

# ABITARE IN COOPERATIVA

regolamenti e protocolli d'uso  
degli alloggi e delle parti comuni



Cooperativa Edificatrice  
Ferruccio Degradi



# 01 PROTOCOLLO PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE

 pag. 3 - 8

# 02 REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DELL'ALLOGGIO E DELLE PARTI COMUNI

 pag. 9 - 16

# 03 REGOLAMENTO PER SUBENTRI NEGLI ALLOGGI

 pag. 17 - 20

Il presente opuscolo contiene regolamenti e protocollo d'uso che disciplinano il rapporto sociale più importante nella vita della cooperativa per la parte di attività relativa alla proprietà indivisa.

In particolare contiene il **Protocollo per gli interventi di manutenzione** ed il **Regolamento per l'utilizzo degli alloggi e delle parti comuni**, approvati nella Assemblea Generale dei Soci della Cooperativa del 12 maggio 2009.

Questa pubblicazione vuole contribuire a dare il massimo di certezza nelle procedure d'uso degli alloggi e delle parti comuni a tutti i Soci e a garantirne la parità di trattamento.

# 01 PROTOCOLLO PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE

———— Interventi sulle parti comuni

———— Interventi all'interno degli  
alloggi

## Interventi sulle parti comuni

Sono di competenza della Cooperativa tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni (tetti, facciate, scale, cortili ecc...) con recupero dei costi, a seconda delle modalità previste per la gestione del patrimonio immobiliare.

## Interventi all'interno degli alloggi

Si dividono in:

- 01 Interventi eseguiti dalla Cooperativa, con recupero dei costi secondo le modalità di volta in volta previste dalla tipologia di intervento.
- 02 Interventi di competenza esclusiva del socio assegnatario, che provvederà a farli eseguire sostenendone direttamente i relativi oneri.

In ogni caso gli interventi che si rendano necessari per incuria o negligenza del socio assegnatario saranno addebitati al socio responsabile.

Nel dettaglio:

### a) IMPIANTO IDRICO SANITARIO

SONO ESEGUITI DALLA COOPERATIVA tutti gli interventi sui montanti e sulle tubazioni poste sotto pavimento o sottotraccia e sui rubinetti generali di intercettazione.

SONO DI COMPETENZA DEI SOCI ASSEGNATARI tutti gli altri

interventi, la manutenzione o la sostituzione degli apparecchi sanitari, rubinetterie, guarnizioni, flessibili, riparazioni di passi rapidi e cassette WC, la periodica pulizia dei filtri rubinetti, ecc...

SONO ALTRESI' DI COMPETENZA DEI SOCI ASSEGNATARI gli interventi di disotturazione scarichi dovuti ad utilizzo improprio degli stessi.

Qualora il socio non provveda alla disotturazione e l'ingorgo sia causa di danno o pericolo alle parti comuni o ad altri alloggi, la Cooperativa provvederà direttamente alla riparazione addebitandone il costo.

## **b) IMPIANTO A GAS**

SONO ESEGUITI ESCLUSIVAMENTE DALLA COOPERATIVA tutti gli interventi sulle tubazioni rigide di adduzione gas a valle del contatore, pertanto il socio assegnatario non potrà apportare modifica alcuna sulle tubazioni rigide di adduzione gas all'interno del proprio all'alloggio.

Si precisa che gli interventi sui contatori e sulle tubazioni a monte degli stessi sono di esclusiva competenza degli enti erogatori.

SONO DI COMPETENZA DEI SOCI ASSEGNATARI gli interventi di manutenzione dei rubinetti di intercettazione interni all'alloggio e dei collegamenti agli apparecchi di utilizzo (gomme, flessibili, raccordi, compresa la loro sostituzione programmata secondo le normative di sicurezza attualmente vigenti).

## **c) IMPIANTO ELETTRICO**

SONO ESEGUITI DALLA COOPERATIVA tutti gli interventi sulle linee di adduzione posti a monte dei quadretti alloggio.

Si precisa che gli interventi sui contatori e sulle tubazioni a monte dei contatori sono di esclusiva competenza degli enti

erogatori.

SONO DI COMPETENZA DEI SOCI ASSEGNATARI tutti gli interventi di manutenzione sulle apparecchiature e sulle linee poste a valle del quadro alloggio nonché quelli sul quadro stesso.

#### **d) IMPIANTO CITOFONICO**

SONO ESEGUITI ESCLUSIVAMENTE DALLA COOPERATIVA le manutenzioni sull' impianto citofonico.

Ove si rendesse necessario provvedere alla sostituzione dell' apparecchio citofonico interno all' alloggio, questo costo sarà riaddebitato al Socio assegnatario.

#### **e) IMPIANTO TV**

SONO ESEGUITI ESCLUSIVAMENTE DALLA COOPERATIVA le manutenzioni dell'impianto TV (antenne, centraline, montanti).

I costi per interventi di riparazione o sostituzione di prese interne all'alloggio sarà riaddebitato al Socio assegnatario.

#### **f) PAVIMENTI E RIVESTIMENTI**

SONO ESEGUITI DALLA COOPERATIVA gli interventi di riparazione o sostituzione di rivestimenti e pavimenti danneggiati esclusivamente da problemi di assestamento o anomalie strutturali dell' edificio.

SONO DI COMPETENZA DEI SOCI ASSEGNATARI TUTTI GLI ALTRI INTERVENTI.

In particolare sono a carico dei soci la manutenzione delle pareti interne degli alloggi, che devono essere periodicamente trattate con pitture adeguate, nonché dei pavimenti e dei rivestimenti in piastrelle da mantenersi correttamente con detersivi idonei.

## g) SERRAMENTI INTERNI ED ESTERNI – SERRANDE BOX

SONO ESEGUITI DALLA COOPERATIVA esclusivamente gli interventi di manutenzione di rulli, tapparelle, griglie esterne (persiane), serrande box; sempre che non dipendano da incuria o negligenza dei Soci; in tal ultimo caso l'intervento sarà effettuato da ditta di fiducia della Cooperativa, con riaddebito al singolo socio.

SONO DI COMPETENZA DEI SOCI ASSEGNATARI tutti gli altri interventi di manutenzione, regolazione o sostituzione cinghie e avvolgibili tapparelle, finestre e porte finestre, vetri, serrature, cardini, maniglie, cerniere, portoncini d'ingresso, porte interne, ecc.

In particolare gli infissi (porte, finestre, portefinestre e portoncini d'ingresso) devono essere mantenuti, nel rispetto dell'estetica e del decoro dello stabile, con periodiche verniciature se i manufatti sono in legno verniciato o trattati con adeguati prodotti se in legno mordenzato.

I soci dovranno richiedere alla Cooperativa, ove procedano alla tinteggiatura, i relativi codici colore.

## h) IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

■ **Impianti Centralizzati:** sono eseguiti esclusivamente dalla Cooperativa tutti gli interventi riguardanti collettori, tubazioni, radiatori, saracinesche, valvole e detentori.

■ **Impianti Autonomi:** sono eseguiti esclusivamente dalla Cooperativa tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, riguardanti caldaiette, collettori, tubazioni, radiatori, saracinesche, valvole, detentori e cronotermostati.

Il Socio Assegnatario, responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, si impegna a consentire

alla Cooperativa di intervenire sull'impianto interno al proprio alloggio sia per eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria che per effettuare ispezioni periodiche per la verifica del rispetto delle normative di legge pro tempore vigenti.

Qualora si accerti che l'intervento si è reso necessario per incuria o negligenza dell'occupante i costi dello stesso verranno addebitati al singolo Socio Assegnatario.

## **i) REGOLE GENERALI**

La Cooperativa inoltre interverrà sia sulle parti comuni che negli alloggi ogni qual volta si rendesse necessario adeguare gli stabili alle normative e alle leggi pro tempore vigenti. I costi di tali interventi saranno recuperati dai soci secondo modalità da stabilire di volta in volta.

Ciascun socio assegnatario è tenuto a consentire alla Cooperativa di poter accedere ai singoli alloggi per eseguire detti interventi.

Gli interventi sugli impianti eseguiti direttamente dai soci dovranno essere preventivamente autorizzati, rispondere ai requisiti previsti dalle normative e leggi vigenti, nonché essere certificati dalla ditta esecutrice.

Detti certificati dovranno essere trasmessi in copia alla Cooperativa entro e non oltre 10 giorni dall'esecuzione dell'intervento.

## 02 REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DELL'ALLOGGIO E DELLE PARTI COMUNI

Parti comuni

Alloggi, balconi e altre parti  
assegnate in godimento

Doveri dei soci residenti

Sanzioni

Rinvio

Il presente Regolamento disciplina l'utilizzo dell'alloggio assegnato in godimento e delle parti comuni.

La completa osservanza di quanto di seguito riportato costituisce la base di un corretto e civile rapporto tra gli Assegnatari stessi e tra gli Assegnatari ed il personale della Cooperativa incaricato della gestione degli stabili.

## Parti comuni

- 01 Le parti comuni sono gestite dalla Cooperativa, che provvede alla manutenzione ordinaria addebitando i relativi costi ai Soci assegnatari dello stabile interessato.
- 02 Le spese rese necessarie in ragione di comportamenti scorretti o negligenti posti in essere da parte dei Soci, saranno addebitate ai responsabili degli eventi ed, in mancanza di individuazione degli stessi, a tutti i Soci dello stabile.
- 03 L'utilizzo delle parti comuni, da parte dei Soci, è consentito esclusivamente per gli usi per le quali sono state concepite.
- 04 In particolare è vietato:
  - a) occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di uso comune, abbandonando masserizie ed altro nei cortili, nei corridoi, nell'androne, nei corridoi di accesso alle cantine, etc;
  - b) utilizzare gli spazi comuni per feste ed iniziative non concordate ed autorizzate dalla Cooperativa;
  - c) depositare motocicli e biciclette negli spazi comuni (atrio d'ingresso, vano scale, corridoi, cortili, ecc.), fatta eccezione per le sole biciclette che potranno essere parcheggiate

esclusivamente nei siti attrezzati con apposite rastrelliere;

- d) parcheggiare autovetture e motocicli nei cortili, nei corselli box e in qualsiasi altro spazio comune, fatta eccezione per i posteggi regolarmente autorizzati;
- e) stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre che siano visibili dalla strada (eccezione fatta per quei balconi e ballatoi muniti di appositi stenditoi);
- f) collocare vasi da fiori sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati e posti entro recipienti in modo da impedire lo stillicidio d'acqua, nonchè molestie e danni d'ogni genere, i vasi non potranno in ogni caso mai essere collocati all'esterno del perimetro di davanzali e balconi;
- g) esporre targhe, insegne e similari nelle parti comuni dell'edificio senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa;
- h) il "gioco" dei bambini nelle parti comuni, salvo quanto in merito sarà indicato negli appositi avvisi esposti nelle bacheche dei singoli stabili;
- i) tenere e/o alimentare negli spazi comuni animali di qualsiasi genere;
- l) è consentito tenere, entro le singole unità abitative, unicamente animali domestici, sempre che non arrechino disturbo o danno agli altri assegnatari o alle parti comuni;
- m) nelle parti comuni, è fatto obbligo, ai detentori di cani, di tenerli al guinzaglio e ove pericolosi, di munirli di museruola e di evitare che rechino disturbo specialmente di notte;
- n) l'accesso degli animali domestici alla cabina ascensore è consentito purchè chi accompagna l'animale lasci il passo

agli altri utenti e, dopo l'uso, provveda, ove necessario, ad eliminare qualsivoglia traccia dell'utilizzo, rimuovendo peli, foglie e sporcizia d'ogni genere;

- o) manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, di riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico, ecc.;
  - p) accedere al tetto, a chiunque non sia stato preventivamente autorizzato dalla Cooperativa;
  - q) usare l'ascensore per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti o che possano sporcare o comunque arrecare danno. L'uso dello stesso è vietato ai minori di anni 12 non accompagnati, a norma delle vigenti disposizioni di legge;
  - r) apportare qualunque modifica o innovazione alle cose ed alle parti comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse), anche se in corrispondenza delle singole unità individuali;
  - s) piantare nei giardini fiori ed alberi e posizionare piante, salvo accordo con gli incaricati alla manutenzione dei giardini.
- 05** Negli stabili muniti di impianto satellitare centralizzato gli Assegnatari non potranno installare proprie parabole. Nel caso in cui lo stabile non sia munito di impianto centralizzato l'assegnatario potrà installare parabola personale previa autorizzazione della Cooperativa anche in merito alle modalità di posizionamento.
- 06** L'assegnatario potrà installare impianto di aria condizionata o parti di esso in facciata o sui balconi solo previa autorizzazione della Cooperativa anche in merito alle modalità di posizionamento.

**07** I locali destinati alla raccolta rifiuti devono essere utilizzati correttamente, non si possono abbandonare negli stessi rifiuti ingombranti e masserizie di nessun tipo. Occorre rispettare le disposizioni in materia di suddivisione dei rifiuti per permettere la corretta raccolta differenziata da parte delle società preposte. Eventuali sanzioni, erogate dall’Autorità competente, saranno addebitate ai singoli responsabili se individuati ed a tutti gli assegnatari in difetto di individuazione.

## Alloggi, balconi e altre parti assegnate in godimento

**01** Gli immobili non devono essere utilizzati tenendo comportamenti che possano turbare la tranquillità dei Soci o che siano contrari all’igiene o al decoro dell’edificio. Non si possono produrre rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive.

**02** Non si può esercitare qualsiasi attività contraria ai Regolamenti Comunali di Igiene, di Polizia Urbana, a quelli dei Vigili del Fuoco ed al Piano Regolatore.

**03** E’ in particolare vietato:

- a) installare tende da sole, tendaggi, veneziane esterne alle finestre ed ai balconi, senza la preventiva autorizzazione da parte della Cooperativa, che indicherà modalità, tipo, posizione, colore e caratteristiche in genere;
- b) apportare modifiche di qualsiasi genere all’interno delle singole unità senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa;
- c) eseguire scavi di qualsiasi genere nel sottosuolo in corrispondenza sia delle singole unità immobiliari che delle

parti comuni;

- d) manomettere o modificare gli impianti tutti (di riscaldamento, elettrico, etc.) interni ad ogni unità immobiliare;
- e) introdurre sostanze e/o materie estranee nei condotti di scarico.
- f) in particolare non possono essere gettati nei WC e negli scarichi: stracci, lettiere, scottex, pannolini e quant'altro sia inquinante e non degradabile e possa ostruire o provocare danni alle linee di scarico e ai sifoni;
- g) battere tappeti, tovaglie, ecc. dalle finestre o dai balconi;
- h) tenere nei locali materie infiammabili o esplosive o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose;
- i) suonare, ballare, cantare e tenere la radio, la televisione, gli impianti di diffusione sonora in genere a volume troppo alto soprattutto prima delle ore 08.00, nonché dalle ore 14.00 alle ore 16.00 e dopo le ore 22.00;
- l) utilizzare apparecchi e/o elettrodomestici rumorosi prima delle ore 08.00 e dopo le ore 22.00;
- m) installare antenne TV/parabole su balconi e davanzali delle finestre senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa;
- n) installare apparati di condizionamento o parti degli stessi sui balconi, sui davanzali delle finestre, ed all'interno degli alloggi, senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa; detta autorizzazione sarà vincolante anche per il posizionamento e la tipologia di impianto;
- o) installare inferiate ed altri sistemi d'antifurto senza la preventiva

autorizzazione della Cooperativa; detta autorizzazione sarà vincolante anche per la scelta della tipologia e del colore;

- p) piantare nelle aree ad uso esclusivo alberi di qualsiasi tipo;
- q) ingombrare le aree ad uso esclusivo con oggetti che possano recare danno al decoro del fabbricato;
- r) tenere, nelle aree ad uso esclusivo, animali che possano disturbare la tranquillità dei vicini.

## Doveri dei soci residenti

Ogni socio deve, a richiesta della Cooperativa, permettere l'accesso, nei locali a lui assegnati, a tecnici e manutentori per eventuali ispezioni e per eseguire i lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose, degli alloggi e dei servizi comuni.

Ogni socio è obbligato a comunicare immediatamente alla Cooperativa la presenza di qualunque guasto all'interno delle unità a lui assegnate, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre unità immobiliari.

## Sanzioni

- 01 Oltre al risarcimento dei danni, il mancato rispetto delle disposizioni contenute nel presente regolamento, ove contestate al Socio per iscritto, da parte della Cooperativa, per almeno tre volte, potrà determinare la risoluzione del contratto di assegnazione.

- 02 Ove la Cooperativa assegnante contesti, comprovando con fotografie, il mancato rispetto del divieto di posteggiare veicoli nei cortili e nei corselli box, il responsabile è soggetto al versamento in favore della Cooperativa dell'importo di € 35,00 oltre il risarcimento del danno.
- 03 L'eventuale mancanza di disponibilità a consentire l'accesso ai locali da parte di tecnici e manutentori incaricati dalla Cooperativa per l'esecuzione di lavori necessari al mantenimento degli stabili e delle singole unità immobiliari, renderà il Socio responsabile di eventuali danni allo stabile stesso e alle altre unità, pertanto potranno essere conteggiati ed addebitati al Socio inadempiente i relativi aggravati di costi e di danni.

## Rinvio

Per quanto concerne gli interventi di manutenzione all'interno degli alloggi si rimanda alla normativa contenuta nel "PROTOCOLLO PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE"

# 03 SUBENTRO NELL'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELL'ALLOGGIO IN CASO DI DECESSO DEL SOCIO ASSEGNATARIO

Riportiamo il testo dell'art.17 della Legge 17 Febbraio 1992 n°179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) che testualmente recita:

- 01 Nelle cooperative a proprietà indivisa, anche non fruente di contributo erariale, al socio che muoia dopo l'assegnazione dell'alloggio si sostituiscono, nella qualità di socio e di assegnatario, il coniuge superstite, ovvero in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato, al quale con sentenza del tribunale, sia stato destinato l'alloggio del socio defunto.
- 02 In mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato ai conviventi more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso e purché in possesso dei requisiti in vigore per l'assegnazione degli alloggi.
- 03 La convivenza, alla data del decesso, deve essere instaurata da almeno due anni ed essere documentata da apposita certificazione anagrafica od essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà da parte della persona convivente con il socio defunto.

Operativamente, ne consegue che:

- 01 è fatto obbligo a tutti i Soci assegnatari di alloggi in godimento:
  - a) di trasmettere entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto, un certificato "stato di famiglia"(in carta libera) dal quale risulti la composizione del nucleo anagrafico;
  - b) di trasmettere un "certificato di stato di famiglia" (in carta libera) aggiornato, ogni qualvolta muti la composizione del

nucleo stesso entro 15 giorni dall'intervenuta denuncia di modifica al competente Ufficio Anagrafe.

Non ha titolo ad essere inserito nel nucleo familiare il soggetto che non abbia la dimora stabile presso l'alloggio in cui intende abitare, ovvero chi vi abbia una dimora saltuaria o motivata da transitorie e contingenti esigenze di studio, di cura, ecc.;

**02** in caso di decesso del Socio assegnatario:

- a) il coniuge e/o i figli minorenni hanno titolo al sub ingresso nella qualità di assegnatario e di Socio (con ogni inerente diritto e dovere, come da Statuto Sociale), indipendentemente dal possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi sociali, che siano richiesti dallo Statuto e/o dal regolamento sociale e/o dalla legge (quest'ultima ipotesi ricorre qualora l'alloggio sia stato costruito con agevolazione pubblica);
- b) il convivente moro uxorio e/o gli altri componenti il nucleo familiare hanno titolo al sub ingresso nella qualità di assegnatario e di Socio (con ogni inerente diritto e dovere, come da Statuto Sociale), soltanto se in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi sociali, che siano richiesti dallo Statuto e/o dal Regolamento Sociale e/o dalla legge (quest'ultima ipotesi ricorre qualora l'alloggio sia stato costruito con agevolazione pubblica);

**03** al fine di documentare la "convivenza" di cui al precedente punto 2/b:

- a) la certificazione anagrafica dovrà essere resa con un "certificato di stato di famiglia storico" (rilasciato dal Comune di residenza, in vita, del defunto Socio assegnatario), dal quale risulti che il soggetto "convivente" risulta inserito nel nucleo familiare almeno da due anni precedenti la data di decesso del Socio assegnatario stesso;

b) l'atto di notorietà (alternativo alla certificazione suddetta) dovrà essere redatto da Notaio o Cancelliere di Pretura, e conterrà la dichiarazione resa dal "soggetto convivente", in ciò confortato da testimoni (2 o 4, a richiesta del Pubblico Ufficiale), che il medesimo conviveva in vita con il defunto Socio assegnatario almeno da due anni precedenti la data di decesso del Socio assegnatario stesso.

**N.B.:** Sia il dichiarante, sia i testimoni sono penalmente responsabili nel caso di dichiarazione mendace.





Cooperativa Edificatrice  
**Ferruccio Degradi**

Via Caldera, 111  
20153 Milano

tel. 02 4521542  
fax 02 48201926

[www.ferrucciodegradi.coop](http://www.ferrucciodegradi.coop)