



Cooperativa Case Popolari Vercellese  
Soci raccontano



## REGOLAMENTI INTERNI

Regolarmente approvati  
nell'Assemblea Ordinaria dei Soci del 18/11/2018  
Modificati nell'Assemblea dei Soci dell' 8/08/2021 - 16/05/2022  
21/05/2023 - 12/05/2024

Regolamento per la prenotazione  
ed assegnazione in godimento di alloggi sociali

Regolamento per la gestione degli immobili sociali



# REGOLAMENTI INTERNI

## PREMESSA

La Società COOPERATIVA CASE POPOLARI VERCELLESE (di seguito CCPV) con sede in Milano, via Caccialepori 4, in esecuzione dell'art. 41 dello STATUTO SOCIALE per il migliore conseguimento dell'oggetto sociale, ha adottato, previa delibera dell'Assemblea dei Soci del 18/11/2018, il presente documento, atto a regolamentare quanto segue:

## 2. PRENOTAZIONE ED ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI

## 3. GESTIONE DEGLI ALLOGGI E DEGLI IMMOBILI SOCIALI

### ALLEGATO A. CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI SOCIALI

### ALLEGATO B. CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI BOX / POSTEGGI VEICOLI A MOTORE / POSTI BICICLETTE

### ALLEGATO C. ELENCO COMUNI PROVINCIA DI MILANO

Per i casi non contemplati dai presenti regolamenti si dà mandato al CdA di deliberare in merito



## **2. REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE ED ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI**

### **Art. 2.1 Oggetto del regolamento**

Disciplina il rapporto tra la CCPV ed i Soci, in ordine agli alloggi sociali assegnati in regime di proprietà indivisa e si applica a tutti i rapporti vecchi e nuovi.

### **Art. 2.2 Condizioni per l'assegnazione in godimento di alloggi**

Gli alloggi sociali assegnabili, sono quelli resisi disponibili per rinuncia o per altri motivi da parte dei Soci; gli stessi potranno essere assegnati a condizione che il Socio e familiari conviventi, al momento dell'assegnazione e per tutta la durata del godimento, non siano proprietari o titolari di altri diritti di godimento di unità immobiliari ad uso abitazione, il tutto dimostrabile dietro presentazione di una dichiarazione di nulla tenenza, ubicati in uno dei comuni dell'allegato C, o che siano assegnatari di unità immobiliari abitative in case popolari, comunali o di altri Enti Pubblici.

Nel corso del mese di Ottobre di ogni anno ai primi 50 Soci in lista di attesa, verrà chiesto di confermare l'interesse ad un appartamento per l'anno successivo, producendo contestualmente la certificazione necessaria. In caso di risposta negativa o di mancata risposta, non verranno applicati i criteri previsti dal punto 7 dell'allegato A per la rinuncia, ed il Socio verrà nuovamente contattato in Ottobre dell'anno successivo.

### **Art. 2.3 Disponibilità alloggi, box e posteggi**

L'assegnazione di alloggi, box e posteggi che, già assegnati nel passato, si rendessero per vari motivi disponibili, sarà effettuata secondo i criteri esposti negli allegati A e B al presente documento.

In una prima fase gli alloggi resisi disponibili, verranno riservati ai Soci Assegnatari che volessero cambiare alloggio; ultimate le operazioni di cambio gli alloggi verranno messi a disposizione dei Soci secondo la



graduatoria indicata nella lista di attesa.

La CCPV provvederà a rendere pubbliche, attraverso l'affissione presso la Sede Sociale, le graduatorie contenenti i nomi dei Soci ed il punteggio raggiunto; le graduatorie verranno aggiornate periodicamente.

L'alloggio ed il box di norma viene assegnato al socio nello stato di fatto in cui si trova.

#### **Art. 2.4    Ufficializzazione dell'assegnazione**

Alla chiamata per l'assegnazione in godimento dell'alloggio il Socio dovrà presentare:

- il certificato di stato di famiglia da cui risulti la composizione del nucleo familiare
- la documentazione comprovante che né il Socio Assegnatario né altri componenti il suo nucleo familiare siano titolari del diritto di proprietà, anche pro quota, o di altri diritti reali di godimento su un'unità immobiliare ad uso abitazione ubicati in uno dei comuni dell'allegato C, o che siano assegnatari di unità immobiliari ad uso abitativo in case popolari, comunali o di altri Enti Pubblici.

Il Socio che ha ottenuto ed accettato l'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale, onde acquisire il pieno diritto di occupare l'alloggio stesso, sarà convocato presso gli uffici della CCPV per:

- sottoscrivere il documento "Atto di Assegnazione in Godimento di Alloggio Sociale";
- versare l'importo minimo riportato nel Foglio Informativo in vigore al momento dell'assegnazione, tale importo non potrà essere prelevato per tutta la durata del godimento dell'alloggio;
- consegnare ogni altra documentazione stabilita dal CdA della CCPV.



### **Art. 2.5 Occupazione dell'alloggio sociale**

Il Socio Assegnatario, ottenuta la consegna dell'alloggio, dovrà abitarlo con il proprio nucleo familiare, come da stato di famiglia in precedenza consegnato e trasferirvi la residenza.

Il Socio Assegnatario è tenuto all'occupazione continua dell'alloggio e non potrà ospitare persone estranee al proprio nucleo familiare, salvo autorizzazione pregressa del CdA.

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

### **Art. 2.6 Scambio di alloggi tra Soci Assegnatari**

Lo scambio di alloggi tra Soci Assegnatari è consentito a parità di numero di locali e previo assenso del CdA.

### **Art. 2.7 Adeguamento canoni di godimento**

Annualmente il canone di godimento verrà adeguato in funzione dell'indice ISTAT (famiglie operai ed impiegati); il CdA potrà altresì deliberare adeguamenti del canone di godimento annuo di alloggio sociale, che si rendessero necessari.

### **Art. 2.8 Risoluzione del contratto di assegnazione**

Il contratto di assegnazione in godimento dell'unità immobiliare si risolve per:

- disdetta del Socio Assegnatario;
- decesso del Socio Assegnatario;
- trasferimento del Socio Assegnatario;
- revoca dell'assegnazione.

La risoluzione del contratto di assegnazione obbliga il Socio al rilascio dell'unità immobiliare e al pagamento del canone e delle spese accessorie (art. 3.6), con le modalità e per il periodo di tempo previsto caso per caso negli articoli successivi.



## **Art. 2.9 Disdetta del Socio Assegnatario**

Il Socio Assegnatario che intende rilasciare l'unità immobiliare residenziale, deve darne disdetta mediante comunicazione scritta inviata alla CCPV con un preavviso di almeno 3 mesi, dalla data per la quale il rilascio deve avere effetto.

In tale ipotesi il Socio Assegnatario è tenuto a corrispondere alla CCPV il canone di godimento e le spese accessorie (art. 3.6) per tutto il periodo di preavviso e in ogni caso, fino alla fine del mese in cui avviene l'effettivo rilascio dell'unità immobiliare.

Al momento del rilascio, l'unità immobiliare deve presentarsi in normale stato di manutenzione e nelle medesime condizioni in cui venne a suo tempo assegnata, salvo il normale deterioramento d'uso e le modifiche autorizzate per iscritto dalla CCPV.

Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'unità immobiliare carenze manutentive di competenza del Socio Assegnatario, modifiche non autorizzate, modifiche non conformi alle disposizioni di Legge o autorizzate a condizione di ripristino successivo, il Socio Assegnatario uscente è tenuto al loro ripristino a propria cura e spese prima del rilascio o al rimborso delle spese sostenute dalla CCPV per le opere di ripristino.

Eventuali migliorie all'alloggio apportate dal Socio e regolarmente autorizzate, resteranno di proprietà della Cooperativa, senza alcun diritto di risarcimento economico a favore del Socio, né da parte della Cooperativa né da parte del Socio subentrante.

La disdetta dell'unità immobiliare principale comporta la disdetta di cantine, solai, box, posteggi veicoli a motore (unità immobiliari accessorie), tranne nel caso di cambio alloggio.



### **Art. 2.10 Decesso del Socio Assegnatario**

In caso di decesso del Socio Assegnatario, gli eredi o gli esecutori testamentari sono tenuti a curare il rilascio dell'unità immobiliare entro 90 giorni dalla data del decesso, provvedendo al pagamento del canone di godimento e delle spese accessorie (art. 3.6) fino al termine del mese in cui avviene l'effettivo rilascio.

La CCPV è esonerata da ogni obbligo di custodia di quanto contenuto nell'unità immobiliare.

Qualora al momento del rilascio o, comunque, allo scadere del termine indicato al primo comma, l'unità immobiliare risultasse ancora occupata da persone, animali o cose, la CCPV avrà la facoltà di sgombrarla e di rivalersi sugli aventi diritto del Socio Assegnatario deceduto di tutte le spese sostenute, con esonero da ogni responsabilità.

### **Art. 2.11 Riassegnazione di diritto**

In caso di decesso del Socio Assegnatario o di trasferimento della residenza per i motivi previsti dal successivo articolo 2.12, hanno diritto alla riassegnazione di una o di tutte le unità immobiliari i seguenti soggetti nell'ordine:

- 1) il coniuge convivente o le figure ad esso assimilate dalla Legge;
- 2) i parenti, fino al primo grado purché conviventi, che non hanno mai lasciato il nucleo familiare;
- 3) i conviventi di fatto, iscritti nello stato di famiglia o documento equipollente, la cui permanenza nell'unità immobiliare sia stata autorizzata per iscritto dalla CCPV da almeno 2 anni.

Il subentrante deve presentare domanda di riassegnazione dell'unità immobiliare e delle unità immobiliari accessorie, salvo quanto previsto dall'allegato B punto 2 entro 30 giorni dalla data di decesso o trasferimento del Socio Assegnatario, corredata dall'eventuale domanda di ammissione a Socio, se non ancora iscritto.



## **Art. 2.12 Trasferimento di residenza del Socio Assegnatario**

Il trasferimento della residenza anagrafica del Socio Assegnatario risolve di diritto il contratto. Qualora il Socio Assegnatario trasferisca altrove la propria residenza:

- per comprovati motivi di lavoro,
- per ricovero in strutture di lunga degenza,
- per provvedimenti definitivi restrittivi della libertà personale,

si applica il diritto di riassegnazione previsto dal precedente art. 2.11. Qualora invece il Socio Assegnatario, per separazione legale o divorzio debba lasciare l'alloggio al coniuge o al convivente e trasferire la propria residenza in forza di un provvedimento dell'Autorità Giudiziaria, l'alloggio potrà essere assegnato al coniuge o al convivente se socio o lo diventi. Analogamente nel caso in cui il Socio Assegnatario, per separazione dal convivente di fatto risultante dallo stato di famiglia ed indicato sui moduli di Autocertificazione annuali debba lasciare l'alloggio al convivente medesimo, e trasferire la propria residenza, l'alloggio potrà essere assegnato al convivente di fatto solo se Socio o lo diventi.

Il Socio assegnatario che abbia dovuto lasciare l'alloggio per motivi di cui sopra, può presentare domanda di nuova assegnazione dopo 18 mesi ed il punteggio maturato, di cui ai punti 2 e 5 dell'allegato A, viene dimezzato.

Analoga regola di cui al precedente periodo si applica al componente della coppia, unita in matrimonio o unione civile o convivenza di fatto, che non sia Socio Assegnatario, precedentemente parte dello stato di famiglia/nucleo familiare e indicato sui moduli di Autocertificazione annuali che, a seguito di separazione legale o divorzio o separazione di fatto dal Socio Assegnatario, esca dallo stato di famiglia/nucleo familiare medesimo.

Anche in quest'ultimo caso, dovrà essere presentata una nuova domanda di assegnazione, rendendo di fatto nulla qualsiasi domanda di alloggio precedentemente presentata.



### **Art. 2.13 Revoca dell'assegnazione**

La perdita della qualità di Socio, ai sensi dello Statuto Sociale, comporta l'immediata revoca dell'assegnazione di tutte le unità immobiliari assegnate. Pur senza la perdita della qualità di Socio, l'assegnazione dell'unità immobiliare è revocata di diritto qualora il Socio Assegnatario ovvero il familiare convivente per l'ipotesi di cui alle lettere f) e g):

**a)** si renda moroso nel pagamento del canone di godimento, delle spese accessorie e di ogni altro importo a qualsiasi titolo dovuto alla CCPV in relazione all'assegnazione;

**b)** per gli alloggi, trasferisca altrove la propria residenza, salvo quanto previsto dall'art.2.12 o subaffitti l'alloggio stesso e/o le eventuali pertinenze;

**c)** non occupi personalmente l'unità immobiliare per oltre 6 mesi senza autorizzazione scritta del CdA;

**d)** non produca, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta da parte del CdA, l'aggiornamento riguardante l'attestazione dei requisiti richiesti al momento dell'assegnazione;

**e)** per gli alloggi, non consegna, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto, il certificato di residenza aggiornato, dal quale risulti il trasferimento di residenza nello stabile ove è ubicato l'alloggio assegnato;

**f)** per gli alloggi, in vigenza di assegnazione, acquisisca e mantenga per più di 24 mesi la proprietà o altri diritti reali di godimento su un'unità immobiliare ad uso abitazione ubicati in uno dei comuni di cui all'allegato C;

**g)** per gli alloggi, in vigenza di assegnazione, acquisisca la comproprietà su un'unità immobiliare ad uso abitazione in uno dei comuni di cui all'allegato C e non renda al CdA, nel termine di 90 giorni dall'acquisto del relativo diritto, idonea dichiarazione con la quale certifica che l'immobile è occupato dagli altri contitolari o aventi causa e che da tale occupazione non percepisca alcun corrispettivo o compenso. Il Cda può richiedere copia della Dichiarazione dei Redditi.



La revoca dell'assegnazione e delle unità immobiliari accessorie comporta l'obbligo del Socio Assegnatario di rilasciare l'unità immobiliare assegnata nella disponibilità della CCPV entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento di revoca dell'assegnazione.

#### **Art. 2.14 Assegnazione in godimento di alloggi di nuova costruzione**

La CCPV informa i Soci della disponibilità di alloggi in costruzione a mezzo affissione nella bacheca sociale della Sede amministrativa; nella comunicazione dovrà essere precisato il numero degli alloggi disponibili, la loro ubicazione, la composizione tipologica, nonché le condizioni, le modalità ed i termini per ottenere da parte dei Soci interessati la conferma del tipo di alloggio prescelto.

Le domande, compilate su apposito modulo accompagnato dal versamento dell'importo indicato dal CdA, e che rispetteranno quanto previsto dall'art. 2.2 del presente Regolamento, verranno iscritte in una lista denominata "richiesta nuovi alloggi", stesa secondo i criteri ed i punteggi stabiliti dall'art. 2.3 e relativi allegati.

Per l'assegnazione di alloggi in nuovi fabbricati, il CdA convocherà in riunione tutti i Soci che ne hanno fatto domanda, precisando nella lettera di invito che gli alloggi verranno dati in godimento, a condizione che il Socio si impegni a versare alla CCPV come prestito sociale l'importo specificatamente indicato, vincolandolo per il periodo stabilito dal CdA. Durante la riunione si procederà per chiamata in ordine cronologico delle liste, incominciando dal primo Socio richiedente e continuando sino all'esaurimento della disponibilità di alloggi dell'immobile in costruzione.

Il Socio interessato all'assegnazione e impossibilitato a partecipare alla riunione, può delegare persona di sua fiducia; il Socio chiamato che non risponde, decade da ogni diritto in merito a detta assegnazione.

I Soci Assegnatari di cui al precedente punto, entro 30 giorni dalla riunione, dovranno recapitare agli uffici della CCPV, lo stato di famiglia e la visura catastale dalla quale risulti che gli stessi e i familiari conviventi non siano



proprietari o titolari di altri diritti reali di godimento di unità abitative ubicati in uno dei comuni indicati nell'allegato C o che siano assegnatari di unità immobiliari abitative in case popolari, comunali o di altri enti Pubblici inoltre, entro 60 giorni dalla riunione dovranno depositare presso gli uffici della CCPV, il prestito vincolato, nella misura indicata dal CdA.



### **3. REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI ALLOGGI E DEGLI IMMOBILI SOCIALI**

#### **Art. 3.1 Oggetto del regolamento**

Disciplina il rapporto tra CCPV e Socio Assegnatario in godimento di alloggio sociale, in ordine alla gestione democratica degli immobili sociali e si applica a tutti i rapporti vecchi e nuovi. La materia disciplinata dal presente regolamento è altresì regolamentata dallo STATUTO SOCIALE nonché dall'ATTO DI CONCESSIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGIO SOCIALE.

#### **Art. 3.2 Destinazione dell'alloggio sociale assegnato in godimento**

L'alloggio viene assegnato al Socio ad uso esclusivo di abitazione. Il Socio non può in nessun caso e per qualsiasi motivo modificare la destinazione per la quale l'alloggio stesso gli è stato assegnato. E' tassativamente proibito subaffittare l'alloggio ottenuto in godimento, pena l'esclusione da Socio con tutti gli effetti che ne conseguono. Il Socio deve stabilire la residenza anagrafica presso l'alloggio assegnato e deve abitarlo in modo continuativo col proprio nucleo familiare, risultante dal certificato di stato di famiglia o da un documento equipollente, rilasciato dalle autorità, atto a certificare la stabile convivenza. Ogni variazione della composizione il nucleo familiare deve essere segnalata alla CCPV in forma scritta entro 30 giorni dalla modifica.

#### **Art. 3.3 Ospitalità**

Il Socio Assegnatario che intenda ospitare una o più persone per un periodo superiore ai 30 giorni consecutivi, dovrà richiedere preventiva autorizzazione alla CCPV, in forma scritta, motivandola e corredandola con i documenti richiesti. Il CdA, verificato che non vi siano giustificati motivi contrari, autorizzerà l'ospitalità per il periodo di tempo indicato nella richiesta. L'autorizzazione potrà essere concessa per un periodo non superiore a 12 mesi, eventualmente prorogabile rinnovando la



richiesta con le modalità sopra indicate. L'ospitalità è sempre a titolo gratuito, essendo espressamente vietato il subaffitto.

### **Art. 3.4 Convivenze**

Il Socio Assegnatario che, dopo l'assegnazione, intenda convivere stabilmente con una o più persone presso l'alloggio assegnatogli in godimento dovrà informare preventivamente la CCPV, in forma scritta, corredandola con i documenti richiesti. Il CdA, verificato che non vi siano giustificati motivi contrari ( vedi art.2.2 ) approverà la convivenza. Il convivente dovrà essere inserito nello stato di famiglia del Socio Assegnatario o documento equipollente che dovrà essere trasmesso alla CCPV entro 90 giorni dalla comunicazione dell'autorizzazione, a pena di revoca della stessa, senza necessità di alcuna comunicazione da parte della CCPV.

### **Art. 3.5 Assenza prolungata dell'assegnatario**

Il Socio Assegnatario che per qualsiasi motivo debba lasciare l'unità immobiliare incustodita per un periodo superiore a 6 mesi, deve giustificarne i motivi alla CCPV, in forma scritta che, di volta in volta, deciderà in merito, stabilendo anche un'eventuale maggiorazione del canone di godimento alloggio nel caso in cui l'assenza ritenuta non giustificata del Socio Assegnatario si protragga per un periodo fino a 12 mesi.

L'assenza ingiustificata per un periodo superiore ai 12 mesi è causa di esclusione del Socio dalla compagine sociale e di conseguente risoluzione del contratto di assegnazione in godimento di alloggio sociale.

### **Art. 3.6 Obblighi del Socio Assegnatario**

Il Socio Assegnatario non può apportare alcuna modifica interna all'alloggio, senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della CCPV. Nel caso in cui il Socio effettui modifiche non autorizzate, dovrà ripristinare a proprie spese lo stato dei luoghi così come gli furono consegnati all'atto dell'assegnazione; se non vi provvede il Socio, vi provvederà la CCPV, addebitando i relativi costi. Eventuali autorizzazioni Comunali e/o Catastali dovranno essere richieste a cura del Socio Assegnatario, che dovrà fornirne copia alla CCPV.



Le manutenzioni interne sono a carico del Socio Assegnatario, il quale è tenuto ad eseguire quanto necessario al buon mantenimento dell'alloggio. Il Socio Assegnatario entro il termine di 10 giorni dalla scadenza indicata sul documento, è tenuto al pagamento integrale di quanto indicato in fattura, più specificatamente:

- canone di godimento;
- spese per l'erogazione dei servizi comuni;
- spese per la gestione della CCPV;
- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili sociali;
- eventuali spese legali, sostenute dalla CCPV, per azioni intraprese nei confronti del Socio assegnatario per il recupero di importi non pagati.

Il Socio Assegnatario è altresì tenuto al rispetto delle seguenti condizioni:

- mantenere un contegno corretto e di reciproco rispetto e tolleranza, quale condizione indispensabile di vita civile nella collettività, evitando di recare danno, disturbo e molestia ad altri;
- mantenere la più assoluta pulizia ed ordine, sia nel proprio appartamento, che negli spazi e nei locali di utilizzo comune;
- vigilare affinché bambini e ragazzi rispettino gli orari e quant'altro stabilito dal CdA in materia di gioco nei cortili e negli spazi comuni; assicurarsi che i rubinetti dell'acqua, dopo l'uso, vengano correttamente chiusi, ritenendo responsabile il Socio inadempiente per eventuali danni provocati alla CCPV o ad altri Soci;
- segnalare alla CCPV, ogni guasto o inconveniente che si verificasse nell'alloggio o nell'immobile;
- chiudere scrupolosamente portoni e cancelli degli stabili, nonché porte di cantine e solai;



attenersi alle norme impartite dal CCPV, relativamente al servizio di amministrazione dell'immobile, e consentire l'accesso a tecnici, operai o altri incaricati dalla CCPV che, previa comunicazione al Socio Assegnatario interessato, dovessero eseguire lavori e/o controlli all'interno dell'alloggio, resisi obbligatori da specifiche norme di legge, ovvero per lavori da eseguire sulle parti comuni, sugli impianti dell'immobile, o negli alloggi confinanti;

- attenersi alle norme comunali in materia di raccolta differenziata dei rifiuti e provvedere allo smaltimento di eventuali oggetti ingombranti; accettare ed utilizzare i servizi comuni di luce, acqua potabile, antenna TV, ascensore, riscaldamento ed altri eventuali, così come questi vengono forniti dalla CCPV;
- attenersi a quant'altro prescritto dalle leggi vigenti, dallo STATUTO SOCIALE, dai REGOLAMENTI, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli Organi Sociali e da ogni altro provvedimento che favorisca e permetta il conseguimento degli scopi sociali.

### **Art. 3.7 Divieti per il Socio Assegnatario**

E' tassativamente vietato al Socio Assegnatario ed ai rispettivi componenti la famiglia o conviventi, compiere le seguenti operazioni:

- esporre alle finestre ed ai balconi, battere e scuotere dalle une e dagli altri, e sui pianerottoli delle scale, oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, ecc.;
- esporre biancheria e qualsiasi oggetto di bucato ad asciugare sui balconi ed alle finestre della facciata, ove ciò non sia consentito dal Regolamento di Igiene del Comune di Milano;
- sporcare, ingombrare ed occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale, soglie di portoncini di ingresso ed altri luoghi di passaggio e locali di comune utilizzo;
- collocare negli alloggi sociali, compresi balconi, terrazze, ballatoi e solai di utilizzo individuale, materiali di qualsiasi genere, di peso tale da costituire pericolo per la stabilità delle strutture dell'edificio;



- tenere negli alloggi sociali, nelle cantine, nei box o nei solai, materiali infiammabili o dannosi per l'igiene;
- collocare e far funzionare negli alloggi sociali, nelle cantine, nei box o nei solai, motori e macchinari;
- apporre all'esterno degli alloggi sociali, sui balconi o davanzali delle finestre, paletti o ferri di sostegno per fiori, panneggiamenti;
- installare unità esterne di condizionatori, senza preventiva autorizzazione del CdA;
- installare impianti antifurto acustici, senza preventiva autorizzazione del CdA;
- recare disturbo anche dai cortili ad altri;
- trascinare negli alloggi oggetti pesanti, rimuovere mobili ecc, dalle ore 22 alle ore 7;
- gettare acqua o qualsiasi altra cosa dai balconi e ballatoi, nei cortili nelle strade ecc;
- gettare nei lavandini, nei vasi WC, materiali che possano ingombrare le tubazioni di scarico. Le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelle derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri, ascensori, si intendono a carico di coloro che le avranno provocate, o, nel caso non venisse identificato il Socio Assegnatario responsabile, a tutti i Soci Assegnatari dello stabile;
- installare su finestre, balconi e terrazzi, tendaggi, veli, veneziane ed altri accessori di foggia e colori differenti dal modello definito dal CdA;
- dipingere porte esterne, serramenti, basculanti e qualsiasi altra parte comune e relativa al proprio alloggio, di colore differente da quello definito dal CdA;
- apporre targhette indicatori ed altro all'esterno del portone d'ingresso, sul portone d'ingresso stesso, nelle scale, nei ripiani ed in



portineria, senza autorizzazione scritta del CdA, il quale potrà disporre, se non lo riterrà lesivo dell'estetica dell'immobile, per l'applicazione di cui sopra a spese del Socio Assegnatario;

- tenere animali domestici in modo che possano recare disturbo agli altri Soci, evitare di lasciarli incustoditi in casa o sui balconi; nel caso gli animali dovessero sporcare le parti comuni sarà cura del Socio Assegnatario, o di chi ne ha la custodia, pulire immediatamente. Tali animali non potranno liberamente circolare nei cortili e negli spazi comuni ed in ogni caso dovranno sempre essere tenuti al guinzaglio;
- tenere animali esotici senza le eventuali certificazioni se obbligatorie (V. CITES); nel caso le certificazioni fossero obbligatorie, le stesse dovranno essere consegnate in CCPV;
- come da ordinanza comunale del 1996 è severamente vietato dar da mangiare ai piccioni;
- utilizzare l'ascensore come montacarichi;
- l'utilizzo dell'ascensore da parte di soggetti minori di anni 12 non accompagnati da maggiorenni;
- occupare il giardino, i cortili e le parti comuni, anche solo temporaneamente, con materiale di qualsiasi genere, se non preventivamente autorizzato da CCPV;
- parcheggiare auto, moto e biciclette al di fuori degli spazi consentiti; le spese sostenute per rimuovere i veicoli fuori posto saranno interamente addebitate ai proprietari dei veicoli. La sosta temporanea negli spazi comuni, dei veicoli a motore è consentita solo per il carico e lo scarico e per un tempo limitato;
- lavare automobili o moto in cortile;
- manomettere le strutture o gli impianti tecnologici degli edifici.



### **Art. 3.8 Responsabilità del Socio Assegnatario**

Il Socio Assegnatario è responsabile dei danni arrecati, sia all'alloggio sociale che all'immobile ed alle sue pertinenze, per fatti propri, dei familiari conviventi e dei minori ad essi affidati in custodia.

Il Socio Assegnatario è tenuto a far conoscere e far rispettare il presente Regolamento ai propri familiari e conviventi e alle altre persone che abbiano accesso, anche solo occasionale, allo stabile sociale, rendendosi personalmente responsabile nei confronti della CCPV delle violazioni commesse dalle stesse, ogni eccezione rimossa. Ogni convivenza, ospitalità, accesso occasionale, implica, da parte dei soggetti che accedono negli stabili di proprietà della CCPV, la piena conoscenza e il rispetto delle prescrizioni previste dal presente Regolamento.

### **Art. 3.9 Ripartizione delle spese di gestione**

Le spese relative ai servizi forniti dalla CCPV, quali le spese per l'erogazione dei servizi comuni, le spese per la manutenzione della gestione ordinaria e straordinaria e quanto altro possa essere necessario per l'esercizio e la conservazione dell'immobile sociale, saranno ripartite tra i Soci Assegnatari dello stabile interessato, in ragione della superficie virtuale dei rispettivi alloggi sociali assegnati a ciascuno di essi, ad eccezione:

- delle spese di acqua potabile che saranno ripartite in funzione dei componenti il nucleo familiare risultante al 31 dicembre dell'anno precedente come da comunicazione dei Soci Assegnatari;
- delle spese per l'esercizio dell'acqua calda sanitaria centralizzata che saranno ripartite in base all'effettivo consumo, rilevato dai singoli contatori presenti nell'alloggio.
- delle spese di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli ascensori che saranno ripartite fra i Soci Assegnatari dell'immobile in funzione del piano prestato dal servizio e della superficie virtuale dell'alloggio;



- delle spese per l'esercizio del riscaldamento che saranno ripartite sulla base della superficie reale dei locali di cui si compongono gli alloggi sociali assegnati e in base all'effettivo consumo rilevato dai singoli ripartitori presenti nell'alloggio, secondo le percentuali deliberate dal CdA, che verranno comunicate ai Soci Assegnatari nella fattura di conguaglio spese del 3° trimestre di ogni anno;
- delle spese amministrative della CCPV, per le quali il CdA delibera quote fisse per ogni appartamento, entro il 31 dicembre di ogni anno.

I Soci Assegnatari di box, partecipano alle spese assicurative ed alla manutenzione ordinaria e straordinaria di pertinenza, in ragione della superficie reale del box; concorrono inoltre alle spese amministrative con quote fisse deliberate dal CdA entro il 31 dicembre di ogni anno.

I Soci Assegnatari di posti auto e moto, contribuiscono alle spese amministrative con quote fisse deliberate dal CdA entro il 31 dicembre di ogni anno. Le spese di cui sopra dovranno essere corrisposte in rate trimestrali anticipate, per tutta la durata della prestazione del servizio da parte della CCPV, ovvero per tutta la durata dell'assegnazione in godimento di alloggio sociale, box o posto auto.

Verso i Soci morosi, trascorso il decimo giorno dal termine ultimo per il pagamento della fattura, il CdA si riserva la facoltà di addebitare sull'intero importo a credito della CCPV, gli interessi di mora per ritardato pagamento; dopo 30 giorni lo stesso CdA potrà convenire il Socio in giudizio con danni e spese.

I pagamenti frazionati e/o effettuati in ritardo per contanti o mediante bonifico, verranno maggiorati di un importo, indicato nella fattura stessa, per ogni frazione di pagamento, a titolo di rimborso spese di gestione.



### **Art. 3.10 Unità abitative ubicate in altri stabili non costruiti dalla CCPV**

La ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie non è applicabile ai Soci Assegnatari di appartamenti di proprietà della CCPV ubicati in stabili non costruiti dalla stessa. Per questi Soci Assegnatari valgono le regole di ripartizione approvate dall'Assemblea di condominio, salvo diversi accordi tra i Soci Assegnatari e la CCPV.

### **Art. 3.11 Destinazione ed utilizzo delle parti comuni**

Locali, sale, giardini ed ogni altra parte degli stabili di godimento comune per tutti i Soci, devono essere utilizzati esclusivamente per lo scopo al quale sono stati destinati.

### **Art. 3.12 Locazione delle unità immobiliari ad utilizzo diverso da abitazione**

Il rapporto di locazione tra CCPV ed i locatari (Soci e non Soci) di unità immobiliare adibita ad uso commerciale o magazzino, è regolamentato da apposito contratto.

### **Art. 3.13 Responsabilità**

Il Soci Assegnatari, i loro familiari o conviventi e i loro ospiti che accedano, anche temporaneamente, entro le proprietà della CCPV esonerano espressamente la stessa da ogni responsabilità non dovuta a dolo o colpa grave:

- per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti, omissioni o colpe di terzi;
- per eventuali malfunzionamenti, sospensioni dei servizi o degli impianti;
- per eventuali furti e per danni derivanti dai furti stessi;
- per danni causati dal conducente di ogni tipo di mezzo all'interno degli stabili;



- per danni connessi o derivati dall'attività di ritiro di corrispondenza, pacchi, notifiche ed atti giudiziari effettuate dal personale preposto.

### **Art. 3.14 Sanzioni**

Il mancato rispetto delle disposizioni contenute nel presente regolamento, contestate al Socio Assegnatario per iscritto, potrà determinare l'esclusione da Socio.



# ALLEGATO A

## CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

Per l'assegnazione degli alloggi sociali ai Soci richiedenti, si procederà assegnando un punteggio rilevato dai fattori e con le modalità indicate nei successivi punti; ogni fattore permetterà di acquisire un determinato punteggio e la somma dei punteggi acquisiti determinerà la graduatoria per l'assegnazione.

### 1. Domanda di assegnazione alloggio

Per avere diritto all'assegnazione dell'alloggio, la domanda deve essere accompagnata dal versamento dell'importo indicato dal Foglio Informativo in vigore al momento dell'assegnazione; tale deposito rimarrà vincolato e fruttifero fino alla assegnazione dell'alloggio. La domanda per un alloggio di 3 locali, può essere fatta solo da un nucleo familiare di almeno 3 persone certificato da apposito stato di famiglia o documento equipollente.

Gli alloggi di 2 locali siti nell'immobile di via Novara 42, possono essere assegnati a nuclei familiari di almeno 2 persone, sempre certificati da stato di famiglia o documento equipollente.

### 2. Anzianità di Socio

Per ogni anno di anzianità continuativa nella CCPV, verrà conteggiato 1 punto, mentre le frazioni di anno verranno conteggiate in quarti di punto.

### 3. Anzianità della domanda

Per ogni anno di anzianità della domanda, verrà conteggiato 1 punto, mentre le frazioni di anno verranno conteggiate in quarti di punto.



#### **4. Nucleo familiare**

Per ogni componente il nucleo familiare, purché iscritto nello stato di famiglia o documento equipollente sia al momento della domanda, che al momento della chiamata per l'assegnazione, verrà conteggiato 1 punto; inoltre per ogni componente dal quarto in poi, ulteriori 3 punti cadauno.

#### **5. Fiducia e sostegno alla CCPV**

Per ogni anno di deposito non inferiore all'importo indicato nel Foglio Informativo, e ininterrottamente esistente presso la cassa della CCPV, verrà conteggiato 1 punto. (Il deposito per la Domanda di Assegnazione Alloggio non concorre per il presente punto).

#### **6. Sfratto**

In possesso di sentenza di sfratto esecutivo (ad esclusione di sfratto per morosità) verranno assegnati ulteriori 3 punti.

#### **7. Rinuncia all'assegnazione**

Nel caso di rinuncia all'assegnazione, la domanda del Socio sarà ripresa in esame dopo 18 mesi, dopo 36 mesi dalla seconda rinuncia, mentre alla terza rinuncia la domanda decade e potrà essere ripresentata dopo un periodo non inferiore a 3 anni dalla data di rinuncia mantenendo solo il punteggio derivante dal punto 2 Anzianità di socio e dal punto 4 Nucleo familiare.

#### **8. Parità di punteggio**

A parità di punteggio, l'assegnazione verrà effettuata per sorteggio alla presenza dei Soci interessati. Se gli interessati non si presentano, il sorteggio verrà effettuato in ogni caso dal CdA.



## **9. Richiesta di cambio**

Il cambio alloggio può essere richiesto dopo 3 anni dall'ultima assegnazione.

La domanda di cambio dovrà essere presentata solo quando il Socio Assegnatario fosse interessato agli alloggi resisi liberi e pubblicati nella bacheca sociale della Sede Amministrativa.

L'assegnazione sarà regolata dai punti precedenti ad esclusione del punto 3 e la domanda di cambio da 2 a 3 locali, verrà presa in considerazione per un nucleo familiare di almeno 3 persone certificato da apposito stato di famiglia o documento equipollente; nel caso il cambio venga richiesto da un Socio Assegnatario occupante un alloggio di 3 locali e con almeno un nucleo familiare di 3 persone, la domanda avrà priorità.

La richiesta di cambio da 3 a 2 locali avrà priorità assoluta

## **10. Subentri**

In caso di decesso del titolare della domanda ovvero di trasferimento della residenza di quest'ultimo si applicano le norme previste dall'art. 2.11 del Regolamento Prenotazione ed Assegnazione in godimento di alloggi sociali.

## **11. Assegnazione in deroga**

In casi particolari il CdA può deliberare l'assegnazione di alloggi in deroga alla procedura suindicata; a titolo puramente esemplificativo ciò può avvenire:

- a favore di un Socio portatore di handicap, per il superamento di barriere architettoniche;
- a favore di un Socio con gravi problemi e comprovate difficoltà economiche, al fine di ridurre il costo alloggio a Suo carico;



- in caso vi sia la necessità di sgomberare un alloggio o un intero immobile della CCPV per eseguire lavori di ristrutturazione o di rilevante manutenzione straordinaria;
- per motivi di sicurezza.

**PS - Le eventuali assegnazioni in deroga dovranno sempre essere indicate dal CdA, sia nelle comunicazioni apposte nelle bacheche che nei verbali.**



## **ALLEGATO B**

### **CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DI BOX E POSTEGGI VEICOLI A MOTORE**

Per l'assegnazione di box e posteggi veicoli a motore ai Soci richiedenti, si procederà assegnando un punteggio rilevato dai fattori e con le modalità indicate nei successivi punti; ogni fattore permetterà di acquisire un determinato punteggio e la somma dei punteggi acquisiti determinerà la graduatoria per l'assegnazione.

#### **1. Domanda di assegnazione**

L'assegnazione di box e posteggi veicoli a motore, verrà effettuata osservando le seguenti priorità ed a condizione che il Socio richiedente e familiari conviventi, risultanti da apposito stato di famiglia o documento equipollente, al momento dell'assegnazione e per tutta la durata del godimento, non siano proprietari o titolari di altri diritti di godimento di box o posteggi, il tutto dimostrabile dietro presentazione di visura catastale negativa, ubicati in uno dei comuni dell'allegato C;

- il Socio richiedente risiede nello stesso stabile ove è ubicato il box, il posteggio veicoli a motore disponibile;
- il Socio richiedente risiede in altro stabile della CCPV;
- il Socio richiedente o altro familiare è già assegnatario di box, posteggio veicoli a motore (2° richiesta); il punteggio della 2° richiesta decade nel caso in cui il titolare della richiesta costituisca un proprio nucleo familiare e già assegnatario di appartamento;
- il Socio richiedente non risiede in immobile della CCPV (Socio Esterno).



## **2. Diritto di godimento**

Il diritto all'occupazione è riconosciuto al titolare o ad un familiare convivente, intestatari del veicolo. Alla risoluzione dell'assegnazione, o al termine del diritto (es. decesso dell'avente diritto, trasferimento ecc), il box, posteggio veicoli a motore dovrà essere lasciato libero per poter essere riassegnato al primo avente diritto delle rispettive liste.

Nel caso di subentro al diritto di altro familiare convivente, risultante da apposito stato di famiglia o documento equipollente, lo stesso dovrà dimostrare di essere proprietario di veicolo, ed è vincolato alla presentazione di fotocopia della patente e del libretto di circolazione, per poter mantenerne il diritto; in caso contrario il box, posteggio veicolo a motore, dovranno essere lasciati liberi.

## **3. Anzianità di Socio**

Per ogni anno di anzianità continuativa nella CCPV, verrà conteggiato 1 punto, mentre le frazioni di anno verranno conteggiate in quarti di punto.

## **4. Anzianità della domanda**

Per ogni anno di anzianità della domanda, verrà conteggiato 1 punto, mentre le frazioni di anno verranno conteggiate in quarti di punto.

## **5. Fiducia e sostegno alla CCPV**

Per ogni anno di deposito non inferiore all'importo indicato dal CdA nel Foglio Informativo e ininterrottamente esistente presso la cassa della CCPV, verrà conteggiato 1 punto.

## **6. Rinuncia all'assegnazione**

Nel caso di rinuncia all'assegnazione, la domanda decade con perdita del punteggio maturato di cui ai punti 4 e 5.

## **7. Parità di punteggio**

A parità di punteggio, l'assegnazione verrà effettuata per sorteggio alla presenza dei Soci interessati. Se i soci non si presentano, il sorteggio



verrà effettuato in ogni caso dal CdA.

### **8. Richiesta di cambio**

Il cambio tra box, posto auto e posto moto tra soci, è consentito solo se approvato dal CdA.

### **9. Assegnazione in deroga**

In casi particolari il CdA può deliberare l'assegnazione di box o posteggi veicoli a motore in deroga alla procedura suindicata.

**PS - Le eventuali assegnazioni in deroga dovranno sempre essere indicate dal CdA, sia nelle comunicazioni apposte nelle bacheche che nei verbali.**



# ALLEGATO C

## ELENCO COMUNI PROVINCIA DI MILANO

Abbiategrasso – Albairate – Arconate – Arese – Arluno – Assago  
Baranzate – Bareggio – Basiglio – Basiglio – Bellinzago Lombardo – Bernate Ticino – Besate – Binasco – Boffalora sopra Ticino – Bollate – Bresso – Bubbiano – Buccinasco – Buscate – Bussero – Busto Garolfo  
Calvignasco – Cambiago – Canegrate – Carpiano – Carugate – Casarile – Casorezzo – Cassano d’Adda – Cassina de Pecchi – Cassinetta di Lugagnano – Castano Primo – Cernusco sul Naviglio – Cerro al Lambro – Cerro Maggiore – Cesano Boscone – Cesate – Cinisello Balsamo – Cisliano – Cologno Monzese – Colturano – Corbetta – Cormano – Cornaredo – Corsico – Cuggiono – Cusago – Cusano Milanino  
Dairago – Dresano  
Gaggiano – Garbagnate Milanese – Gessate – Gorgonzola – Grezzago – Gudo Visconti  
Inveruno – Inzago  
Lacchiarella – Lainate – Legnano – Liscate – Locate di Triulzi  
Magenta – Magnago – Marcallo con Casone – Masate – Mediglia – Melegnano – Melzo Mesero – Milano – Morimondo – Motta Visconti  
Nerviano – Nosate – Novate Milanese – Noviglio  
Opera – Ossona – Ozzero  
Paderno Dugnano – Pantigliate – Parabiago – Paullo – Pero – Peschiera Borromeo – Pessano con Bornago – Pieve Emanuele – Pioltello – Pogliano Milanese – Pozzo d’Adda – Pozzuolo Martesana – Pregnana Milanese  
Rescaldina – Rho – Robecchetto con Induno – Robecco sul Naviglio – Rodano – Rosate – Rozzano  
San Colombano al Lambro – San Donato Milanese – San Giorgio su Legnano – San Giuliano Milanese – San Vittore Olona – San Zenone al Lambro – Santo Stefano Ticino – Sedriano – Segrate – Senago – Sesto San Giovanni – Settala – Settimo Milanese – Solaro  
Trezzano Rosa – Trezzano sul Naviglio – Trezzo sull’Adda – Tribiano – Truccazzano – Turbigo  
Vanzaghella – Vanzago – Vaprio d’Adda – Vermezzo – Vernate – Vignate – Villa Cortese – Vimodrone – Vittuone – Vizzolo Predabissi  
Zelo Surrigone – Zibido San Giacomo





**Cooperativa Case Popolari Vercellese**

20148 Milano - Via Caccialepori, 4

C.C. di Milano N.132403

Tribunale di Milano

Cancelleria Società Commerciali

Società N. 10268 - Volume 394 - Fascicolo 421

Cod. Fisc.01299240158

Albo Nazionale Soc. Coop. Edilizia di Abitazione e loro Consorzi n. 03/015/146/591