

# **REGOLAMENTO PER L'EMISSIONE DI BANDI DI PRENOTAZIONE DEGLI ALLOGGI DA CONCEDERE IN GODIMENTO E FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE RELATIVI AGLI INTERVENTI A PROPRIETÀ INDIVISA E DIVISA REALIZZATI DALLA COOPERATIVA**

## Art. 1 – Finalità

Al fine di meglio corrispondere alle esigenze dei soci, per programmare le attività della Cooperativa in base alla più esatta conoscenza della domanda sociale, il Consiglio d'Amministrazione, conosciuto il luogo di residenza e di lavoro dei soci, sulla scorta delle indicazioni degli strumenti di programmazione edilizia e urbanistica dei comuni, in relazione alle localizzazioni dei finanziamenti agevolati per l'edilizia convenzionata agevolata, elabora ipotesi di realizzazione di interventi al fine di conoscere il reale riscontro con le esigenze dei soci, emette per ogni intervento relativo ed apposito bando di prenotazione. Con il bando di prenotazione viene formata la graduatoria fra i soci che hanno fatto domanda di partecipazione, sia per la prima concessione o assegnazione degli alloggi che vanno realizzati nell'intervento per cui viene emesso il bando, sia per la concessione di eventuali alloggi che, per qualsiasi motivo, si rendessero disponibili nell'intervento anche in corso di costruzione.

## Art. 2 – Apertura del bando

La data di apertura del bando è fissata dal Consiglio di Amministrazione con apposita delibera.

## Art. 3 – Comunicazione dell'apertura dei bandi

La notifica ai soci si intende soddisfatta con la sola esposizione presso la sede sociale. Ogni altra forma di pubblicità quali avvisi pubblici, inserzioni su periodici o quotidiani, avvisi personali presso la residenza dei soci, sono di facoltà del Consiglio di Amministrazione e non suppliscono al dovere dei soci di informarsi direttamente presso la sede della Cooperativa. In occasione dell'apertura del bando possono essere convocate assemblee informative da tenersi in luoghi indicati nel bando stesso, al fine di meglio ragguagliare i soci sulle caratteristiche dell'intervento proposto.

## Art. 4 – Contenuto del bando

Ogni bando deve contenere la descrizione sommaria del luogo, l'entità dell'intervento, forme di finanziamento, eventuali obblighi di convenzione per quanto conosciuti, la data presunta di consegna dell'alloggio, la data di apertura del bando, la durata del periodo di tempo di cui al primo comma del successivo Art. 5, l'ammontare del versamento per la partecipazione al bando, i criteri per la formulazione della graduatoria, i requisiti richiesti ai soci partecipanti, le altre modalità di partecipazione al bando.

## Art. 5 – Modalità di effettuazione del bando

Dalla data di apertura del bando di cui al precedente Art. 2 e per un periodo di volta in volta fissato dal Consiglio di Amministrazione, comunque non inferiore a 30 giorni e non superiore a 60, vengono raccolte presso la sede della cooperativa le domande di partecipazione al bando sottoscritte dai soci su apposito modulo predisposto dalla Cooperativa. Il numero dei soci che può sottoscrivere la domanda è illimitato. Vengono considerate valide le domande dei soci che all'atto della domanda di prenotazione si trovino in regola nei confronti della Cooperativa. Possono sottoscrivere tale domanda anche i cittadini che, avendo chiesto l'iscrizione nel libro soci della Cooperativa, siano in attesa della delibera da parte del Consiglio di Amministrazione per l'ammissione a socio. In questo caso la validità della domanda di prenotazione è condizionata anche al verificarsi di tale ammissione a socio da parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. Al termine del periodo di cui al primo comma del presente articolo, il Consiglio di Amministrazione formula la graduatoria sulla base della anzianità di iscrizione in Cooperativa e ne dà comunicazione mediante esposizione presso la sede sociale ed eventuale avviso ai prenotatari. Il criterio per la formulazione della graduatoria può variare solamente se deliberatamente richiesto o

dalle leggi erogatrici di finanziamenti agevolati a copertura dei costi di intervento messo a bando o dal comune assegnante l'area da edificare o altri enti che abbiano la potestà giuridica per imporre altri criteri di formulazione della graduatoria. Trascorso il periodo di cui al primo comma del presente articolo, in coda alla succitata graduatoria, vengono inseriti tutti i soci, in regola nei confronti della Cooperativa, che facciano domanda di prenotazione, nell'ordine di presentazione delle domande. La graduatoria così risultante deve essere esposta presso la sede sociale della Cooperativa. È facoltà del Consiglio di Amministrazione di fissare bando per bando, l'entità, la durata e l'eventuale remunerazione del versamento a titolo di cauzione in conto prenotazione da parte dei soci che sottoscrivono la domanda di partecipazione al bando di prenotazione.

#### Art. 6 – Requisiti per la partecipazione al bando

Il Consiglio, di volta in volta, delibera una quota di partecipazione al bando e quali debbono essere i requisiti posseduti dai soci per poter partecipare al bando. Il possesso di detti requisiti deve risultare da apposita dichiarazione sottoscritta dal socio richiedente su apposito modulo predisposto dalla Cooperativa. I requisiti richiesti ai soci traggono origine dal Codice Civile, dalla legislazione vigente, dallo Statuto e dai regolamenti della Cooperativa, dalle condizioni per l'erogazione dei finanziamenti agevolati, dalla convenzione con il comune ove si effettua l'intervento, dal carattere di socialità conferito all'intervento, dai contratti con gli istituti bancari o concedenti i finanziamenti. È data facoltà al Consiglio di Amministrazione di stabilire, per ogni intervento, il numero minimo dei componenti il nucleo familiare a seconda delle dimensioni dell'alloggio.

#### Art. 7 – Scelta individuale dell'alloggio

La scelta individuale dell'alloggio avviene distintamente per ogni intervento programmato, a seguito della convocazione dei soci prenotatari a cura del Consiglio di Amministrazione. Per la scelta i soci vengono interpellati secondo l'ordine Costituitosi nella graduatoria di cui al precedente Art. 5.

#### Art.8 – Partecipazione a più bandi

Il socio che lo ritenga opportuno può prenotarsi per più di un intervento, fermo restando l'obbligo di effettuare i relativi versamenti per ciascuna prenotazione. All'atto dell'accettazione di uno qualsiasi degli alloggi prenotati (scelta dell'alloggio e domanda di concessione), il socio deve ritirarsi da ogni altra prenotazione ed ottiene il rimborso delle relative somme versate. Non sono ammesse opzioni per successive scelte nel caso di liberazione di alloggi già prenotati, salvo casi particolari decisi dal Consiglio di Amministrazione.

#### Art. 9 – Ritiro e decadenza della prenotazione e graduatoria di riserva

Il socio che ha partecipato al bando può ritirarsi dalla prenotazione sottoscrivendo apposita domanda. In questo caso il socio ha diritto alla restituzione della somma versata all'atto della prenotazione, senza accredito di interessi. Al socio verrà addebitata una penale deliberata dal Consiglio di Amministrazione, salvo casi particolari decisi dallo stesso. Avvenuta la scelta dell'alloggio da parte del socio richiedente e l'assegnazione da parte della Cooperativa, il socio che, non avendo scelto l'alloggio perché esauriti quelli di suo gradimento, intende rimanere in graduatoria per l'assegnazione di alloggi che eventualmente si rendessero disponibili per la rinuncia da parte di altri soci già assegnatari, lo può fare sottoscrivendo, al momento della chiamata per la scelta dell'alloggio, apposita domanda in cui deve indicare quali tipi di alloggio sono di suo interesse. In questo caso il posto di graduatoria del socio richiedente rimane quello precedentemente occupato. In assenza di tale richiesta il socio decade automaticamente dalla graduatoria per la prenotazione degli alloggi e quanto da lui versato all'atto della prenotazione viene dalla Cooperativa restituito, se richiesto, oppure versato in un libretto di prestito sociale. Avvenuta la concessione e consegnati gli alloggi, la prenotazione e le relative graduatorie perdono ogni efficacia e i soci che siano rimasti in graduatoria hanno diritto al rimborso della cauzione

versata, maggiorata degli interessi, se e in quanto stabiliti dal Consiglio di Amministrazione di apertura del bando di prenotazione.

#### Art. 10 – Norme generali

Qualora per qualsiasi motivo, uno degli interventi programmati dovesse essere annullato o sospeso per un periodo superiore a un anno rispetto ai termini indicati, i soci prenotatari avranno diritto al rimborso della somma versata all'atto della prenotazione, maggiorata degli interessi legali netti. Tuttavia il Consiglio di Amministrazione può chiedere la copertura delle spese vive attinenti al programma annullato o sospeso.

#### Art. 11 – Entrata in vigore

Il presente regolamento, approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei soci del 28/04/2011 entra in vigore il 1° maggio 2011.

### **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE LA CESSIONE E L'USO DEGLI ALLOGGI DA CEDERE IN GODIMENTO DI INTERVENTI A PROPRIETÀ INDIVISIBILE REALIZZATI DALLA COOPERATIVA**

#### Art. 1 – Finalità

Il presente regolamento stabilisce le norme per l'assegnazione degli alloggi da cedere in godimento e per la determinazione dei corrispettivi di tale godimento. Il presente regolamento sostituisce ed annulla qualsiasi regolamento o deliberazione precedenti inerenti la concessione di godimento degli alloggi realizzati dalla Cooperativa in regime di proprietà indivisibile.

#### Art. 2 – Scelta dell'alloggio

Nell'ordine definito dalla graduatoria di prenotazione determinata con le modalità di cui al relativo regolamento, ogni socio prenotatario viene 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. 3 – Alloggi riservati alle categorie particolari

La Cooperativa nei Comuni in cui andrà a realizzare insediamenti abitativi potrà riservare permanentemente (e cioè per tutta la durata della convenzione da sottoscrivere ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71 e successive modifiche) un numero di alloggi a quegli anziani e invalidi che il Comune, a sua piena discrezione, avrà indicato con apposito elenco, corredato dalla necessaria documentazione e previa iscrizione a socio della Cooperativa. Tale elenco dovrà essere inviato da Comune alla Cooperativa entro i termini da essa fissati.

I rapporti, in ordine al numero suddetto, fra la Cooperativa e il comune nel cui territorio verranno realizzati insediamenti abitativi, saranno disciplinati dalla convenzione di cui all'art. 35 della legge 865/71 e successive modifiche.

Per ogni iniziativa il Consiglio di amministrazione potrà deliberare di riservare altresì un numero di alloggi a favore di soci colpiti da determinati e dimostrabili bisogni ( sfratto, giovani coppie, anziani ed extracomunitari) assegnato poi per anzianità di iscrizione o procedendo alla formazione di graduatoria nella quale l'anzianità di iscrizione risulti uno degli elementi determinanti.

#### Art. 4 – Domanda di assegnazione dell'alloggio scelto

Il socio, una volta scelto l'alloggio di suo gradimento come previsto al precedente Art. 1, rivolge istanza al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa su un modulo appositamente predisposto che individua le singole unità immobiliari.

#### Art. 5 – Elenco delle condizioni dell'assegnazione e dei patti di concessione

Nel sottoscrivere la domanda di cui la precedente Art. 4, il socio dà atto di conoscere ed accettare le condizioni ed i patti secondo cui avverrà la concessione. L'elenco delle condizioni e dei patti viene deliberato, per ogni intervento, dal Consiglio di Amministrazione. Esso viene riportato in calce alla domanda di concessione e firmato per presa visione ed accettazione dal socio stesso.

Detto elenco comprende:

- a) la data presunta di consegna dell'alloggio;
- b) gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla convenzione col comune, per quanto noti al momento dell'assegnazione;
- c) l'importo, le modalità di versamento, l'eventuale remunerazione e le forme di restituzione dell'eventuale prestito richiesto dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa;
- d) l'ammontare del corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio determinato dal Consiglio di Amministrazione;
- e) i criteri per la determinazione del tasso con cui calcolare gli interessi passivi da addebitare ai soci per ritardati versamenti rispetto alle condizioni stabilite;
- f) le modalità ed i termini di recesso o di decadenza dalla concessione;
- g) le condizioni previste per il rimborso delle somme versate in caso di recesso o in caso di decadenza dalla concessione ed eventuale penale determinate dal Consiglio di Amministrazione;
- h) ogni altra condizione o patto che, oltre quelli previsti dal Codice Civile e dallo Statuto della Cooperativa, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento;

#### Art. 6 – Delibera del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, sulla base delle domande di concessione raccolte, entro 30 giorni dalla data dell'ultima domanda – e comunque, in caso di impossibilità, nel più breve tempo possibile – delibera di concedere in godimento l'alloggio al socio richiedente oppure di respingere la concessione con precisa motivazione.

#### Art. 7 – Certificazione di avvenuta concessione

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

#### Art. 8 – Prestiti finalizzati

Nella piena osservanza delle norme di legge, ai soci richiedenti la concessione in godimento dell'alloggio, può essere richiesto un prestito il cui importo e le cui modalità di restituzione vengono deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

#### Art. 9 – Consegna degli alloggi

Una volta ultimato l'intervento da parte della Cooperativa, si procede alla consegna degli alloggi ai soci assegnatari previa stesura di apposito verbale di consegna e consistenza.

#### Art. 10 – Atto di assegnazione in godimento

Al momento della consegna dell'alloggio, il socio assegnatario sottoscrive l'atto di assegnazione in godimento ed il regolamento per l'utilizzo delle parti comuni, approvati dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell' Art. 37 dello Statuto Sociale e/o dell' Assemblea Condominiale.

#### Art. 11 – Requisiti

Il Consiglio di Amministrazione, ai fini dell'accertamento dei requisiti, ha facoltà di richiedere ad ogni socio l'esibizione di atti, documenti o certificazioni, rilasciate da pubbliche amministrazioni. Il socio perde i requisiti allorchè risulti essere titolare del diritto di proprietà di idoneo alloggio o benefici di un alloggio finanziato con pubblici contributi. Nel caso in cui il socio venisse a trovarsi nella suddetta condizione, anche dopo aver avuto l'assegnazione in

godimento dell'alloggio, dovrà provvedere a regolarizzare la sua posizione entro sei mesi dall'ingiunzione della cooperativa.

#### Art. 12 – Revoca assegnazione

Qualora venga accertato che un socio non abbia all'atto dell'assegnazione in godimento o abbia perduto successivamente i requisiti per usufruire del godimento stesso dell'alloggio, l'assegnazione in godimento sarà senz'altro revocata e l'assegnatario avrà diritto soltanto al rimborso della quota di anticipazione eventualmente versata.

#### Art. 13 – Ricorso

Contro la decisione di revoca dell'assegnazione in godimento, il socio può ricorrere a norma dell'art. 35 dello Statuto sociale al Collegio arbitrale.

#### Art. 14 – Modifiche all'alloggio

L'assegnatario non potrà apportare all'alloggio assegnatogli in godimento innovazioni e modifiche né all'interno né all'esterno, senza preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione. L'autorizzazione non potrà essere data se le innovazioni proposte dovessero comunque recare pregiudizio ad altri alloggi già assegnati. Tuttavia l'assegnatario potrà liberamente e senza bisogno di autorizzazione eseguire a proprie spese nell'interno dell'alloggio migliorie come tinteggio, stucchi, decorazioni, zoccolature e rivestimenti, a condizione che non vengano mutate le strutture né la disposizione dei vani. In nessun caso potrà pretendere il rimborso.

#### Art. 15 – Occupazione dell'alloggio

L'alloggio deve essere stabilmente occupato dal socio assegnatario entro 30 giorni dalla consegna. L'inosservanza di quanto sopra comporta la decadenza dell'assegnazione in godimento.

Eventuali proroghe potranno essere concesse dal Consiglio di Amministrazione.

#### Art. 16 – Possesso requisiti

I soci dovranno comunicare al Consiglio di Amministrazione, entro il 31 dicembre di ogni anno, di essere in possesso dei requisiti per l'assegnazione in godimento previsti al precedente art. 5. al socio al quale vengano meno i requisiti di assegnazione in godimento di cui all'art. 5, ovvero abbia ceduto tutto o in parte l'alloggio a terzi, ovvero abbia abbandonato l'alloggio per un periodo superiore a 5 mesi, salvo autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, sarà revocata l'assegnazione in godimento.

#### Art. 17 -Canone di godimento

Ogni Socio assegnatario è tenuto a pagare alla Società Cooperativa il canone di godimento e ogni altra spettanza secondo le modalità stabilite dal Consiglio di Amministrazione.

Il canone sarà determinato da Consiglio di Amministrazione in base al piano finanziario ed economico dell'intervento, tenuto conto delle norme di legge e di quanto stabilito dalla convenzione o da altri atti della pubblica amministrazione nonché del presente regolamento.

Il canone di godimento è calcolato in base alla superficie dell'alloggio assegnato.

Esso tiene conto dei costi finanziari che la cooperativa deve affrontare per il raggiungimento degli scopi sociali (mutualità), dei costi di gestione, l'ammortamento del capitale investito, i costi di manutenzione straordinaria.

#### Art. 18 - Estinzione del Mutuo

Alla conclusione del rimborso del mutuo attivato per far fronte al piano economico e finanziario dell'intervento, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa potrà valutare la determinazione del canone in relazione alle necessità mutualistiche e di solidarietà della Cooperativa oltre ai costi di manutenzione e migliorie da apportare al patrimonio abitativo, al

proprio funzionamento amministrativo e comunque finalizzate al perseguimento degli scopi sociali.

#### **Art. 19 – Separazione**

In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, il coniuge del socio assegnatario ha il diritto, di abitare nell'alloggio assegnato in uso al socio assegnatario, solo nel caso in cui il diritto di abitare nella casa familiare gli sia stato attribuito dal giudice o sia stato convenuto tra le parti.

#### **Art. 20 – Entrata in vigore**

Il presente regolamento, approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei soci del 28/04/2011 entra in vigore il 1° maggio 2011.

### **REGOLAMENTO PER LA RIASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI IN LOCAZIONE CHE VENGONO LIBERATI**

#### **Art. 1 – Finalità**

Alla fine di ogni anno la Cooperativa emetterà un bando tra tutti i Soci che sono interessati alla assegnazione di alloggi in locazione. Tra tutte le adesioni pervenute verrà definita una graduatoria che terrà conto della data di iscrizione a Socio. Tale graduatoria avrà validità annuale e verrà affissa nella bacheca degli uffici della Cooperativa.. Ai soci in graduatoria verrà comunicata la disponibilità degli alloggi che si sono liberati, le modalità di assegnazione e verranno successivamente contattati nel rispetto dell'ordine di iscrizione a libro Soci della Cooperativa.

#### **Art. 2 – Entrata in vigore**

Il presente regolamento, approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei soci del 28/04/2011 entra in vigore il 1° maggio 2011.