodotte dall'animale e ad introdurle in contenitori chiusi, che dovranno essere depositati nei cestini stradali porta - rifiuti. La sanzione per il mancato asporto delle deiezioni animali su suolo pubblico da parte dei conduttori va da € 50,00 ad € 150,00” .

Il Consiglio di Amministrazione si riserva il diritto di intervento anche su segnalazione scritta di terzi.

Art. 13

Le sale di via Stelvio 51/E e Matteotti 35 (sede dei Delegati di Caseggiato) sono spazi comuni che la Cooperativa Edificatrice può mettere a disposizione per iniziative di carattere sociale. L'utilizzo delle sale non può contrastare con la salvaguardia della tranquillità dei residenti nel quartiere ove esse sono ubicate.

L'utilizzo di tali sale (orario, motivo, ecc.) deve essere sempre comunicato al Consiglio di Amministrazione al quale compete, in quanto responsabile, la concessione o meno delle sale per ogni iniziativa.

Il Consiglio di Amministrazione si riserva l'utilizzo per la sala - conferenze di viale Matteotti 35 e comunque l'utilizzo delle altre sale, per utilità sociali, anche se già concesse per attività diverse.

L'orario di utilizzo delle sale da parte delle Associazioni alle quali è consentito l'accesso è stabilito e comunicato dal Consiglio di Amministrazione che ha facoltà di poterlo mutare per eventuali straordinarie esigenze che si presentassero.

A chiunque sia concesso l'utilizzo le sale compete la pulizia delle stesse.

La responsabilità di eventuali danni a cose o persone è completamente a carico di coloro ai quali è stato concesso l'utilizzo.

Le sale non potranno essere concesse ai soci per iniziative o feste di carattere privato.

III. Autorimesse e posti-auto

Art. 1

L'autorimessa e/o il posto auto laddove non costituisca pertinenza dell'alloggio viene assegnato in uso e godimento esclusivamente ai soci assegnatari di alloggio.

Le assegnazioni di autorimesse sono sempre a titolo oneroso. Le assegnazioni di posti-auto saranno:

a) a titolo gratuito, laddove il numero di posti ricavabili negli spazi esterni dei singoli cortili sia pari al numero degli alloggi costituenti il quartiere stesso, in modo che possa essere garantita la dotazione di un posto-auto a ciascun alloggio

b) a titolo oneroso, laddove non possa essere garantita la dotazione di un posto-auto a ciascun alloggio.

Nei cortili ove il numero dei posti auto è inferiore agli alloggi del quartiere, la richiesta di poter usufruire di un posto auto è subordinata alla dimostrazione di possesso di patente e dell'autovettura.

Art.2

Ai soci assegnatari di alloggio sociale possono essere assegnate sia autorimesse di nuova e vecchia costruzione sia posti-auto, che si rendessero liberi, con priorità ai soci in "lista prenotazione" ed in subordine ai soci in "lista cambio", relativamente alle autorimesse ed ai posti-auto.

Le autorimesse di nuova o vecchia costruzione, come pure i posti-auto, vengono assegnati prioritariamente ai soci, che ne abbiano fatto richiesta, dei quartieri nei quali sono inseriti.

Art.3

I soci interessati all'assegnazione o al cambio di una autorimessa o di un posto-auto, devono presentare domanda, su apposito modulo, agli uffici precisando se intendono essere iscritti nelle rispettive liste di 'prenotazione' o di 'cambio'.

Le richieste di assegnazione di autorimesse e posti-auto vengono iscritte distintamente, in ordine cronologico, in una particolare lista distinta per quartiere 'storico' (via Matteotti, Tagliabue, Ticino, Adda, Adige, Pieroni e Marconi) e per quartiere "moderno" (via Monte Grappa e Stelvio).

Art.4 (assegnazione autorimesse)

L'assegnazione delle autorimesse verrà effettuata in base all'ordine di lista di prenotazione e tenendo presenti le seguenti priorità:

- soci residenti nel quartiere ove l'autorimessa è ubicata
- soci residenti negli altri quartieri

L'assegnazione in cambio verrà effettuata secondo le disponibilità del momento.

Art. 5

Nei quartieri di recente costruzione, ove il numero di autorimesse è uguale o superiore a quello degli alloggi ogni autorimessa costituisce, di norma, pertinenza del relativo alloggio. In caso di nuova assegnazione, il nuovo socio assegnatario ha diritto anche all'assegnazione dell'autorimessa di pertinenza. Il socio residente in uno di questi quartieri, oltre all'alloggio, deve liberare anche l'autorimessa di pertinenza.

Finché i soci residenti nei quartieri di cui sopra avranno in assegnazione un'autorimessa non di loro pertinenza, si dovrà considerare tale assegnazione di carattere provvisorio a validità annuale tacitamente rinnovabile.

La richiesta di autorimessa da parte dei soci residenti nell'immobile legato all'autorimessa fa decadere la graduatoria precedente occupata da altri.

Art. 6

Al fine di normalizzare la situazione di rapporto alloggio - autorimessa nello stesso quartiere, i soci già assegnatari di autorimessa in un quartiere diverso da quello di

residenza verranno iscritti nella lista "cambio" autorimessa. Al socio sarà proposta l'assegnazione, in cambio, di autorimessa qualora si dovessero verificare disponibilità nel quartiere di residenza.

Due soci assegnatari di una autorimessa che intendessero scambiare tra loro le rispettive autorimesse devono inoltrare richiesta scritta al Consiglio di Amministrazione che potrà autorizzare il cambio solo dopo aver accertato che lo stesso non leda gli interessi di altri soci e non sussistano ostacoli di altra natura. La decorrenza dello scambio, fissata dal Consiglio di Amministrazione, coinciderà sempre con una delle scadenze trimestrali dei canoni di godimento.

Al momento dell'assegnazione dell'autorimessa il socio assegnatario è tenuto a versare un deposito nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione. Per le autorimesse di nuova costruzione, il canone di godimento verrà determinato dal Consiglio di Amministrazione in base al relativo piano finanziario. Con le stesse modalità verrà determinato il deposito vincolato che dovrà essere versato nei termini fissati dal Consiglio di Amministrazione e comunque prima della consegna dell'autorimessa.

Art. 7 (assegnazione posti-auto)

L'assegnazione di posti-auto nei cortili dei diversi quartieri viene effettuata tenendo presente le seguenti priorità:

- soci il cui nucleo familiare comprende un convivente portatore di handicap
- soci in lista di prenotazione autorimesse
- soci in lista di prenotazione posti-auto

L'assegnazione dei posti – auto nei singoli quartieri, ove questi fossero di numero uguale a quelli degli appartamenti assegnati in uso godimento alloggio, è fatta d'ufficio dal Consiglio di Amministrazione e non può essere mutata.

Nel caso in cui, soddisfatte tutte le richieste di assegnazione posti – auto nel cortile, rimanessero disponibili ulteriori posti – auto, ovvero risultasse un numero di posti – auto disponibile, questi posti – auto in eccedenza potranno essere assegnati in uso godimento come secondi posti – auto ai soci che ne avessero preventivamente fatto richiesta. I soci che hanno avuto il posto-auto come pertinenza dell'appartamento sono obbligati al rispetto di tale assegnazione. Qualora decidessero di rifiutare l'assegnazione. Il posto-auto verrà assegnato come secondo posto auto ad altro socio che ne avesse fatto richiesta.

Il consiglio di amministrazione provvederà a tale nuova e temporanea richiesta che sarà per il beneficiario a titolo oneroso.

Ai Soci che avessero rifiutato l'assegnazione, verrà loro restituito a fine anno un importo corrispondente al canone di assegnazione percepito dalla società come secondo posto auto. Il Socio che avesse rifiutato l'assegnazione potrà tornare in possesso del posto–auto di pertinenza, previo consenso del Consiglio di amministrazione.

L'assegnazione quindi del secondo posto-auto è provvisoria e revocabile in qualsiasi momento dal Consiglio di amministrazione in quanto di pertinenza di altro alloggio.

Art. 8

I canoni in uso e godimento di una autorimessa, ovvero di un posto-auto, possono essere rideterminati dal Consiglio di Amministrazione in sede di nuova assegnazione ad altro socio.

La rivalutazione dei canoni è attuata anche in occasione del cambio.

Art. 9

Il socio che intende rinunciare all'autorimessa o al posto-auto deve darne comunicazione scritta al Consiglio di Amministrazione con almeno tre mesi di anticipo.

Art. 10

Le autorimesse possono essere utilizzate esclusivamente per il ricovero di automezzi per i quali non sia vietato, in base al genere di loro alimentazione (ad esempio, ad oggi, gli autoveicoli alimentati a GPL), il ricovero in luoghi chiusi. Nelle autorimesse è consentito collocare anche motoveicoli, biciclette ed oggetti di piccolo ingombro. E' fatto assoluto divieto al socio assegnatario di autorimessa di depositarvi materiali infiammabili ed esplosivi o materiali che emanino cattivi odori.

Art. 11

L'autorimessa, ovvero il posto-auto, può essere utilizzato esclusivamente dal socio assegnatario o dai suoi familiari conviventi.

E' fatto divieto al socio di subaffittare o consentire il ricovero nell'autorimessa o la sosta nel posto-auto a qualsiasi autoveicolo o altro mezzo non di sua proprietà e dei familiari conviventi.

Il Consiglio di Amministrazione può autorizzare temporaneamente in via eccezionale ai soci di ricoverare nell'autorimessa o di parcheggiare nel posto-auto un veicolo non di loro proprietà esclusivamente per motivi di lavoro o di documentata necessità. In tal caso il socio dovrà produrre la documentazione attestante le condizioni di possesso dell'autoveicolo.

Art. 12

E' fatto divieto assoluto al socio di apportare modifiche di qualsiasi genere alle autorimesse, agli impianti elettrici o di riscaldamento o altri presenti o passanti all'interno o all'esterno dell'autorimessa. E' inoltre fatto divieto mutare, la destinazione dell'autorimessa trasformandola in magazzino, officina, sala di temporaneo ritrovo o per qualsiasi altra attività diversa dal ricovero di veicoli.

Art. 13

E' vietato lavare i veicoli, effettuare cambi di olio lubrificante, versare al suolo acidi, benzina e quant'altro inquinante. E' vietato recare disturbo o molestia ai soci che abitano vicino ai posti-auto, in particolare non è consentito tenere motori accesi delle autovetture parcheggiate, suonare i clacson, lasciare suonare inutilmente le sirene di allarme. E' vietato circolare all'interno dei quartieri a velocità superiore al limite

consentito.

Art. 14

E' vietato parcheggiare roulotte, autocarri ed, in genere, automezzi di notevole ingombro. Questi ultimi potranno sostare per il tempo occorrente a svolgere le sole operazioni di scarico, sempre che non rendano difficoltosa la manovra di parcheggio degli altri autoveicoli.

Art. 15

Il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di provvedere a far rimuovere dall'Autorità Competente l'auto che fosse a qualsiasi titolo parcheggiata nei singoli cortili al di fuori dei posti regolarmente adibiti al parcheggio vetture. E' quindi ribadito che l'accesso con vetture ai singoli cortili, e l'eventuale sosta, è tassativamente riservato ai soli residenti aventi titolo con esclusione quindi di estranei e parenti non conviventi.

Art. 16

Per i soci assegnatari dei posti-auto che non ottemperassero a quanto stabilito dai precedenti articoli è previsto il richiamo e l'annotazione di una sanzione pecuniaria di €. 52,00.

Il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di provvedere a far rimuovere gli automezzi che fossero parcheggiati in posti-auto non propri. Il socio sarà obbligato a pagare alla Cooperativa, inoltre, le spese di rimozione del veicolo, le spese di visura al PRA nonché le spese per l'esazione della sanzione.

A tal fine, sin da ora, con l'accettazione del regolamento interno e dello statuto il socio autorizza a far rimuovere il proprio veicolo ove parcheggiato fuori dallo spazio assegnato rinunciando ad ogni pretesa risarcitoria per il non uso del veicolo e per eventuali danni causati dalla rimozione.

Il socio, che si troverà nelle condizioni di cui sopra, autorizza sin da ora la Cooperativa ad addebitare la sanzione, le spese di esazione e di rimozione e di visura al PRA, nella prima fatturazione utile immediatamente successiva alla contestazione.

L'infrazione dovrà essere comunicata al socio con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, il socio entro 5 giorni dal ricevimento della lettera di contestazione potrà presentare a sua difesa uno scritto difensivo. Scaduto tale termine e nel caso di non accettazione delle motivazioni difensive del socio, la Cooperativa avrà diritto di esigere la sanzione e le spese come sopra indicate.

Art. 17

E' data facoltà al Consiglio di Amministrazione di risolvere con effetto immediato l'assegnazione delle autorimesse o il posto-auto nel caso in cui il socio assegnatario:

- 1 . ritardi di oltre un trimestre la corresponsione del canone di godimento in uso e delle spese accessorie, senza gravi, comprovati e comunicati motivi
2. violi le disposizioni relative all'uso dell'autorimessa e posti-auto ed in particolare le norme indicate nei precedenti 9, 10 e 11 del presente regolamento

3. non si adegui ad eventuali successive modifiche al presente regolamento apportate per imposizioni di legge ovvero per decisione del Consiglio di Amministrazione o dell'Assemblea Generale dei soci
4. in qualsiasi modo non risulti più assegnatario dell'alloggio sociale in cui aveva residenza al momento dell'assegnazione dell'autorimessa o del posto-auto.

IV. Conclusioni

Il Consiglio di Amministrazione è tenuto a far osservare le norme contenute nel presente regolamento con facoltà, in caso d'inosservanza, di adire le vie legali. A tal fine, con l'approvazione del regolamento da parte dei soci, sono attribuiti tutti i necessari poteri sia di rappresentanza che di conferire procure al Consiglio sdi Amministrazione.