

COOPERATIVA EDIFICATRICE LAVORATORI TONOLLI SOCIETA' COOPERATIVA
 Sede in Via G. Rotondi, 41/A - 20037 PADERNO DUGNANO (MI)
 Cod. Fisc. 83002100150 - Partita IVA 00985970961
 Lega 1104 – REA 877488 – Reg. Impr. 10468 – Busc 8380/131796 Albo
 Naz. Coop. Edil. 03/015/166/431– Albo Naz. Soc. Coop. A159907

REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE ED ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI E BOXES IN PROPRIETA' INDIVIDUALE

Articolo 1

Il Consiglio di Amministrazione comunica ai Soci - dei quali ha disposto la ammissione - i propri programmi costruttivi e ne sollecita l'adesione a quanti aspirino alla assegnazione di un alloggio e/o box in proprietà individuale.

L'adesione si concreta mediante la costituzione presso la Cooperativa di un deposito infruttifero - la cui entità viene determinata dal Consiglio di Amministrazione - fino alla data di preassegnazione o di assegnazione dell'alloggio e/o del box stesso, e comunque per un periodo non superiore a due anni.

Le comunicazioni di cui sopra vengono date mediante affissione di avvisi presso gli Uffici della Cooperativa.

Articolo 2

Gli alloggi e/o boxes sociali assegnabili sono quelli per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia e pertanto sono individuabili.

Ogni Socio interessato assume presso gli Uffici Sociali le debite informazioni in ordine ai criteri di assegnazione ed alle relative condizioni economiche e finanziarie.

Quindi, può presentare domanda di prenotazione di alloggio e/o box, da compilarsi su apposito modulo.

La domanda di prenotazione alloggio e/o box si concretizza mediante il versamento alla Cooperativa di una somma "fruttifera" il cui importo ed interesse verrà stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

Ogni domanda (compilata su apposito modulo predisposto dalla Cooperativa) viene progressivamente numerata e datata.

Il Consiglio di Amministrazione può disporre che ogni domanda, ai fini della sua validità, sia corredata da specifici documenti e sia presentata entro un prefissato termine.

Articolo 3

Scaduto il termine di presentazione delle domande, il Consiglio di Amministrazione procede alla graduatoria dei Soci prenotanti gli alloggi e/o i boxes sociali assegnabili.

I criteri per la graduatoria sono (nell'ordine):

- l'iscrizione del Socio alla Cooperativa;
- l'adesione a programmi costruttivi;
- l'anzianità di iscrizione della domanda di prenotazione.

A giudizio del Consiglio di Amministrazione i suddetti criteri possono essere integrati con altre modalità da definirsi di volta in volta.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 2014, esclusivamente per le costruzioni di Palazzolo Milanese (MI) Via Magenta e via Monte Sabotino, in deroga a quanto sopra, ha deliberato di procedere alle assegnazioni tenendo conto della sola data di sottoscrizione degli atti necessari per la regolarizzazione della preassegnazione e / o assegnazione.

In tal caso, delle stesse deve darsi informazione ai Soci, in contestualità alla comunicazione in ordine alle disponibilità degli alloggi e/o boxes assegnabili.

Una quota di alloggi, da stabilirsi dal Consiglio di Amministrazione, può essere riservata alla Cooperativa che li assegnerà a suo insindacabile giudizio, tenendo conto di particolari situazioni di necessità.

Anche in tal caso, in contestualità alla predetta comunicazione, deve darsi informazione ai Soci precisando il numero degli alloggi e/o boxes riservati.

Articolo 4

La graduatoria, una volta deliberata dal Consiglio di Amministrazione, viene comunicata ai Soci mediante esposizione presso gli Uffici della Cooperativa.

Avverso la stessa, nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dalla sua esposizione, i Soci possono proporre ricorso avanti il Consiglio di Amministrazione, che deve decidere entro i successivi 15 (quindici) giorni.

Articolo 5

Una volta intervenuta la definitiva graduatoria, il Presidente del Consiglio di Amministrazione convoca i Soci utilmente inseriti in graduatoria, concordando con loro la data di sottoscrizione dell'atto:

- di assegnazione, ove il Socio dichiara di essere già in possesso dei requisiti eventualmente prescritti; ovvero
- di preassegnazione, ove il Socio dichiara di non essere ancora in possesso dei suddetti requisiti, ma di diventarlo entro il termine di ultimazione dell'intervento in programma.

L'atto di cui sopra dovrà comunque essere sottoscritto entro 30 (trenta) giorni dalla definitiva graduatoria; in difetto, il Socio si intende "escluso" dalla graduatoria.

La sottoscrizione del suddetto atto è però subordinata al versamento da parte del Socio - previa estinzione del deposito eventualmente costituito in occasione della adesione e della prenotazione al programma - di una somma "infruttifera" da determinarsi dal Consiglio di Amministrazione, di volta in volta a seconda del tipo di programma costruttivo.

Tale somma viene versata a titolo di anticipo assorbibile dalla prima rata di versamento in conto costruzione alloggio e / o box.

Articolo 6

Ai fini della scelta dell'alloggio e/o del box si terrà conto delle preferenze espresse, dando la precedenza ai Soci con migliore posizione in graduatoria, ma tenendo comunque conto della composizione e possibile sviluppo del nucleo familiare. La preferenza espressa su di un alloggio e/o di un box riservato al Consiglio di Amministrazione dovrà essere immediatamente riformulata.

Articolo 7

Nell'atto di preassegnazione e/o di assegnazione si faranno constare le condizioni economiche e finanziarie secondo le quali verrà disposto il trasferimento della proprietà; il presumibile inizio dei lavori ed il presunto termine di consegna dell'alloggio e/o box stesso; il presumibile prezzo di vendita ovvero i criteri per la sua determinazione e quant'altro necessario perché il Socio sia perfettamente edotto dell'operazione oggetto di contratto.

Nel medesimo atto, però, dovrà essere prevista una clausola di possibile ridefinizione, prima della ultimazione dell'intervento costruttivo, delle condizioni economiche e finanziarie dell'operazione e quindi di possibile aggiornamento del "Piano Versamenti", qualora la circostanza si rendesse necessaria per fatto non imputabile alla Cooperativa.

Articolo 8

Il prezzo di cessione viene stabilito di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, nel rispetto di quanto eventualmente convenuto in proposito con il Comune (o Consorzio di Comuni) nel cui territorio ricade l'intervento.

Il Consiglio di Amministrazione stabilirà altresì gli eventuali oneri accessori (spese di amministrazione del condominio, se convenuta; spese tecniche e generali, ecc.) a carico degli assegnatari, in aggiunta al prezzo suindicato.

Articolo 9

Una volta sottoscritti i vari atti di preassegnazione o assegnazione, gli stessi saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione.

Gli effetti della assegnazione, anche ai fini della verifica dei prescritti eventuali requisiti, decorreranno dalla data di approvazione del corrispondente atto.

Articolo 10

In caso di rinuncia del Socio prenotante o preassegnatario o assegnatario, subentrano nell'ordine: il coniuge convivente, il coniuge separato (al quale con sentenza del Tribunale sia stato destinato l'alloggio), subordinatamente alla loro ammissione come Soci ed all'impegno di assumere in proprio, come tali, gli oneri del rinunciante.

In caso di decesso del Socio, invece, si sostituiscono, nella qualità di Socio e di prenotante o preassegnatario o assegnatario (con ogni inerente onere), il coniuge convivente superstite ovvero, in sua mancanza, i figli minorenni o il coniuge separato (al quale con sentenza del Tribunale sia stato destinato l'alloggio).

In mancanza del coniuge e dei figli minorenni, uguale diritto è riservato al convivente more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso e purché in possesso degli eventuali requisiti in vigore per l'assegnazione.

La convivenza, alla data del decesso, deve essere instaurata da almeno due anni e deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica od essere oggetto di dichiarazione da autenticare ove prescritto.

Nella eventualità di rinuncia degli aventi diritto, i medesimi potranno chiedere ed ottenere dalla Cooperativa il rimborso del "deposito" eventualmente versato da loro stessi o dal dante causa defunto, in occasione della "adesione al programma" ovvero in occasione della "preassegnazione" o "assegnazione", senza pretendere alcuna maggiorazione per interessi e/o rivalutazione, salvo il caso sotto - precisato.

Il detto "deposito" sarà restituito, maggiorato di interessi al tasso legale, nel solo caso di rinuncia motivata dal mancato inizio lavori oltre 90 (novanta) giorni dal presunto termine o dalla mancata consegna dell'alloggio e/o box oltre 90 (novanta) giorni dal presunto termine, quali indicati in atto; in tali casi, la rinuncia deve essere espressa perentoriamente entro i 100 (cento) giorni immediatamente successivi alla scadenza dei rispettivi originari presunti termini.

Nel caso di rinuncia degli aventi diritto, l'alloggio e/o box sarà preassegnato o assegnato al primo Socio escluso risultante in graduatoria, che non rinunci e che assuma l'impegno a produrre i documenti comprovanti il possesso (alla data di assegnazione) degli eventuali requisiti per l'assegnazione.

Articolo 11

Costituiscono causa di decadenza e/o di risoluzione degli atti di preassegnazione o di assegnazione. Le seguenti circostanze - anche non concorrenti - accertate e contestate in via definitiva dal Consiglio di Amministrazione:

- il mancato rispetto delle deliberazioni legalmente assunte dagli organi sociali;
- la produzione di dichiarazioni o documenti falsi che siano relativi ai requisiti necessari per l'assegnazione di alloggi e/o boxes;
- la ripetuta inosservanza delle scadenze per i pagamenti richiesti dalla Società (sui quali, comunque, graveranno interessi passivi al tasso massimo applicato dalla Cooperativa ai Soci sui depositi sociali maggiorato di due punti);
- ogni altra circostanza che, ai sensi del vigente statuto, comporti l'esclusione del Socio.

Articolo 12

In tutte le ipotesi di cui ai precedenti artt. 10 - 11, la Cooperativa ha facoltà di rimborsare agli aventi diritto (preassegnatari o assegnatari, o loro eredi rinuncianti; ex preassegnatari o ex assegnatari per effetto di decadenza e/o risoluzione) ogni somma che alla stessa a qualsiasi titolo sia stata versata per l'alloggio e/o box preassegnato o assegnato, solo dopo che almeno pari somma da rimborsare risulterà corrisposta alla medesima Cooperativa dal subentrante.

Il Consiglio di Amministrazione potrà, a suo insindacabile giudizio, con riguardo alle varie ipotesi di cui sopra:

- a) riconoscere all'avente diritto, in sede di rimborso, una maggiorazione per interessi delle somme versate;
- b) effettuare ritenute "a titolo di penale" sulle somme da rimborsare, qualora il mancato perfezionamento della originaria preassegnazione o della originaria assegnazione dovesse comportare un qualsiasi danno economico - finanziario alla Cooperativa e/o al subentrante.

Articolo 13

All'alloggio (e sue pertinenze) preassegnato o assegnato in proprietà non possono essere apportate modifiche di destinazione, dovendo lo stesso essere utilizzato unicamente per la funzione abitativa. E' peraltro consentito eleggere presso detto alloggio il domicilio (legale - fiscale) di Società e/o Ditta amministrata dal titolare dell'alloggio stesso e/o da suo convivente, semprechè l'attività della Società e/o Ditta venga svolta altrove.

Articolo 14

Per tutto il periodo entro il quale (salve le previste deroghe di legge) dovesse essere vietata, a norma di legge e/o di convenzione e/o di Statuto, la costituzione di diritti reali sull'alloggio e/o box assegnato in proprietà, il medesimo dovrà essere stabilmente occupato ed utilizzato unicamente dal Socio assegnatario e dai componenti del suo nucleo familiare, debitamente denunciati alla Anagrafe.

Nel medesimo periodo, l'alloggio come sopra assegnato non potrà essere sublocato ad alcun terzo, ancorché Socio della Cooperativa.

Salva l'applicazione delle sanzioni di legge (in esse compresa la nullità degli atti stipulati in dispregio al divieto), ove previste, ogni inosservanza al presente articolo sarà considerata grave inadempienza, anche ai fini della esclusione da Socio.

Articolo 15

Per il suindicato periodo (salve le previste deroghe di legge), la costituzione di diritti reali sull'alloggio e/o box in proprietà dovrà essere effettuata in via prioritaria a favore di altro Socio della Cooperativa.

NORMA FINALE

Il presente regolamento dovrà essere:

- espressamente richiamato in ogni atto di assegnazione o preassegnazione, che non sia oggetto di registrazione e trascrizione;
- allegato ad integrazione in ogni atto di costituzione di diritto reale, che dovrà essere oggetto di registrazione e trascrizione.

Per quanto non previsto nel presente regolamento e dalle disposizioni in esso richiamate, valgono le disposizioni dello Statuto Sociale, del Codice Civile e delle leggi in materia di Società Cooperative.

Letto e sottoscritto a Paderno Dugnano (MI) in data

Il Socio

Il Presidente

.....

.....

Il presente regolamento è stato approvato nella seduta consigliare del 07 marzo 2000.