

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI





INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

○ Art. 1 (oggetto del regolamento)	3
○ Art. 1.1 (definizioni)	3
○ Art. 2 (forma di assegnazione)	4
○ Art. 3 (esclusioni)	4
■ Art. 3.1 – Requisiti di accesso	4
■ Art. 3.2 – Definizione di alloggio idoneo	5
■ Art. 3.3 – Deroghe	5
○ Art. 4 – Determinazione del corrispettivo di concessione in godimento	5
■ Art. 4.1 Competenza e principi generali	5
■ Art. 4.2 – Differenziazione per gruppi omogenei	6
■ Art. 4.3 – Criteri sociali	6

CAPO II – DISPOSIZIONI RELATIVE AI CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI

○ Art. 5 (criteri di assegnazione)	7
○ Art. 6 (ripartizione degli alloggi)	8
○ Art. 7 (lista di prenotazione)	8
○ Art. 8 (deposito cauzionale)	8
○ Art. 9 (condizioni e termini per la stipula del contratto)	9

CAPO III – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ALLOGGI IN CONCESSIONE

○ Art. 10 (forma dell'atto di assegnazione)	10
○ Art. 11 (cambio alloggio)	10
○ Art. 12 (riconsegna dell'alloggio)	11
○ Art. 13 (condizioni di decadenza)	11
○ Art. 14 (durata della concessione)	11
○ Art. 15 (modalità di pagamento del corrispettivo di godimento)	12
○ Art. 16 – Ammontare del corrispettivo	12
■ Art. 16.1 – Principi generali e natura del corrispettivo	12
■ Art. 16.2 – Criteri di determinazione del corrispettivo	12
■ Art. 16.3 – Spese accessorie e spese di manutenzione ordinaria e straordinaria (ALLEGATO A)	12
■ Art. 16.4 – Modalità di pagamento	13
■ Art. 16.5 – Mancata fruizione dei servizi	13
■ Art. 16.6 – Interessi di mora e recupero crediti	13
■ Art. 16.7 – Contitolarità e corresponsabilità solidale	13
■ Art. 16.8 – Norma di rinvio	13
○ Art. 17 (adeguamento del corrispettivo)	13
■ Art. 17.1 – Principi generali di adeguamento	13
■ Art. 17.2 – Adeguamento ordinario annuale	14
○ Art. 18 (obblighi dell'assegnatario)	14
○ Art. 19 (trasferimento dell'assegnatario)	14
○ Art. 20 (esecuzione di lavori)	14
○ Art. 21 (morte dell'assegnatario e riassegnazione di diritto)	15
○ Art. 22 (revoca della concessione)	16
■ Art. 22.1 – Presupposti per la revoca	16
■ Art. 22.2 – Procedura di revoca	17
■ Art. 22.3 – Riconsegna dell'alloggio in caso di revoca	17

CAPO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

○ Art. 23 (validità del regolamento)	17
○ Art. 24 (norme prevalenti)	17

ALLEGATO A

○ SEZIONE 1 – INTERVENTI A CARICO DEL SOCIO ASSEGNATARIO	18
○ SEZIONE 2 – INTERVENTI A CARICO DELLA COOPERATIVA (PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO)	19
○ SEZIONE 3 – INTERVENTI A CARICO DI TUTTI I SOCI ASSEGNATARI DI UN ALLOGGIO IN GODIMENTO DELLA COOPERATIVA	21
○ SEZIONE 4 – INTERVENTI CON RICADUTA SUL CORRISPETTIVO DI GODIMENTO	21
○ SEZIONE 5 – CRITERI GENERALI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE	23



CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 (oggetto del regolamento)

Il presente Regolamento disciplina i criteri, le modalità e le procedure per l'assegnazione in godimento degli alloggi di proprietà o nella disponibilità della Cooperativa di Abitazione La Proletaria Società Cooperativa a Responsabilità Limitata (di seguito "la Cooperativa") ai propri soci, in conformità allo Statuto sociale e alla normativa vigente in materia cooperativistica. L'assegnazione in godimento di un alloggio è la modalità di attuazione dell'oggetto sociale con cui la Cooperativa immette uno o più soci nella detenzione per uso abitativo dell'immobile. Essa può avvenire anche per il soddisfacimento di esigenze abitative di natura transitoria.

Art. 1.1 (definizioni)

Ai fini del presente Regolamento si intendono per:

"Concessione in godimento": il rapporto giuridico mediante il quale la Cooperativa attribuisce al socio il diritto di uso abitativo dell'alloggio sociale, in conformità all'art. 2515 e seguenti del Codice civile;

"Corrispettivo di godimento": il contributo mutualistico annuo dovuto dal socio per l'uso dell'alloggio, determinato ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento;

"Assegnatario": il socio titolare di concessione in godimento di un alloggio;

"Alloggio": unità immobiliare ad uso residenziale nella disponibilità della Cooperativa, comprensiva delle eventuali pertinenze quali cantine e box auto ove presenti;

"Statuto": lo Statuto sociale della Cooperativa;

"Nucleo familiare": l'insieme delle persone legate da vincoli di parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi stabilmente conviventi con il socio richiedente così come documentato dallo stato di famiglia del socio;

"Condominio": l'insieme delle unità immobiliari, delle parti comuni e degli impianti condivisi appartenenti allo stesso edificio o complesso immobiliare, disciplinati dagli articoli 1117 e seguenti del Codice civile. Rientrano nelle parti comuni, salvo diverso titolo, tutte le strutture, i servizi e gli spazi destinati all'uso o al godimento comune da parte dei condòmini, nonché le relative pertinenze e installazioni necessarie al funzionamento e alla sicurezza dell'edificio;

"Gruppo omogeneo": Gruppi di soci titolari di atti di assegnazione di alloggi che risiedano in condomini di cui la cooperativa non ha la completa proprietà degli alloggi oppure soci titolari di atti di assegnazione di alloggi che risiedano in alloggi con caratteristiche strutturali simili;



“Spese accessorie”: oneri condominiali, utenze, imposte e tasse, nonché ogni altro onere connesso all’uso e al godimento dell’alloggio, come specificato in dettaglio nel contratto di assegnazione e nell’allegato al presente regolamento considerati parte integranti dello stesso;

“Deposito cauzionale”: somma versata dal socio a garanzia dell’adempimento degli obblighi assunti;

“Lista di prenotazione”: elenco dei soci che hanno presentato domanda di assegnazione o cambio alloggio;

“Graduatoria”: ordinamento dei soci iscritti nella lista di prenotazione secondo criteri di priorità;

“Consiglio di Amministrazione”: organo amministrativo della Cooperativa;

“Collegio Sindacale”: organo di controllo della Cooperativa;

“Assemblea”: assemblea dei soci della Cooperativa.

Art. 2 (forma di assegnazione)

Agli effetti del presente Regolamento il termine “concessione” indica l’assegnazione in godimento di alloggi sociali. L’assegnazione in godimento degli alloggi avviene esclusivamente a titolo di concessione in godimento. La concessione in godimento costituisce prestazione mutualistico-cooperativa connessa con lo “status” di socio e realizzazione di diritto del socio conseguente al negozio giuridico di associazione alla Cooperativa. La concessione in godimento è disciplinata dallo Statuto, dal presente Regolamento e dall’atto di concessione in godimento. Il Consiglio di Amministrazione individua di volta in volta, per ciascun alloggio, le condizioni specifiche della concessione, tenuto conto del titolo in forza del quale la Cooperativa ha la disponibilità dell’immobile, delle caratteristiche dell’alloggio, del contesto socio-urbanistico e delle finalità mutualistiche della Cooperativa.

Art. 3 (esclusioni)

Art. 3.1 (Requisiti di accesso)

Non possono ottenere l’assegnazione in godimento di un alloggio i soci e i componenti il nucleo familiare conviventi così come certificato dallo stato di famiglia del richiedente che:

- a) siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento su altro alloggio idoneo nella Regione Lombardia;
- b) abbiano in corso un rapporto di concessione in godimento relativo a un alloggio idoneo nel medesimo ambito territoriale di cui alla lettera a);



Gli alloggi costituiti con intervento di mutui agevolati, di contributi o concorsi da parte di Enti pubblici potranno essere assegnati solo ai soci che, all'atto di assegnazione, saranno in possesso oltre ai requisiti di cui al presente Regolamento, anche di quelli prescritti dalla legge, dai regolamenti e dalle eventuali convenzioni.

Art. 3.2 (Definizione di alloggio idoneo)

Ai fini del presente articolo, per “alloggio idoneo” si intende un'unità immobiliare ad uso residenziale che soddisfi contemporaneamente i seguenti requisiti minimi:

- Superficie utile non inferiore a 20 mq per nucleo monocomponente, incrementata di 14 mq per ciascun ulteriore componente del nucleo familiare;
- Conformità ai requisiti igienico-sanitari previsti dalla normativa vigente;
- Certificato di agibilità o equivalente;
- Disponibilità effettiva: non occupato da terzi con titolo opponibile.

Art. 3.3 (Deroghe)

Il Consiglio di Amministrazione, con deliberazione motivata e previo parere del Collegio Sindacale, può derogare ai requisiti di cui al comma 3.1 nei seguenti casi eccezionali:

- Separazione legale o divorzio con assegnazione dell'alloggio di proprietà all'altro coniuge;
- Alloggio di proprietà dichiarato inagibile da autorità competente;
- Titolarità di diritti reali su immobili non residenziali o non abitabili;
- Altre situazioni eccezionali documentate e comprovate. L'assegnazione in godimento di un alloggio può avvenire solo a soci della Cooperativa.

Art. 4 (Determinazione del corrispettivo di concessione in godimento)

Art. 4.1 (Competenza e principi generali)

I corrispettivi di concessione in godimento degli alloggi sociali sono fissati:

- dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione motivata, all'atto della edificazione e/o acquisizione di nuovi immobili, in considerazione dei relativi impegni finanziari contratti dalla Cooperativa, delle condizioni poste da eventuali convenzioni e dalla adozione, ove previsto, di congrui tempi di ammortamento.



- dal Consiglio di Amministrazione sulla base dei contenuti del presente regolamento così come specificati in seguito nell'articolo 17 e dei parametri e criteri sotto menzionati:

- B1 prevedere canoni in linea con i principi di equità e attenzione ai valori di mutualità cooperativa;
- B2 necessità di assicurare l'equilibrio economico-finanziario della Cooperativa;
- B3 coprire i costi i gestionali, che gravano sulla cooperativa;
- B4 tutela della consistenza patrimoniale della cooperativa;
- B5 assicurare parità di trattamento tra soci in presenza di condizioni soggettive e oggettive simili;
- B6 garantire la continuità aziendale così come disposto dall' art. 2086 del codice civile.

Art. 4.2 (Differenziazione per gruppi omogenei)

Il corrispettivo può essere differenziato e aggiornato dal Consiglio di Amministrazione per edifici oppure per gruppi omogenei di unità immobiliari e, o categorie omogenee di soci assegnatari. Ciò in considerazione dei costi complessivi, di qualsiasi natura, cui la Cooperativa deve fare fronte con riferimento alla parte di attività che concerne gli immobili sociale, tenendo conto del carattere sociale e della necessità di tutelare la consistenza patrimoniale della Cooperativa stessa. Per **'gruppi omogenei di unità immobiliari'** si intendono insiemi di unità immobiliari simili per:

- condizione e stato manutentivo;
- ubicazione geografica e complesso di appartenenza;
- tipologia costruttiva e anno di realizzazione;
- livello qualitativo delle dotazioni impiantistiche.

Tale differenziazione deve comunque rispettare il principio di parità di trattamento tra i soci assegnatari che si trovino in condizioni analoghe salvo che gli alloggi siano normati da convenzioni sottoscritte dalla cooperativa con enti pubblici cogenti.

Art. 4.3 (Criteri sociali)

Il Consiglio di Amministrazione, può diminuire temporaneamente il canone di assegnazione ai soci che si trovino in condizioni di particolare fragilità sociale o economica, documentata e certificata dai competenti servizi sociali o da altra pubblica autorità. Le agevolazioni sono deliberate caso per caso potranno coinvolgere contemporaneamente massimo tre soci e hanno durata massima



di 12 mesi. Il socio beneficiario è tenuto a documentare semestralmente la permanenza dei requisiti che hanno dato titolo all'agevolazione; in caso di mancata documentazione o di accertata cessazione dei requisiti, il Consiglio di Amministrazione revoca l'agevolazione con effetto dal mese successivo alla delibera. L'agevolazione è rinnovabile una sola volta, previo riesame della situazione e verifica della persistenza delle condizioni di fragilità, per un periodo non superiore ad ulteriori sei mesi.

CAPO II – DISPOSIZIONI RELATIVE AI CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI

Art. 5 (criteri di assegnazione)

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

- a) Secondo le priorità della graduatoria della lista di prenotazione di cui all'art. 7;
- b) Per soddisfare esigenze abitative derivanti da situazioni di comprovata emergenza sociale o abitativa, debitamente documentate dal socio che ne fa richiesta. La sussistenza dei presupposti di cui alla presente lettera b) deve essere deliberata dal Consiglio di Amministrazione con decisione motivata, previa acquisizione della documentazione probatoria. Il Consiglio di Amministrazione trasmette annualmente al Collegio Sindacale una relazione riepilogativa delle assegnazioni effettuate ai sensi della presente lettera, con indicazione anonimizzata delle motivazioni.
- c) Per consentire il cambio di alloggio a soci già titolari di assegnazione in godimento di altro alloggio, che ne abbiano fatto richiesta ai sensi dell'art. 12.

In ogni caso, qualora la Cooperativa intenda utilizzare un alloggio disponibile al fine di trasferirvi chi detiene altro alloggio che debba essere liberato per qualsiasi motivo connesso con l'attività della Cooperativa ed i suoi programmi, il già menzionato alloggio disponibile potrà essere utilizzato a tal fine indipendentemente dalle disposizioni del presente Capo II. Nel caso di nuovi interventi della Cooperativa, il Consiglio di Amministrazione può prevedere criteri di assegnazione che favoriscano l'equilibrio sociale e la coesione comunitaria nel rispetto dei principi di non discriminazione e parità di trattamento previsti dalla normativa nazionale ed europea. Inoltre, al fine di favorire una risposta omogenea della Cooperativa alle domande di alloggio espresse da differenti categorie sociali di aventi diritto (es. giovani coppie, lavoratori fuori sede, madri sole, ecc.), il Consiglio di Amministrazione può individuare, nell'ambito di nuovi interventi, categorie di soci ai quali sia prioritariamente riservata una percentuale degli alloggi.



Art. 6 (ripartizione degli alloggi)

Il Consiglio di Amministrazione, nell'effettuare di volta in volta la scelta del criterio da seguire tra quelli indicati all'art. 5, opera in modo da assicurare che in ogni momento il numero degli alloggi attribuiti in godimento in base a ciascun criterio sia conforme ai seguenti limiti percentuali, da computarsi con riferimento alla totalità degli alloggi comunque gestiti dalla Cooperativa:

- Criterio di cui all'art. 5, lettera a): non meno del 80%
- Criterio di cui all'art. 5, lettera b): non oltre il 10%
- Criterio di cui all'art. 5, lettera c): non oltre il 10%

Art. 7 (lista di prenotazione)

Il Consiglio di Amministrazione provvede alla creazione, gestione e aggiornamento della lista di prenotazione. Possono essere iscritti nella lista i soci persone fisiche che soddisfano i requisiti e perseguono le finalità indicate dall'art. 2 dello Statuto, a condizione che abbiano presentato regolare domanda scritta per l'assegnazione in godimento o per il cambio alloggio. Le domande di cui al comma precedente possono essere presentate in ogni momento. Nella lista di prenotazione i soci iscritti sono ordinati in graduatoria. La graduatoria è formata in base alla data di presentazione della domanda di cui al secondo comma del presente articolo, in modo da assicurare la priorità a coloro che da più tempo siano iscritti nella lista di prenotazione, compatibilmente con le disposizioni degli ultimi due commi dell'art. 5. La lista di prenotazione, ordinata con la graduatoria di cui ai commi precedenti, è permanentemente affissa alla bacheca della sede sociale nella sua versione recentemente aggiornata. Nella domanda di assegnazione in godimento può essere indicato il tipo di alloggio richiesto: monolocale, bilocale, trilocale o qualsiasi tipo di appartamento. Nel caso in cui venga indicato "qualsiasi tipo di appartamento", il socio sarà interpellato solo per alloggi di dimensioni idonee al nucleo familiare.

Art. 8 (deposito cauzionale)

Il Consiglio di Amministrazione fissa per ciascun immobile o complesso immobiliare l'importo del deposito cauzionale infruttifero, che il socio dovrà versare in occasione della sottoscrizione del contratto di concessione, in misura non superiore a sei mensilità del corrispettivo annuo, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto. Il deposito cauzionale potrà essere versato in unica soluzione o, su autorizzazione del Consiglio di Amministrazione in presenza di comprovate difficoltà economiche temporanee, mediante rateizzazione secondo un piano concordato. Il deposito cauzionale viene restituito al termine del



rapporto contrattuale, previa verifica dello stato dell'alloggio e dopo aver dedotto eventuali importi dovuti per danni, morosità o inadempimenti contrattuali.

Art. 9 (condizioni e termini per la stipula del contratto)

Il Consiglio di Amministrazione, tramite un suo delegato alle assegnazioni, in relazione alla disponibilità di alloggi e in conformità ai criteri di cui all'art. 5, invita il socio a visionare l'alloggio e a manifestare per iscritto la propria accettazione entro il termine di 5 giorni lavorativi, salvo proroga motivata concessa dal Consiglio di Amministrazione.

In caso di mancata risposta nei termini o di rinuncia espressa, il socio decade dal diritto all'assegnazione per quello specifico alloggio e mantiene la propria posizione in graduatoria per le successive assegnazioni, fermo restando il limite massimo di 3 (tre) rinunce oltre il quale si procederà alla cancellazione definitiva dalla lista di prenotazione, come previsto dall'Art. 7 del presente Regolamento. Il Socio che conferma l'accettazione dell'alloggio deve provvedere entro il termine di 5 giorni lavorativi, pena la decadenza dell'assegnazione provvisoria, a consegnare la seguente documentazione:

- a) Stato di famiglia;
- b) Autocertificazione ai sensi del D.P.R. 445/2000, dalla quale risulti che né egli né altri componenti il nucleo familiare abbiano carichi pendenti o atti di pignoramento in corso, né siano titolari del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo nella Regione Lombardia (ex Art. 3);
- c) Copia della Certificazione Unica (CU) o Modello Unico dei componenti il nucleo;
- d) Ultime tre buste paga;
- e) Ogni altra documentazione richiesta dal CdA (es. ricevute canoni pregressi).

La veridicità di quanto dichiarato nell'autocertificazione costituisce presupposto essenziale per il mantenimento dell'assegnazione; eventuali dichiarazioni mendaci comporteranno la revoca immediata della stessa ai sensi dell'Art. 22. Il delegato alle assegnazioni consegna al CdA una relazione tecnica. Qualora il reddito annuo del Socio non fosse ritenuto congruo per adempiere al pagamento di canone e spese (indicativamente qualora il canone ecceda il 35% del reddito netto familiare), il CdA potrà richiedere la sottoscrizione del contratto da parte di un coobbligato o la prestazione di idonea fideiussione. In mancanza di tali garanzie, il CdA ha facoltà di rifiutare la stipula. L'assegnazione definitiva si concretizza con la sottoscrizione del contratto entro 60 giorni. Al momento della stipula, il socio deve:



- f) Essere in regola con le quote sociali;
- g) Versare il deposito cauzionale (Art. 8);
- h) Sottoscrivere l'atto di assegnazione e i relativi allegati.

Obbligo di Residenza: Entro 30 giorni dalla decorrenza del contratto, il Socio deve richiedere la residenza anagrafica nei locali assegnati e consegnare il relativo certificato entro 90 giorni. L'inosservanza di tale obbligo, o il mancato mantenimento della residenza per tutta la durata del rapporto, costituisce grave inadempimento e causa di revoca della concessione ex Art. 22, fatto salvo il diritto della Cooperativa al recupero di ogni onere fiscale (es. maggiorazione IMU) o tributario conseguente.

CAPO III – DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ALLOGGI IN CONCESSIONE

Art. 10 (forma dell'atto di assegnazione)

La concessione in godimento dell'alloggio costituisce prestazione mutualistico-cooperativa connessa con lo "status" di socio e realizzazione di diritto del socio conseguente al negozio giuridico di associazione alla Cooperativa e disciplinato dallo Statuto e dal Regolamento della stessa. La concessione in godimento è disciplinata dallo Statuto e dal Regolamento della Cooperativa, nonché da un atto di concessione in godimento sottoscritto dalle parti.

Art. 11 (cambio alloggio)

I soci che detengono un'assegnazione in godimento hanno la facoltà di inoltrare una domanda scritta di cambio alloggio, al fine di beneficiare degli alloggi previsti dall'articolo 5, lettera c). Per la formazione della graduatoria si applicano i criteri di cui all'art. 7. Le domande di cambio alloggio dirette a ricevere l'assegnazione in godimento di altro alloggio non possono essere presentate se non sono trascorsi tre anni dalla stipula dell'assegnazione in godimento dell'alloggio di cui si chiede il cambio, salvo che la richiesta sia motivata da modifiche dello stato di famiglia. Tutte le spese e gli oneri diretti o indiretti che la Cooperativa debba sostenere per l'esecuzione del cambio alloggio sono a carico del socio beneficiario. La stipula di un'assegnazione in godimento a seguito della presentazione di domanda di cambio alloggio comporta l'automatica risoluzione dell'assegnazione in godimento dell'alloggio di cui si è chiesto il cambio. Le domande di cambio alloggio non possono essere presentate da soci che siano in mora nel versamento di somme dovute per corrispettivi e/o spese alla Cooperativa a fronte dell'alloggio attribuito loro in godimento. La morosità



sopravvenuta alla presentazione della domanda di cambio alloggio determina l'automatica cancellazione della stessa dalla relativa graduatoria. Il socio escluso per morosità dalla lista delle richieste di cambio alloggio può rientrare nel momento in cui venga completamente sanata la morosità, beninteso nella posizione successiva a quella dell'ultimo socio in graduatoria in quel momento.

Art. 12 (riconsegna dell'alloggio)

Il Socio assegnatario che intende lasciare all'alloggio in godimento è tenuto a presentare la disdetta con un preavviso minimo di tre mesi rispetto alla data di rilascio. Il Socio dovrà corrispondere il canone di godimento dell'alloggio e le relative spese accessorie, inclusi eventuali conguagli emessi nell'anno successivo ma riferiti all'anno di rilascio dell'immobile, per l'intero trimestre successivo alla disdetta nonché per tutte le mensilità eccedenti tale periodo.

Il Socio che ha formalizzato la disdetta dovrà consentire la visita dell'alloggio ai Soci convocati dal Consiglio di Amministrazione. Le visite avverranno negli orari convenuti dalle parti con preavviso e con l'accompagnamento di un incaricato della Cooperativa. All'atto della riconsegna viene redatto un verbale contraddittorio di consistenza e stato dell'alloggio, alla presenza del socio uscente o di un suo delegato e di un rappresentante della Cooperativa. Il socio è obbligato a riconsegnare alla Cooperativa detto alloggio nel termine fissato dal Consiglio di Amministrazione. L'alloggio deve essere riconsegnato in buono stato di manutenzione e conservazione, tenuto conto del normale deterioramento d'uso. Le spese per il ripristino di eventuali danni oltre il normale deterioramento sono a carico del socio uscente e vengono quantificate sulla base di: preventivi di ditte qualificate; prezziari ufficiali della Camera di Commercio o delle associazioni di categoria; delibere del Consiglio di Amministrazione che stabiliscono tariffe standard per interventi ricorrenti. Il socio ha diritto di essere informato preventivamente circa l'ammontare delle spese di ripristino e può presentare osservazioni entro 15 giorni dalla comunicazione.

Art. 13 (condizioni di decadenza)

L'assegnatario decade dal diritto di godimento dell'alloggio nel caso di perdita della qualità di socio, salvo quanto previsto dall'art. 22 del presente Regolamento.

Art. 14 (durata della concessione)

Il rapporto di concessione in godimento è stipulato a tempo indeterminato. La concessione si conclude automaticamente nel momento in cui, per qualsiasi causa, l'assegnatario perde la qualifica di socio.



Art. 15 (modalità di pagamento del corrispettivo di godimento)

Il corrispettivo di godimento deve essere corrisposto secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione, di norma in rate trimestrali anticipate. Il termine per il pagamento di ciascuna rata è stabilito nell'atto di assegnazione. Il pagamento deve essere effettuato mediante: bonifico bancario o postale; addebito automatico su conto corrente (RID bancario/SDD); altre modalità autorizzate dal Consiglio di Amministrazione. Non sono ammessi pagamenti in contanti, salvo casi eccezionali autorizzati dal Consiglio di Amministrazione. In caso di contitolarità, i contitolari sono obbligati in solido per il pagamento del corrispettivo e di tutti gli oneri connessi.

Art. 16 – Ammontare del corrispettivo

Art. 16.1 (Principi generali e natura del corrispettivo)

Il corrispettivo di godimento rappresenta il contributo mutualistico dovuto dal socio assegnatario per l'uso dell'alloggio sociale e costituisce il ricavo caratteristico della gestione cooperativa. Tale corrispettivo non configura un canone di locazione, bensì una partecipazione ai costi di gestione del patrimonio comune, in conformità ai principi della mutualità cooperativa.

Art. 16.2 (Criteri di determinazione del corrispettivo)

L'ammontare del corrispettivo annuo di godimento è determinato dal Consiglio di Amministrazione secondo i criteri così come indicati nell'articolo quattro.

Art. 16.3 (Spese accessorie e spese di manutenzione ordinaria e straordinaria - ALLEGATO A)

Il socio assegnatario deve altresì corrispondere puntualmente quanto dovuto per la fornitura dei servizi connessi al godimento dell'unità immobiliare, comunemente definiti spese accessorie o oneri accessori, quali, a titolo esemplificativo:

- le spese connesse direttamente alla conduzione del condominio;
- le spese per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, sia sulle parti comuni dei fabbricati sia all'interno dei singoli alloggi, nei limiti e secondo i criteri di cui all'Allegato A al presente Regolamento;
- le spese per interventi discrezionali o di miglioria, previa approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- le spese sostenute dalla Cooperativa di diretta competenza del socio assegnatario;
- tutte le ulteriori spese che l'Assemblea dei soci decida di addebitare agli assegnatari.



Art. 16.4 (Modalità di pagamento)

Il corrispettivo annuo di godimento e le spese accessorie devono essere corrisposti in rate trimestrali anticipate, entro il giorno 10 del primo mese di ciascun trimestre. Il Consiglio di Amministrazione può autorizzare, per comprovate situazioni di difficoltà economica temporanea, modalità di pagamento alternative o rateizzazioni straordinarie. Non sono ammessi pagamenti in contanti, salvo casi eccezionali autorizzati dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 16.5 (Mancata fruizione dei servizi)

La mancata fruizione dei servizi offerti o il loro malfunzionamento non possono essere, in alcun modo, motivo di mancato versamento della quota di corrispettivo o di spesa ad essi imputabile.

Art. 16.6 (Interessi di mora e recupero crediti)

Il ritardo nel pagamento degli importi dovuti comporta l'applicazione di interessi di mora nella misura del tasso legale maggiorato di sette punti percentuali. L'assegnatario che non ottempera ai pagamenti dovuti entro 60 giorni dalla scadenza viene considerato moroso. Nei confronti dei soci morosi, la Cooperativa ha il dovere di attuare ogni iniziativa utile al recupero di quanto dovuto, ivi compresa l'assunzione dei provvedimenti di esclusione da socio o revoca di tutti gli atti di assegnazione in essere, nel rispetto dei principi di gradualità e proporzionalità, secondo i criteri dell'articolo 4.

Art. 16.7 (Contitolarietà e corresponsabilità solidale)

In caso di assegnazione a più soggetti dello stesso nucleo familiare (contitolari), tutti i contitolari sono obbligati in solido per il pagamento del corrispettivo e di ogni altro onere connesso al godimento dell'alloggio.

Art. 16.8 (Norma di rinvio)

Per quanto concerne le modalità di adeguamento del corrispettivo si rinvia al successivo articolo 17 del presente regolamento

Art. 17 (adeguamento del corrispettivo)

Art. 17.1 (Principi generali di adeguamento)

Il Consiglio di Amministrazione, nell'esercizio delle competenze attribuite dall'articolo 16, delibera gli adeguamenti del corrispettivo annuo di godimento degli alloggi al fine di mantenere l'equilibrio economico-finanziario della Cooperativa e garantire la corretta conservazione del patrimonio immobiliare sociale ai sensi dell'Art. 4.1 del presente regolamento.



Art. 17.2 (Adeguamento ordinario annuale)

Il corrispettivo di godimento è soggetto a adeguamento annuale automatico in misura non superiore al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), calcolata con riferimento al periodo intercorrente dall'ultimo adeguamento o, in caso di primo adeguamento, dalla data di inizio della concessione in godimento. L'indice di riferimento per il calcolo dell'aumento sarà quello relativo all'indice in vigore alla quarta rata trimestrale. L'adeguamento ordinario non richiede delibera assembleare e si applica automaticamente a tutti i contratti in essere, salvo diversa espressa previsione contrattuale. Tale adeguamento sarà comunicato ai soci assegnatari con apposita comunicazione pubblicata sul sito Web della cooperativa

Art. 18 (obblighi dell'assegnatario)

L'assegnatario è tenuto a rispettare le norme dello Statuto, del Regolamento, dell'atto di concessione, nonché le delibere del Consiglio di Amministrazione e le modifiche a Statuto e Regolamento eventualmente apportate dall'Assemblea Generale dei soci.

Art. 19 (trasferimento dell'assegnatario)

Per effetto della concessione in godimento l'assegnatario ha la detenzione dell'alloggio. Egli è tenuto all'occupazione personale e continuativa dell'alloggio a uso abitazione. La concessione è personale e inalienabile e non si trasmette ai conviventi qualora l'assegnatario si trasferisca altrove. Tuttavia, i conviventi con l'assegnatario da almeno un anno antecedente al suo trasferimento, avvenuta la revoca della concessione ai sensi dell'art. 22, hanno diritto alla concessione in godimento dell'alloggio con priorità, sempre che essi siano in possesso dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal Regolamento. È vietata qualsiasi forma di cessione, sublocazione o comodato dell'alloggio a terzi, anche parziale, salvo espressa autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione per comprovate necessità temporanee. La violazione del divieto di cui al comma precedente costituisce grave inadempimento contrattuale e può comportare la revoca della concessione ai sensi dell'art. 22.

Art. 20 (esecuzione di lavori)

L'assegnatario può eseguire opere di manutenzione ordinaria nel rispetto delle regole previste nella sezione 1 dell'allegato A al regolamento, dandone comunque comunicazione preventiva alla Cooperativa. Per interventi che modifichino la struttura, la distribuzione interna, gli impianti o l'aspetto esterno dell'alloggio,



l'assegnatario deve ottenere preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione, previo:

- presentazione di progetto dettagliato;
- acquisizione, ove necessarie, delle autorizzazioni amministrative;
- dimostrazione della conformità urbanistica ed edilizia;
- eventuale prestazione di garanzie.

Il Consiglio di Amministrazione valuta la richiesta tenendo conto dell'interesse generale della Cooperativa, della sicurezza dell'edificio e del decoro architettonico. Le opere eseguite senza autorizzazione possono comportare:

- l'obbligo di ripristino dello stato originario a spese dell'assegnatario;
- la revoca della concessione nei casi più gravi;
- la richiesta di risarcimento danni.

Al termine del rapporto, le migliorie e le addizioni restano acquisite alla Cooperativa senza diritto a rimborso o indennizzo, salvo diverso accordo scritto preventivo.

Art. 21 (morte dell'assegnatario e riassegnazione di diritto)

In caso di morte dell'assegnatario, il coniuge superstite gli subentra nella titolarità della concessione, purché in possesso dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal presente Regolamento. In mancanza del coniuge, subentra qualsiasi convivente con il "de cuius" da almeno un anno, sempre che:

- sia in possesso dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal presente Regolamento;
- la convivenza risulti da certificazione o dichiarazione sostitutiva già presentata alla Cooperativa nei termini previsti, ovvero da documentazione anagrafica attestante la residenza comune.

Il subentrante deve presentare domanda di nuova assegnazione dell'unità immobiliare entro 30 giorni dalla data di decesso, corredata dall'eventuale domanda di ammissione a socio, se non ancora iscritto.

È facoltà del Consiglio di Amministrazione respingere la richiesta di nuova assegnazione dell'unità immobiliare con deliberazione motivata qualora:

- il richiedente non possieda i requisiti richiesti;
- il richiedente non offra le garanzie economiche richieste(Art 9);
- sussistano altri gravi motivi ostativi.

In caso di rigetto della domanda, il Consiglio di Amministrazione deve comunicare le motivazioni per iscritto entro 30 giorni dalla richiesta.



Art. 22 (revoca della concessione)

Art. 22.1 (Presupposti per la revoca)

Il Consiglio di Amministrazione delibera la revoca della concessione in godimento nei seguenti casi:

- a) Morosità grave e reiterata: mancato pagamento del corrispettivo e/o delle spese per un importo complessivo superiore a tre mensilità; protratta oltre 30 giorni dal ricevimento di formale sollecito scritto inviato tramite raccomandata con avviso di ricevimento o PEC; previo ulteriore termine di 30 giorni concesso per regolarizzare la posizione; salvo comprovate situazioni di temporanea difficoltà economica per le quali il socio abbia richiesto e ottenuto un piano di rateizzazione che stia regolarmente rispettando.
- b) Perdita della qualità di socio: cessazione dell'iscrizione al registro dei soci per qualsiasi causa; esclusione dalla Cooperativa deliberata dall'Assemblea; recesso volontario del socio dalla Cooperativa.
- c) Perdita della disponibilità dell'alloggio: venuta meno della legittima disponibilità dell'alloggio da parte della Cooperativa per cause non imputabili all'assegnatario. In tal caso la Cooperativa si impegna a proporre soluzioni alternative compatibilmente con la disponibilità di alloggi.
- d) Mancata occupazione personale e continuativa: assenza dall'alloggio superiore a sei mesi consecutivi non giustificata. Motivi giustificativi: ricovero ospedaliero o in RSA, necessità lavorative certificate, assistenza a familiari gravemente malati, altre cause di forza maggiore. L'assegnatario deve comunicare preventivamente le assenze superiori a tre mesi e fornire idonea documentazione.
- e) Mutamento di destinazione: utilizzo dell'alloggio per attività commerciali, artigianali o professionali non autorizzate; sublocazione o cessione non autorizzata; destinazione ad usi incompatibili con la natura residenziale.
- f) Violazione dell'art. 20: esecuzione di opere non autorizzate che alterino la struttura o la sicurezza dell'immobile; rifiuto di ripristinare lo stato originario dopo diffida formale.
- g) Perdita dei requisiti di cui all'art. 3: acquisto di proprietà o diritti reali su altro alloggio idoneo; venute meno delle condizioni che hanno determinato l'assegnazione; salvo situazioni sopravvenute non imputabili al socio, che il Consiglio di Amministrazione valuterà caso per caso.
- h) Gravi e reiterate violazioni: comportamenti che turbino gravemente la convivenza condominiale; danneggiamenti volontari alle parti comuni; violazioni reiterate del regolamento condominiale nonostante diffide formali.



Art. 22.2 (Procedura di revoca)

Prima di deliberare la revoca, il Consiglio di Amministrazione:

- contesta formalmente per iscritto l'inadempimento all'assegnatario;
- concede un termine di almeno 30 giorni per presentare giustificazioni o per sanare l'inadempimento;
- valuta le giustificazioni presentate;
- delibera motivatamente sulla revoca o sul mantenimento della concessione.

La delibera di revoca deve essere comunicata all'assegnatario mediante raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, con indicazione: dei motivi della revoca; del termine per il rilascio dell'alloggio (non inferiore a 90 giorni, salvo casi di particolare gravità); della possibilità di presentare ricorso all'Assemblea dei Soci entro 30 giorni dalla comunicazione.

Art. 22.3 (Riconsegna dell'alloggio in caso di revoca)

Per effetto della revoca, l'assegnatario è tenuto alla riconsegna dell'alloggio libero da cose e persone entro il termine stabilito nella comunicazione. Si applicano le disposizioni dell'art. 12 in materia di riconsegna.

CAPO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 23 (validità del regolamento)

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data della sua approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa e dovrà essere ratificato dalla prima assemblea utile dei soci. Restano ferme le assegnazioni di alloggi effettuate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 24 (norme prevalenti)

Qualora disposizioni di legge o convenzioni con lo Stato, le Regioni, le Province o i Comuni prevedano per l'assegnazione in godimento di alloggi, che siano nella disponibilità della Cooperativa, criteri di priorità e/o vincoli diversi da quelli indicati nel presente Regolamento, ad essi la Cooperativa si uniformerà in deroga al Regolamento stesso. Il presente Regolamento dovrà essere espressamente richiamato in ogni atto di prenotazione o assegnazione di alloggio stipulato tra il socio e la Cooperativa. Per quanto non previsto dallo Statuto e dal presente Regolamento si applicano le norme del Codice civile, delle leggi sulla Cooperazione, dell'eventuale convenzione stipulata dalla Cooperativa con gli Enti Pubblici ai fini dell'attuazione del programma costruttivo nel quale è inserito l'alloggio assegnato.



ALLEGATO A

Allegato del Regolamento per l'Assegnazione in Godimento di Alloggi. Il presente Allegato del Regolamento, riporta le regole di ripartizione dei costi vigenti al momento di approvazione del Regolamento stesso. Tali regole, seppur suscettibili di successive integrazioni o modifiche deliberate dal Consiglio di Amministrazione, si ritengono contestualmente approvate dall'Assemblea dei Soci. È facoltà del Consiglio di Amministrazione aggiornare il presente Allegato, dandone la più ampia diffusione ai soci.

SEZIONE 1 – INTERVENTI A CARICO DEL SOCIO ASSEGNATARIO

Gli interventi che seguono, riguardanti le unità immobiliari assegnate, sono posti a carico del socio assegnatario, che li deve eseguire a propria cura e spese, nel rispetto delle disposizioni dell'art. 20 del Regolamento in materia di esecuzione di lavori. Tutti gli interventi possono essere svolti in autonomia, con l'autorizzazione scritta della Cooperativa laddove prevista dal Regolamento, tranne quelli che riguardano gli impianti comuni (riscaldamento, impianti citofonici, impianti di ricezione TV, ecc.), che devono essere eseguiti dai fornitori qualificati e convenzionati con la Cooperativa per garantire la coerenza con l'impianto complessivo.

TABELLA RIEPILOGATIVA – TIPO DI INTERVENTO A CARICO DEL SOCIO ASSEGNATARIO

ELEMENTO / COMPONENTE	RIPARAZIONE	SOSTITUZIONE	VERNICIATURA
PORTE E SERRAMENTI			
Porta d'ingresso e stipiti	✓	✓	✓
Maniglie e serrature porta d'ingresso	✓	✓	–
Porte interne e stipiti	✓	✓	✓
Maniglie e serrature porte interne	✓	✓	–
Basculante box auto	✓	✓	✓
Maniglia e serratura basculante box auto	✓	✓	
Serramenti finestre e balconi	✓	✓	✓
PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI			
Pavimenti interni	✓	✓	–
Rivestimenti bagno e cucina	✓	✓	–
Zoccoli e battiscopa	✓	✓	✓
PARTI ESTERNE E BALCONI			
Parapetti e ringhiere balconi	✓	–	✓
Inferriate finestre	✓	✓	✓
Tapparelle, guide, cinghie, cassonetti, persiane	✓	✓	✓
IMPIANTI E APPARECCHIATURE			
Impianto elettrico interno appartamento e box auto	✓	✓	–
Prese TV e antenna (tratto interno all'alloggio)	✓	✓	–
Rubinetteria	✓	✓	–
Cassetta di scarico WC e rubinetto passo rapido	✓	✓	–



SOFFITTI E PARETI			
Soffitti e pareti (tinteggiatura)	–	–	✓
BOX E AUTORIMESSE			
Basculante box e posto auto	✓	✓	✓

Sono inoltre a carico del Socio Assegnatario i seguenti interventi:

- La riparazione, manutenzione e sostituzione di termostati, rilevatori di fumo e gas, video/citofoni (apparecchio interno), unità interne di condizionamento;
- Gli interventi necessari a garantire il regolare funzionamento dei caloriferi: valvola di sfiato; valvola detentore; valvola termostatica; ripartitore di calore;
- Gli interventi relativi alla pulizia e alla manutenzione degli scarichi idrici interni all'alloggio;
- La manutenzione relativa a impianti idrici, elettrici ed elettronici nelle parti esterne ai muri o nelle parti murate il cui ripristino non richieda intervento edile (es. cassetta scarico WC o rubinetto passo rapido);
- Gli interventi relativi all'eliminazione, all'interno dell'alloggio, di muffa o crepe superficiali sulle pareti e sui soffitti non imputabili a vizi strutturali;
- Gli interventi di disinfestazione all'interno delle unità immobiliari assegnate e relativi balconi dovuti alla presenza di scarafaggi, formiche, nidi di vespe, ecc.;
- Il costo per la sistemazione o sostituzione del decoder terrestre o satellitare presente all'interno dell'alloggio e il collegamento che va dall'impianto esterno alla presa antenna TV o satellitare posta all'interno;
- La manutenzione ordinaria del boiler/scaldabagno individuale (ove presente).

Il socio che fosse in difficoltà a reperire l'impresa a cui affidare l'esecuzione di interventi a suo carico potrà rivolgersi a quelle convenzionate con la Cooperativa. Resta inteso che l'impresa interpellata dovrà essere pagata direttamente dal socio. La Cooperativa non assume alcuna responsabilità sui lavori eseguiti dall'impresa incaricata dal socio.

SEZIONE 2 – INTERVENTI A CARICO DELLA COOPERATIVA (PARTI COMUNI DEL CONDOMINIO)

Fatto salvo quanto disposta dalla seguente sezione quattro del presente allegato, sono svolti e pagati a cura della Cooperativa tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di miglioria relativi alle parti comuni. Si intendono parti comuni, tra l'altro:

- Tutti gli impianti di tipo tecnico (riscaldamento, raffreddamento, ricezione TV, citofono, sollevamento acqua, antincendio, distribuzione elettrica, ecc.) ad esclusione dei terminali posti all'interno delle unità immobiliari;



- Tutte le parti di impianti contenute all'interno dei muri ('sottotraccia');
- Scale, androni, cortili interni, terrazzi condominiali, aree verdi comuni, locali tecnici;
- Strutture portanti, fondazioni, copertura/tetto, facciata esterna;
- Ascensori e montacarichi (manutenzione straordinaria e revisione obbligatoria per legge).

In particolare, sono pagati e svolti a cura della Cooperativa i seguenti interventi:

IMPIANTO CITOFONICO:

- Ogni intervento riguardante il funzionamento dell'impianto citofonico che non riguardi l'apparecchio interno all'alloggio.

CALORIFERI (PARTI COMUNI):

- La riparazione e/o sostituzione delle tubazioni dell'impianto termico;
- La sostituzione del calorifero per motivi di malfunzionamento strutturale;
- La pulizia interna dei caloriferi (spurgo impianto centralizzato).

IMPIANTI IDRAULICI INTERNI AI MURI:

- Riparazioni e sostituzioni di tubi e impianti di ogni genere posti internamente al muro;
- Sostituzione della braga e del sifone posto sotto la vasca da bagno o il piatto doccia (laddove incorporati nella struttura muraria).

RIPARAZIONI MURARIE:

- Interventi a seguito di rotture idrauliche o altre infiltrazioni provenienti da parti comuni;
- Eliminazione di crepe di assestamento o difetti di costruzione negli stabili non dovuti al normale deterioramento d'uso;
- Riparazioni a seguito di danni causati da eventi atmosferici o calamità naturali.

IMPIANTO DI ANTENNA:

- Ogni intervento riguardante il funzionamento generale dell'impianto d'antenna terrestre e satellitare (tranne il collegamento interno all'alloggio).

DISINFESTAZIONE PARTI COMUNI:

- Interventi di disinfestazione nelle parti comuni del caseggiato.

DANNI COPERTI DA POLIZZA ASSICURATIVA:

- Tutti i ripristini dei danni coperti da polizza assicurativa globale fabbricati e responsabilità civile, al netto dei rimborsi assicurativi accreditati al Caseggiato.



SEZIONE 3 – INTERVENTI A CARICO DI TUTTI I SOCI ASSEGNATARI DI UN ALLOGGIO IN GODIMENTO DELLA COOPERATIVA

In applicazione del principio di solidarietà cooperativa, alcuni interventi di particolare rilevanza patrimoniale sono posti parzialmente a carico della collettività dei soci assegnatari della Cooperativa, indipendentemente dall'edificio di residenza. Rientrano in questa categoria, a titolo esemplificativo e salvo aggiornamento del presente Allegato:

- Interventi di consolidamento o messa in sicurezza sismica di edifici a rischio, che richiedano investimenti non sostenibili dal singolo caseggiato;
- Interventi di riqualificazione energetica di portata tale da incidere sull'equilibrio finanziario del singolo caseggiato;
- Investimenti straordinari per l'adeguamento normativo dell'intero patrimonio immobiliare della Cooperativa;
- Interventi deliberati dall'Assemblea dei Soci come azioni di solidarietà verso caseggiati o soci in situazioni di particolare difficoltà. La ripartizione degli interventi in questa sezione è deliberata dal Consiglio di amministrazione, che ne stabilisce i criteri di calcolo (per millesimi, per numero di alloggi, per altri parametri equitativi). Il Collegio Sindacale verifica la corretta applicazione dei criteri di ripartizione.

SEZIONE 4 – INTERVENTI CON RICADUTA SUL CORRISPETTIVO DI GODIMENTO

Alcuni interventi straordinari, nonché parte di quelli indicati nella SEZIONE 2, pur essendo inizialmente sostenuti dalla Cooperativa con risorse proprie o con finanziamenti dedicati, saranno recuperati mediante adeguamento temporaneo del corrispettivo di godimento posto in capo ai soci assegnatari del caseggiato o dell'edificio interessato.

Punto A

Rientrano nella categoria degli interventi straordinari, a titolo esemplificativo:

- Installazione ex novo dell'impianto ascensore in stabili e scale attualmente sprovvisti;
- Installazione di impianti di produzione di energia rinnovabile (fotovoltaico, solare termico);
- Rifacimento totale delle facciate esterne con eventuale coibentazione a cappotto;
- Sostituzione integrale dell'impianto di riscaldamento con tecnologie più efficienti;
- Realizzazione di nuove dotazioni condominiali (videocitofoni, sistemi di sicurezza centralizzati, ecc.).



Punto B

Rientrano nella categoria dei costi SEZIONE 2 inizialmente sostenuti dalla Cooperativa con risorse proprie o con finanziamenti dedicati, recuperati parzialmente oppure integralmente mediante adeguamento del corrispettivo di godimento in capo ai soci assegnatari:

Voce	Percentuale di costo sostenuto dalla Cooperativa	Compartecipazione del costo a carico del socio assegnatario
IMPIANTO CITOFOONICO		
Ogni intervento riguardante il funzionamento dell'impianto citofonico che non riguardi l'apparecchio interno all'alloggio	Costo sostenuto integralmente dalla Cooperativa	no
CALORIFERI (PARTI COMUNI)		
La riparazione e/o sostituzione delle tubazioni dell'impianto termico;	Costo sostenuto integralmente dalla Cooperativa	no
La sostituzione del calorifero per motivi di malfunzionamento strutturale;	70%	30%
La pulizia interna dei caloriferi (spurgo impianto centralizzato).	70%	30% pro quota tra i soci assegnatari
IMPIANTI IDRAULICI INTERNI AI MURI:		
Riparazioni e sostituzioni di tubi e impianti di ogni genere posti internamente al muro;	Costo sostenuto integralmente dalla Cooperativa	no
RIPARAZIONI MURARIE		
Interventi a seguito di rotture idrauliche o altre infiltrazioni provenienti da parti comuni;	Costo sostenuto integralmente dalla Cooperativa	no
Eliminazione di crepe di assestamento o difetti di costruzione negli stabili non dovuti al normale deterioramento d'uso;	Costo sostenuto integralmente dalla Cooperativa	no
Riparazioni a seguito di danni causati da eventi atmosferici o calamità naturali.	Costo sostenuto integralmente dalla Cooperativa	no
IMPIANTO DI ANTENNA:		
Ogni intervento riguardante il funzionamento generale dell'impianto d'antenna terrestre e satellitare (tranne il collegamento interno all'alloggio).	50%	50% pro quota tra i soci assegnatari
DISINFESTAZIONE PARTI COMUNI		
Interventi di disinfestazione nelle parti comuni del caseggiato	30%	70% pro quota tra i soci assegnatari
POLIZZE ASSICURATIVE ESCLUSE QUELLE CONDOMINIALI SOTTOSCRITTE DALLA COOPERATIVA		
Polizze assicurative sottoscritte dalla cooperativa	50%	50% pro quota tra i soci assegnatari



Per ogni intervento che ricada in questa categoria, il Consiglio di Amministrazione è tenuto a:

- motivare con un'apposita deliberale cause che impongono l'adeguamento del corrispettivo;
- comunicare ai soci le modalità di recupero, la durata prevista e l'entità dell'adeguamento.

SEZIONE 5 – CRITERI GENERALI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Per ogni natura di spesa e tipologia di unità immobiliare, il Consiglio di Amministrazione determina i soggetti (Cooperativa, Soci assegnatari dello stesso edificio, singolo socio Assegnatario) su cui ripartire le spese ed il criterio di ripartizione più appropriato, facendo riferimento a uno o più dei seguenti parametri:

- Superficie utile dell'alloggio (mq);
- Millesimi convenzionali (ove definiti);
- Ogni altro criterio idoneo a ottenere un'equa ripartizione.

Il Consiglio di Amministrazione stabilisce le metodologie di calcolo di ogni criterio di ripartizione con cui addebitare le spese e le comunica ai soci assegnatari.

Addebiti diretti per negligenza o vandalismo:

I costi determinati da negligenza, trascuratezza o uso improprio delle parti comuni e degli impianti o da atti di vandalismo vengono addebitati direttamente ai responsabili degli stessi se chiaramente individuati, oppure sono ripartiti fra tutti gli assegnatari del caseggiato interessato.

Resta inteso che gli adeguamenti del canone inerenti alle voci menzionate nelle sezioni 3 e 4 saranno esposte in forma separata dal canone risultante dal contratto di assegnazione e saranno vigenti fino alla copertura delle spese sostenute.

Il contenuto del presente Allegato, richiamato dall'art. 16 del Regolamento per l'Assegnazione in Godimento di Alloggi, viene approvato dall'Assemblea Generale dei Soci contestualmente al Regolamento stesso. Ai sensi dell'art. 16.3, è facoltà del Consiglio di Amministrazione aggiornare il presente Allegato con delibera motivata, dandone la più ampia diffusione ai soci.

(Regolamento approvato dal Consiglio di Amministrazione il 27 marzo 2026 e ratificato dalla Assemblea ordinaria dei Soci del 23 maggio 2026)



COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA s.c.r.l.
20056 Trezzo sull'Adda (MI) - Via Giotto 6 - Tel. 02.90.964.860
E-mail info@laproletaria.it - www.laproletaria.it