

## **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE CON PATTO DI FUTURO TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI ALLOGGI DI INTERVENTI REALIZZATI DALLA COOPERATIVA**

### Art. 1 – Scelta dell'alloggio

Nell'ordine definito dalla graduatoria di prenotazione ogni socio prenotatario verrà invitato a scegliere l'alloggio di suo gradimento tra quelli disponibili. La scelta viene confermata dal socio, con l'apposizione della sua firma su un modello planimetrico predisposto dalla Cooperativa che individua le singole unità immobiliari.

### Art. 2 – domanda di assegnazione dell'alloggio scelto

Scelto l'alloggio di suo gradimento, come previsto al precedente Art. 1, il socio rivolgerà istanza al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa su apposito modulo predisposto dalla stessa, per ottenere l'assegnazione di detto alloggio.

### Art. 3 – Elenco delle condizioni e dei patti di assegnazione.

Nel sottoscrivere tale domanda il socio darà atto di conoscere ed accettare l'elenco delle condizioni e dei patti secondo cui avverrà l'assegnazione. Tale elenco di condizioni e patti verrà riportato in calce alla domanda di assegnazione e verrà firmato per presa visione e accettazione del socio stesso.

Esso comprenderà:

- a) la data di inizio lavori e la data presunta di fine lavori;
- b) l'importo del primo versamento da versarsi contestualmente alla firma della domanda di assegnazione;
- c) gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla convenzione col comune per quanto note al momento dell'assegnazione;
- d) l'eventuale diritto di prelazione da parte della Cooperativa in caso di rivendita dell'alloggio da parte del socio;
- e) il riconoscimento da parte del socio della funzione di stazione appaltante svolta dalla Cooperativa;
- f) la determinazione della superficie lorda degli alloggi secondo cui viene suddiviso il costo globale dell'intervento;
- g) l'ammontare del costo dell'alloggio, determinato come da regolamento per la definizione dei costi, specificando bene quali sono le parti definitive e quali sono previsionali;
- h) la suddivisione di tale costo complessivo nelle varie rate e per ognuna di esse la data del pagamento;
- i) i criteri per la definizione del tasso con cui calcolare gli interessi passivi da addebitare ai soci per ritardati pagamenti rispetto alle condizioni stabilite ed eventualmente i criteri per la definizione della ragione di calcolo dello sconto sul costo dell'alloggio in caso di anticipato pagamento rispetto alle condizioni pattuite;
- j) le modalità ed i tempi di restituzione dell' I.V.A. pagata dai soci e recuperata dalla Cooperativa in forza delle agevolazioni fiscali vigenti;
- k) i termini, le modalità ed i costi della stipulazione dell' atto di assegnazione in proprietà;
- l) la scelta del notaio rogante;
- m) le modalità ed i termini del recesso o della decadenza dall'assegnazione;
- n) le condizioni previste per il rimborso delle somme versate in caso di recesso e in caso di decadenza dell' assegnazione
- o) ogni altra condizione o patto che, oltre quelli previsti dal Codice civile e dello Statuto della Cooperativa, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento.

### Art. 4 – Delibera del Consiglio di Amministrazione

Raccolte le domande di assegnazione dei soci richiedenti, il Consiglio di Amministrazione, entro 30 giorni dalla data della domanda, delibera di assegnare con patto di futuro

trasferimento della proprietà, l'alloggio richiesto dal socio richiedente, oppure di respingere con apposita motivazione tale richiesta di assegnazione.

È inoltre compito del Consiglio di Amministrazione deliberare per ogni intervento la definizione esatta delle condizioni e dei patti di cui al precedente Art. 3.

#### Art. 5 – Certificazioni d avvenuta assegnazione

Entro 30 giorni dalla data di delibera del Consiglio di Amministrazione di assegnazione dell'alloggio al socio, la Cooperativa certificherà al socio stesso l'avvenuta assegnazione tramite semplice lettera postale.

#### Art. 6 – Entrata in vigore

Il presente regolamento, approvato dall' Assemblea Generale Ordinaria dei soci del 22/05/2001 entra in vigore il 1° Luglio 2001.

## **REGOLAMENTO PER LA DEFINIZIONE DEI COSTI DEGLI ALLOGGI DI INTERVENTI REALIZZATI DALLA COOPERATIVA**

#### Art. 1 – Finalità

Al fine di instaurare tra socio assegnatario e Cooperativa assegnante un rapporto chiaro e preciso, presupposto essenziale per il consolidamento della fiducia tra socio e società, è necessario già in fase di assegnazione degli alloggi conoscere il costo degli stessi.

#### Art. 2 – Determinazione del costo per unità di superficie

La cooperativa all'atto di assegnazione dichiarerà il costo presunto dell' alloggio per unità di superficie di cui al successivo Art. 3. Nel caso di reale impossibilità di conoscere, alla data dell'assegnazione degli alloggi, il preciso importo di una o più voci che compongono il costo d'intervento, verrà comunicato ai soci la previsione di costo di tali voci e si procederà al conguaglio al momento della esatta definizione del loro importo.

#### Art. 3 – Superfici

La definizione di superfici utilizzate per la suddivisione del costo generale dell'intervento al fine di ottenere il costo per unità di superficie di cui al precedente Art. 2, è demandata al Consiglio di Amministrazione. Per la determinazione di tali superfici, effettuata nel rispetto delle norme del Codice Civile e dello Statuto, si dovranno considerare a seconda della tipologia di intervento le seguenti modalità:

Superficie lorda vendibili (interventi su area libera)

- a) la superficie netta degli alloggi;
- b) la superficie dei muri divisorii interni, dei muri esterni, dei muri di confine;
- c) la superficie delle logge;
- d) la superficie dei balconi;
- e) la superficie dei vani tecnici a servizio delle unità immobiliari;
- f) la superficie dei garages ed eventualmente delle cantine (a corpo o misura);
- g) il piano ove si trova ogni alloggio rispetto all'edificio;
- h) l'orientamento delle superfici esterne degli alloggi rispetto ai punti cardinali;
- i) il numero delle esposizioni all'esterno;
- j) eventuali pertinenze esclusive in dotazione all'alloggio;
- k) quant'altro si rileva elemento che determina diverse utilizzazioni, appetibilità e valore tra gli alloggi di uno stesso intervento.

Superficie convenzionale (interventi su area convenzionata legge 10)

- a) muro esterno

100%

b) superficie netta di calpestio	100%
c) divisorie interne dell'appartamento	100%
d) divisorie tra unità immobiliari e tra queste parti comuni	50%
e) balconi a mensola ( chiusi su meno di tre lati)	50%
f) verande, logge (balconi chiusi su tre lati)	100%
g) scale interne all'alloggio	100%
h) autorimesse e cantine	50%
i) sottotetto	20%

le superfici dal punto e) al punto i) si intendono al lordo delle murature.

Superficie complessiva (interventi di edilizia residenziale pubblica)

Per superficie complessiva si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie parcheggi  $Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$

Le superficie utile è costituita dalla superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e quelli interni, dalle soglie di passaggio da vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e dalle scale interne degli alloggi stessi.

Per superficie non residenziale si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici non residenziali di pertinenza dell'alloggio, quali logge, balconi, cantine, soffitte, vani scala interna all'alloggio e ripostigli, più quelle di pertinenza dell'organismo abitativo quali androni di ingresso, porticati, volumi tecnici, corridoi cantine, pianerottoli, centrali termiche, sala macchine, vani comuni.

Per superficie parcheggi si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti di pertinenza dell'organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra (se coperti) ed escluse eventuali rampe d' accesso.

#### Art. 4 – Importo e scadenza delle rate di pagamento del costo dell'alloggio

In ottemperanza con quanto previsto nel regolamento dell'assegnazione degli alloggi, l'elenco delle condizioni e dei patti secondo cui vengono assegnati gli alloggi dovrà contenere esplicitamente espressi sia l'importo delle rate di pagamento del costo dell'alloggio, sia la loro scadenza.

Esse verranno determinate a cura del Consiglio di Amministrazione in modo che seguano il previsionale andamento dei lavori di realizzazione dell'intervento e i pagamenti della Cooperativa ai vari soggetti che concorrono a detta realizzazione.

Tali importi e scadenze saranno utilizzati, al termine della realizzazione degli interventi, per la determinazione degli oneri finanziari o degli sconti maturati di cui ai successivi Art.5 e 6 del presente regolamento in relazione all'andamento dei versamenti effettuati dai soci rispetto a tali importi e scadenze.

#### Art. 5 – Oneri finanziari per ritardati pagamenti

Nel caso in cui il socio assegnatario ritardi i versamenti della Cooperativa, rispetto alle condizioni dei pagamenti di cui al precedente Art. 4, sia in relazione agli importi sia in relazione alle scadenze, verranno calcolati interessi passivi per ritardati pagamenti con tasso stabilito di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione e comunicato ai soci.

#### Art. 6 – Sconto sul costo iniziale dell'alloggio

Nel caso in cui il socio assegnatario effettui dei versamenti alla Cooperativa in conto pagamento dell'alloggio in anticipo rispetto alle condizioni di cui al precedente Art. 4 del presente regolamento, per il periodo di effettivo anticipo e per gli importi realmente anticipati la Cooperativa riconoscerà uno sconto sul costo iniziale dell'alloggio calcolato al tasso stabilito dal Consiglio di Amministrazione e comunicato ai soci.

Art. 7 – Corrispettivo dell'alloggio da riportare nell'atto di trasferimento della proprietà

Il corrispettivo del costo dell'alloggio riportato nell'atto notarile di assegnazione al socio terrà conto, rispetto al costo iniziale, degli sconti per anticipati pagamenti di cui il precedente Articolo 6.

Art. 8 – Entra in vigore

Il presente regolamento, approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei soci del 22/05/2001 entra in vigore il 1° Luglio 2001.