

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:

- IN GODIMENTO

- IN LOCAZIONE (permanente - a termine semplice - a termine ma con vendita differita) .

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:

- a) in godimento;
- b) in locazione permanente;
- c) in locazione a termine semplice;
- d) in locazione a termine ma con vendita differita.

Con le suddette definizioni si intende:

= per quanto sub a):

la assegnazione di un alloggio in godimento per un periodo indeterminato, nel senso che (salvi i casi di decadenza e/o di risoluzione d'ufficio) ha durata fino a che, da parte degli aventi diritto, non venga riconsegnato l'alloggio sociale.

In tale ipotesi, di massima: il canone è determinato in funzione dell'esigenza della Cooperativa di assicurare, entro un periodo predeterminato, la copertura di ogni costo dell'intervento (compresi l'ammortamento e gli interessi del mutuo eventualmente assunto); il canone è fisso e non revisionabile, salvo il caso in cui la Cooperativa ha l'esigenza di coprire costi sopravvenuti (aumenti del tasso di mutuo, spese straordinarie di sistemazione dell'immobile, ecc.).

Una volta conseguita la copertura di tutti i costi, la Cooperativa ha sempre titolo di pretendere da ogni assegnatario un "canone" per il godimento dell'alloggio sociale. Tale canone sarà determinato dal Consiglio di Amministrazione nella misura prevista dalle leggi, dalle convenzioni sottoscritte ed altro, con facoltà di revisione.

= per quanto sub b):

la assegnazione di un alloggio (destinato in perpetuo alla sola locazione) in godimento per un periodo determinato salvo il possibile rinnovo (ma salvi anche i casi di decadenza e/o di risoluzione d'ufficio).

In tale ipotesi, di massima: il canone è determinato nella misura fissata da leggi che dispongono contribuzioni pubbliche, indipendentemente da alcuna predeterminazione del periodo entro il quale la Cooperativa andrà a coprire interamente i costi dell'intervento; il canone è annualmente revisionabile.

= per quanto sub c):

la assegnazione di un alloggio in godimento per un periodo che di norma è fissato (salvi i casi di decadenza e/o di risoluzione d'ufficio) in quattro anni oltre il rinnovo, e quindi per un periodo non inferiore ad otto anni.

Anche in tale ipotesi, di massima: il canone è determinato nella misura fissata da leggi che dispongono contribuzioni pubbliche (ovvero da convenzioni che, in genere, richiamano la legge sull'equo canone); il canone è annualmente revisionabile.

Al termine della locazione, l'alloggio potrà essere ceduto a terzi, con prelazione a favore dei Soci conduttori. Ne consegue che, di norma, il canone corrisposto non è assorbibile quale acconto sul prezzo di vendita dell'alloggio, in quanto la cessione potrebbe avvenire in capo ad un terzo, non precedente conduttore.

= per quanto sub d):

la assegnazione di un alloggio in godimento per un periodo che di norma è fissato (salvi i casi di decadenza e/o di risoluzione d'ufficio) per un periodo non inferiore ad otto anni, con contestuale "patto di vendita" allo stesso conduttore alla scadenza della locazione.

In tale ipotesi, il canone è di massima determinato nella misura fissata da leggi che dispongono contribuzioni pubbliche, ovvero da convenzioni che - in genere - richiamano la legge sull'equo canone, salvo riconoscere una maggiorazione per la integrale copertura degli oneri finanziari da sopportarsi per il periodo della locazione.

Nel contempo, viene altresì determinato il criterio per la fissazione del prezzo di vendita alla data di scadenza della locazione.

Di norma, il canone di locazione (al netto della eventuale maggiorazione di cui sopra) non è assorbibile quale acconto sul prezzo di vendita.

N.B.= Tale ultima tipologia si differenzia dalla “assegnazione in godimento con facoltà di “riscatto”, per la quale si intende:

la assegnazione di un alloggio in godimento per un periodo predeterminato dall’operatore, alla scadenza del quale (salvi i casi di decadenza e/o di risoluzione d’ufficio) l’assegnatario diventa proprietario dell’alloggio.

In tale ipotesi, viene stabilito sia il prezzo di vendita sia l’entità del rateo con il quale deve essere assolto.

Di massima, il rateo è determinato in funzione dell’esigenza di assicurare, entro il suddetto periodo predeterminato, la copertura di ogni costo dell’intervento (compresi l’ammortamento e gli interessi del mutuo eventualmente assunto).

E’ però data facoltà all’assegnatario di poter assolvere, in pendenza del rapporto, il residuo debito calcolato sul solo capitale (con esclusione quindi dell’ammortamento ed interessi del mutuo eventualmente assunto).

L’adesione si concreta mediante la costituzione presso la Cooperativa di un deposito - il cui tipo (fruttifero o infruttifero) ed importo sono determinati dal Consiglio di Amministrazione - “vincolato” fino alla data di prenotazione dell’alloggio 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

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

Degli alloggi in programma va formulata l’istanza di prenotazione solo dopo che la Cooperativa abbia presentato in Comune il progetto attuativo del programma costruttivo. L’istanza va compilata su apposito modulo, predisposto dal Consiglio di Amministrazione, eventualmente costituendo (ovvero integrando, se già costituito) presso la Cooperativa un deposito - il cui tipo (fruttifero o infruttifero) ed importo sono determinati dal Consiglio di Amministrazione - “vincolato” fino alla data di preassegnazione o di assegnazione dell’alloggio stesso.

Ogni domanda viene progressivamente numerata e datata, e poi iscritta in apposito registro.

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

Non appena conseguita la concessione edilizia, e scaduto il termine di presentazione delle domande, il Consiglio di Amministrazione procede alla graduatoria dei soci prenotanti gli alloggi sociali assegnabili.

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 dal Consiglio stesso.

In tal caso, di dette modalità deve darsi informazione ai Soci, in contestualità alla comunicazione in ordine alle disponibilità degli alloggi 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 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 giorni dalla sua esposizione, i Soci possono proporre ricorso avanti il Consiglio di Amministrazione, che deve decidere entro i successivi 15 giorni.

ARTICOLO 5

Una volta intervenuta la definitività della 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 giorni dalla definitività della graduatoria; in difetto il Socio si intende “escluso” dalla graduatoria.

La sottoscrizione dell’atto è però subordinata al versamento da parte del Socio - previa estinzione del deposito costituito in occasione della adesione al programma e/o della prenotazione - di una somma

determinata dal Consiglio di Amministrazione, di volta in volta (salvo tacita conferma della precedente determinazione), a seconda del tipo di assegnazione che viene disposta.

Tale somma costituisce un "deposito speciale" vincolato per tutta la durata del rapporto, per cui sarà restituita alla riconsegna alla Cooperativa dell'alloggio sociale, salvo quanto di seguito precisato.

Nel caso che la Cooperativa abbia disposto l'assegnazione dell'alloggio in "locazione a termine ma con vendita differita, la somma suddetta sarà assorbita dall'ultimo importo da versarsi a saldo dell'acquisto.

ARTICOLO 6

Ai fini della scelta dell'alloggio si terrà conto delle preferenze espresse, dando la precedenza ai Soci con miglior posizione in graduatoria, ma tenendo comunque conto della composizione e possibile sviluppo del nucleo familiare. La preferenza espressa su di un alloggio riservato al Consiglio 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 viene disposta la costituzione del diritto di godimento o di locazione (con l'eventuale trasferimento differito della proprietà, se convenuto); il presumibile inizio dei lavori ed il presunto termine di consegna dell'alloggio stesso; il presumibile canone "iniziale" (da valere con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello di consegna dell'alloggio); la possibilità di revisione periodica del canone stesso a giudizio del Consiglio di Amministrazione; il presumibile prezzo di vendita (se convenuto) 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 "canone iniziale" (nonché del "prezzo di futura alienazione", se convenuto), qualora la circostanza si rendesse necessaria per fatto non imputabile alla Cooperativa.

ARTICOLO 8

I canoni di godimento e/o di locazione, nonché il prezzo per l'eventuale futuro trasferimento di proprietà se convenuto, vengono stabiliti 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 oneri accessori (spese di amministrazione condominiale, spese tecniche e generali, ecc.) a carico degli assegnatari, in aggiunta al canone/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 requisiti, decorreranno dalla data del verbale 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, il coniuge 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 dei 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" o della "prenotazione", ovvero in occasione della "preassegnazione" o "assegnazione", senza pretendere alcuna maggiorazione per interessi e/o rivalutazione, salvo il caso sottoprecisato.

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 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 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) dei requisiti per l'assegnazione.

ARTICOLO 11

Costituiscono cause 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;
- 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 - fermo l'obbligo della Cooperativa di rimborsare ai "prenotanti rinuncianti", a loro semplice richiesta, il deposito costituito ed i relativi eventuali "frutti" (sempreché all'epoca siano stati disposti dal Consiglio di Amministrazione - la Cooperativa ha facoltà di rimborsare agli altri aventi diritto (preassegnatari o assegnatari, o loro eredi, rinuncianti; ex preassegnatari o ex assegnatari per effetto di decadenza e/o risoluzione) il "deposito speciale" versato per l'alloggio preassegnato o assegnato, solo dopo che analogo deposito risulterà costituito dal subentrante.

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

- a) effettuare il rimborso agli aventi diritto del "deposito speciale", anche in assenza della costituzione di analogo deposito da parte del subentrante;
- b) riconoscere agli aventi diritto, in sede di rimborso di detto "deposito speciale", una maggiorazione per interessi;
- c) 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 godimento o in locazione non possono essere apportate modifiche di destinazione, dovendo 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, sempreché l'attività della Società e/o Ditta venga svolta altrove.

ARTICOLO 14

L'alloggio preassegnato o assegnato in godimento o in locazione dovrà essere stabilmente occupato unicamente dal Socio assegnatario e dai componenti del suo nucleo familiare, debitamente denunciati alla Anagrafe.

Parenti, affini, conoscenti, assistenti sociosanitari domiciliari potranno essere ospitati:

- senza alcuna formalità e/o preavviso, fino a 20 giorni;
- previa segnalazione al Consiglio di Amministrazione, fino a 60 giorni;
- previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, oltre il suddetto termine.

In ogni caso la temporanea ospitalità per motivi di cura, studio, assistenza domiciliare, ecc. non potrà dar titolo di "convivente" ai fini della nuova assegnazione dell'alloggio in caso di decesso dell'ultimo assegnatario.

L'alloggio come sopra assegnato non potrà essere sublocato ad alcun terzo, ancorché Socio della Cooperativa.

Salva l'applicazione delle sanzioni di legge, ove previste, ogni inosservanza al presente articolo sarà considerata grave inadempienza, anche ai fini della esclusione da Socio: il che dà titolo alla Cooperativa di pretendere dall'ex Socio, perché escluso, l'immediato rilascio dell'alloggio sociale, a pena di azione di sfratto e di risarcimento.

ARTICOLO 15

Ove sia convenuta la futura alienazione ovvero il riscatto, le medesime suindicate limitazioni varranno fino al momento in cui la proprietà risulterà formalmente in capo all'assegnatario, salvo il maggior periodo entro il quale dovesse essere vietata la costituzione di diritti a favore di terzi.

Ogni relativo atto deve considerarsi nullo, e la nullità potrà essere rilevata anche d'ufficio dal Conservatore dei Registri Immobiliari.

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 integrante in ogni atto di costituzione di diritto reale (anche differito), 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.

A giudizio insindacabile del Consiglio di Amministrazione, le disposizioni del presente Regolamento si applicano - ove compatibili - anche per le assegnazioni di **“boxes”** e per i **“cambi di alloggio”**.

Letto e sottoscritto a Paderno Dugnano in data

Il Socio

Il Presidente

.....

.....

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