

REGOLAMENTO PER I SOCI ASSEGNATARI

Art. 1 (regolamento)

Il presente regolamento costituisce parte integrante del contratto di assegnazione in godimento di un alloggio DAR. Sottoscrivendo il contratto di assegnazione in godimento il socio si impegna a rispettare anche tutte le clausole di questo regolamento.

Art. 2 (durata dell'assegnazione)

La concessione in godimento può essere, per decisione del CdA, a tempo indeterminato o temporanea. In entrambi i casi la concessione in godimento cessa automaticamente al momento in cui viene meno, per qualsiasi motivo, lo "status" di socio in capo all'assegnatario. Per gli alloggi di proprietà di terzi, la concessione in godimento non potrà avere una durata eccedente la disponibilità da parte della cooperativa. Alla scadenza di questa, la cooperativa cercherà di ottenere una proroga. Se questa non sarà possibile DAR s'impegna ad offrire al socio il primo alloggio della cooperativa disponibile che abbia caratteristiche analoghe a quello che deve essere rilasciato.

Art. 3 (risoluzione anticipata)

Il socio che intende lasciare un alloggio della cooperativa deve comunicarlo con lettera raccomandata almeno tre mesi prima, e sarà comunque tenuto a pagare tre mesi di canone in caso di un preavviso inferiore.

Il CdA della cooperativa può revocare l'assegnazione in godimento esclusivamente per violazioni contrattuali del socio di cui al successivo art. 16.

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

Art. 4 (registrazione del contratto)

Il canone di godimento è soggetto ad IVA nella misura di legge, e pertanto il contratto non richiede registrazione. La registrazione è necessaria in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 131/1986, e in tal caso l'imposta di registro in misura fissa sarà a carico del socio.

Art. 5 (consegna dell'alloggio)

L'alloggio è consegnato al Socio in normali condizioni di fruibilità e manutenzione.

All'atto dell'ingresso nell'appartamento dovrà essere redatto un verbale di consegna, comprensivo di una sommaria descrizione dello stato dei luoghi, inclusa la cantina, e dei consumi registrati da eventuali contatori (luce, gas, riscaldamento, ecc.). Il verbale dovrà essere sottoscritto dal socio e dal funzionario incaricato da DAR.

Eventuali difetti nel funzionamento degli impianti, dei serramenti o di qualunque altra parte dell'immobile devono essere segnalati alla cooperativa entro 30 giorni dalla data di consegna chiavi. Trascorso tale termine, tutte le riparazioni saranno a carico del socio.

Un analogo verbale di riconoscimento delle condizioni dell'alloggio dovrà essere redatto e firmato all'atto della riconsegna dell'alloggio. In caso di subentro di altro socio i due verbali (di riconsegna da parte del socio uscente e di consegna al socio entrante) potranno essere sostituiti da un unico verbale sottoscritto da entrambi i soci.

Art. 6 (obbligo di residenza)

Il diritto al godimento dell'alloggio è riservato al socio ed ai propri conviventi, quali risultano dallo stato di famiglia. Eventuali variazioni nella composizione del nucleo familiare devono essere comunicate per iscritto alla cooperativa.

Il socio s'impegna a trasferire la propria residenza nell'alloggio assegnato entro sei mesi dall'assegnazione, e a fornire alla cooperativa il relativo certificato di residenza.

Il socio assegnatario è tenuto all'occupazione continuativa dell'alloggio assegnatogli in godimento. Ogni assenza del socio dall'alloggio deve essere preventivamente comunicata alla cooperativa. Un'assenza che si prolunghi oltre sei mesi può essere causa di revoca dell'assegnazione.

Ogni altra destinazione d'uso ed ogni trasferimento del godimento dell'alloggio a terzi, anche parziale, è causa di immediata revoca dell'assegnazione in godimento.

Art. 7 (domicilio)

A tutti gli effetti del contratto di assegnazione in godimento, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giuridica, il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui assegnati dalla cooperativa.

Art. 8 (trasferimento del socio)

Qualora il concessionario si trasferisca altrove, si farà applicazione della disposizione dell'art. 20 del regolamento assegnazioni, che prevede che i conviventi con il concessionario da almeno un anno che siano rimasti nell'alloggio, purché in possesso dei requisiti richiesti, abbiano diritto all'assegnazione in godimento con priorità.

La convivenza deve risultare dallo stato di famiglia che il socio è tenuto a fornire alla cooperativa ad ogni variazione della composizione del nucleo familiare.

In caso di morte del socio il termine di un anno può essere ridotto.

La norma non si applica in caso di trasferimento del socio verso altro alloggio della cooperativa.

Art. 9 (cambio alloggio)

Il socio può chiedere di cambiare alloggio dopo almeno tre anni dalla stipula del contratto di assegnazione in godimento. In tal caso il socio viene iscritto in una lista di richiedenti il cambio in ordine cronologico dalla data della domanda e si procede come previsto dagli artt. 11, 12 e 13 del regolamento assegnazioni

Art. 10 (corrispettivo)

Per tutta la durata dell'assegnazione il socio è tenuto al pagamento del corrispettivo per la prestazione resa dalla Cooperativa attraverso l'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale. Tale corrispettivo è adeguato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione dell'indice del costo della vita determinato dall'ISTAT. Il corrispettivo può inoltre essere ulteriormente adeguato da una delibera del CdA qualora ricorrano i motivi indicati dall'art. 18 del Regolamento Assegnazioni (*opere straordinarie o richieste dell'ente proprietario*).

Contestualmente al pagamento del corrispettivo il socio è tenuto al rimborso delle spese di gestione, amministrazione e servizi comuni del fabbricato, determinate annualmente dal CdA in base ai costi sostenuti a tale titolo dalla cooperativa per l'insieme degli alloggi del comparto. *In caso di alloggi di proprietà della cooperativa la ripartizione delle spese condominiali tra cooperativa e soci assegnatari avviene in base alle norme di legge.*

Sugli importi di cui sopra è dovuta l'IVA nella misura di legge.

Il pagamento deve avvenire in via mensile anticipata entro la prima decade del mese. Sulle somme non pagate entro la prima decade del mese verrà applicato l'interesse di mora, nella misura fissata per la remunerazione dei prestiti sociali.

Art. 11 (manutenzione)

L'appartamento viene consegnato al socio in perfette condizioni di manutenzione, salvo che non sia diversamente previsto nel contratto di assegnazione in godimento.

Eventuali difetti degli impianti, dei serramenti o di qualunque altra parte dell'immobile devono essere segnalati alla cooperativa entro 30 giorni dall'ingresso del socio nell'appartamento. Trascorso tale termine, tutte le riparazioni saranno a carico del socio. Il socio ha l'obbligo di mantenere l'alloggio in buone condizioni e, in caso di rilascio dell'appartamento, di riconsegnarlo nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto.

Qualora all'atto della riconsegna alla cooperativa da parte del socio l'alloggio presenti danni o deterioramenti eccedenti le conseguenze del normale uso in relazione alla sua destinazione, la cooperativa si rivarrà su eventuali somme dovute al socio (nell'ordine: eventuale cauzione, deposito sociale, quota sociale) sino a concorrenza del costo dei ripristini necessari, fermo restando l'obbligo del socio di corrispondere le eventuali maggiori somme occorrenti.

Impianto di riscaldamento: la manutenzione dell'impianto di riscaldamento è a carico della proprietà. Qualora si tratti di alloggio di proprietà di terzi, per eventuali guasti il socio dovrà informare l'Ente proprietario, o direttamente o tramite la cooperativa.

Caldaiette: per gli alloggi forniti di caldaiette, la manutenzione ordinaria delle stesse è a carico della cooperativa, o comunque della proprietà, mentre la riparazione di eventuali guasti è a carico del socio.

Art. 12 (lavori)

Il socio che intenda effettuare lavori all'interno dell'alloggio deve chiedere l'autorizzazione alla cooperativa. Per gli alloggi non di proprietà, DAR richiederà la necessaria autorizzazione all'Ente proprietario. In particolare l'autorizzazione va richiesta per l'installazione di antenne paraboliche. In ogni caso è vietata dalle norme in vigore l'installazione di scaldabagni a gas nei bagni, in locali senza ventilazione diretta o troppo piccoli. Negli altri locali l'installazione è permessa purché lo scaldabagno possa essere collegato ad una canna di esalazione dei fumi al servizio esclusivo dell'appartamento.

Art. 13 (norme di comportamento)

Allo scopo di garantire la migliore convivenza tra tutti gli abitanti dello stabile, i soci assegnatari devono uniformarsi alle norme di comportamento valide per tutti gli inquilini, e in particolare devono:

- mantenere un contegno sempre rispettoso dei diritti di tutti;
- sorvegliare i propri bambini perché non abbiano a recare guasti o disturbi;
- risarcire qualunque danno arrecato sia al proprio appartamento che ad altri appartamenti o alle parti comuni dello stabile per colpa o negligenza propria o di propri familiari o coabitanti o di persone comunque da essi invitate o immesse nello stabile;
- mantenere puliti e sgomberi i balconi degli appartamenti. I vasi da fiori comunque collocati dovranno sempre essere opportunamente assicurati onde evitare eventuali cadute. L'innaffiamento deve essere fatto in ore tali da non riuscire di incomodo ai coinquilini o passanti o di danno all'edificio;
- ricoverare biciclette e carrozzine negli appositi spazi, ove esistenti; nei cortili, le biciclette dovranno essere accompagnate a mano;
- richiudere il portone o il cancello dopo ogni passaggio negli orari di chiusura della portineria.

Art. 14 (divieti)

E' assolutamente vietato a tutti gli inquilini:

- Scuotere e battere tappeti, coperte, materassi, cuscini ed altro dalle finestre verso strada o sui ripiani delle scale. Tale operazione è permessa solo dalle finestre e balconi verso cortile e solo tra le 8 e le 9.
- Depositare nei cortili e nei luoghi di passaggio, anche per breve tempo, biciclette, bagagli, materiali ingombranti, eccetera. Biciclette e carrozzine potranno essere tenute in appositi spazi, se esistenti.
- Entrare nei cortili con automobili o motociclette. Le biciclette dovranno essere accompagnate a mano.
- Tenere animali negli appartamenti o sui balconi, ad eccezione di piccoli animali domestici che non rappresentino un disturbo o un pericolo per gli altri inquilini e di taglia proporzionata alla dimensione dell'alloggio.
- Gettare nelle latrine, nei lavabi e negli immondezzai materiali che possono ingombrare le tubazioni di scarico.
- Tenere depositi di materie infiammabili o materie comunque pericolose.
- Gettare immondizie o altri rifiuti nei cortili, nella strada o nelle altre adiacenze.
- Tenere materiale di peso eccessivo negli alloggi, sui balconi o nei solai.
- Recare disturbo al vicinato con rumori eccessivi di qualunque natura (camminare pesantemente, tenere radio o TV ad alto volume, trascinare oggetti pesanti, cantare, ricevere un numero eccessivo di visitatori, eccetera). Rumori e suoni che possono disturbare i vicini devono essere evitati sempre, e in particolare dopo le ore 22 e prima delle ore 7.
- Stendere o depositare sulle finestre, sui ballatoi, sulle terrazze e negli spazi comuni biancheria, indumenti, cenci, utensili, attrezzi ed altri oggetti.

Art. 15 (diritto di visita)

Il socio dovrà consentire l'ingresso nell'alloggio, previo preavviso, a funzionari o a operai della cooperativa sia per eventuali necessità di manutenzione sia per una verifica delle condizioni dell'alloggio.

In caso di assenza prolungata il socio dovrà lasciare le chiavi dell'alloggio in portineria o a persona di sua fiducia.

Art. 16 (revoca dell'assegnazione)

Il CdA della cooperativa può revocare l'assegnazione in godimento nei seguenti casi:

- a) morosità anche parziale del Socio nel pagamento del corrispettivo e/o delle spese e/o dell'adeguamento di cui agli artt. 16, 17 e 18 del regolamento assegnazioni (*deposito speciale, corrispettivo, rimborso spese*) e agli artt. 9, 10 e 11 del contratto di assegnazione in godimento, protrattasi oltre 15 giorni successivi al ricevimento di formale sollecito scritto;
- b) Perdita dello "status" di socio da parte del concessionario;
- c) Assenza del socio dall'alloggio prolungatasi oltre sei mesi.
- d) Mutamento da parte del Socio della destinazione abitativa dell'alloggio;
- e) Violazione dell'art. 21 del regolamento assegnazioni (*divieto di modifiche all'appartamento*) e/o degli artt. 10, 11, 12 e 13 del presente regolamento;
- f) Venir meno dei requisiti di cui all'art. 3 del regolamento assegnazioni (*limiti di reddito, non proprietà di altro alloggio*).
- g) Cessione dell'alloggio a terzi.

(Approvato dall'Assemblea del 25 maggio 2010)