



**Regolamento  
per la  
prenotazione  
e  
l'assegnazione  
degli alloggi  
sociali**

## **Preambolo**

Il presente Regolamento disciplina il rapporto sociale più importante nella vita della cooperativa *per la parte di attività relativa alla proprietà indivisa*, quello della individuazione dei soci ai quali assegnare in godimento gli alloggi e/o i box di proprietà della società, nonché dei diritti e gli obblighi in capo agli stessi.

Il Regolamento contribuisce così a dare il massimo di certezza nelle procedure amministrative a tutti i soci e a garantirne la parità di trattamento secondo il dettato dell'art. 2516 cod. civ.

Il Regolamento si basa su norme di legge e statutarie nonché su consuetudini e prassi.

A tale proposito riteniamo opportuno richiamare:

### **in primo luogo,**

- a) lo stretto nesso che lega l'assenza di fine di lucro e lo scopo mutualistico perseguito dalla cooperativa con la necessità di una gestione economica efficace della stessa;
- b) la chiara individuazione dell'impresa cooperativa a proprietà indivisa come unica ed esclusiva titolare del diritto di proprietà sugli immobili sociali nell'interesse dei soci attuali e futuri;
- c) il divieto di speculazione privata da parte dei soci sugli alloggi sociali a loro assegnati;
- d) l'esclusione nei rapporti tra socio e cooperativa di qualsiasi trasposizione automatica e analogica di norme applicabili a rapporti e contratti di altra natura (locazione, condominio, società immobiliare, ecc.);
- e) la legittimità e l'equità della consuetudine vigente nelle cooperative a proprietà indivisa di attribuire ai soci che hanno ottenuto il vantaggio mutualistico attraverso l'assegnazione dell'alloggio, l'onere del pagamento, tra le altre, delle spese di funzionamento e amministrative della società.

### **in secondo luogo,**

alcune norme statutarie strettamente collegate alla disciplina del rapporto di assegnazione di alloggio sociale, vale a dire:

art. 3 (scopo mutualistico), art. 4 (oggetto sociale), art. 8 (obblighi dei soci), art. 9 (diritti dei soci), art. 10 (recesso), art. 11 (esclusione da socio), .....

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1**

I soci in regola con quanto stabilito dall'articolo 5 dello Statuto e in possesso dei requisiti prescritti dallo Statuto e dalle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione possono presentare domanda per l'assegnazione in godimento di un alloggio e di un eventuale box.

#### **ART. 2**

All'atto della prenotazione dell'alloggio sociale e/o box il socio dovrà versare la somma di €516,46 in conto prestito sociale. Il limite minimo fissato in €516,46 può essere aggiornato mediante apposite delibere del Consiglio di Amministrazione. Contestualmente all'assegnazione dell'alloggio il socio deve versare in conto deposito le relative cauzioni vincolate e fruttifere.

#### **ART. 3**

Il rapporto sociale di assegnazione oltre che dallo Statuto e dal presente Regolamento è disciplinato da un atto di assegnazione in godimento di alloggio che ciascun socio dovrà sottoscrivere nel momento in cui entrerà in possesso dell'alloggio o del box. L'assegnatario può recedere in qualsiasi momento dandone avviso alla cooperativa con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data del rilascio.

#### **ART. 4**

Il socio è tenuto alla occupazione continuativa dell'alloggio e del box assegnatogli. In caso di assenza per più di 6 mesi senza giustificato motivo il Consiglio di Amministrazione può dichiarare risolto l'atto di assegnazione. E' fatto altresì divieto di trasferire ad altri o di cedere in tutto o in parte il godimento dell'alloggio e/o del box assegnato pena la risoluzione di diritto dell'atto e la revoca con effetto immediato dell'assegnazione stessa.

#### **ART. 5**

Il socio assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche né all'interno e né all'esterno senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione. Restano a carico del socio anche eventuali costi relativi ad autorizzazioni comunali in materia di pratiche edilizie.

## ART. 6

In caso di morte del socio assegnatario in godimento si sostituiscono nella qualità di socio e di assegnatario il coniuge superstite o, in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato al quale con decreto di omologa o sentenza del Tribunale sia stata assegnata l'abitazione; 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 da almeno due anni; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica.

In ogni caso il subentrante deve essere socio o deve presentare domanda di ammissione a socio. L'assegnazione non potrà comunque aver luogo nel caso in cui l'interessato non abbia i requisiti per essere ammesso a socio o nel caso in cui il C.d.A. in modo motivato ne respinga la domanda.

## **TITOLO II**

### **PRENOTAZIONE DEGLI ALLOGGI E FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE**

## ART. 7

Gli alloggi di proprietà della cooperativa verranno assegnati ai soci richiedenti secondo l'ordine di una graduatoria. La responsabilità di compilare detta graduatoria e di mantenerla costantemente aggiornata sarà della Commissione Soci ed Assegnazione Alloggi. I soci che intendano ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio devono presentare domanda scritta al consiglio di Amministrazione indicando il numero dei locali richiesti ed eventualmente il quartiere di ubicazione dell'appartamento e la tipologia.

## ART. 8

La graduatoria di prenotazione degli alloggi viene definita sulla base della anzianità di iscrizione di cui all'articolo precedente.

## ART. 9

Il Consiglio di Amministrazione in deroga alla graduatoria per l'assegnazione secondo l'art. 8, può assegnare fino ad un totale di 3 alloggi all'anno a soci che si trovino in situazioni di particolare difficoltà fisiche ed economiche anche se non sono iscritti nella lista generale dei prenotatari.

## ART. 10

Il cambio di alloggio da parte dei soci già assegnatari, salvo eccezioni motivate da gravi ragioni di salute, verrà effettuato nel rispetto della graduatoria disciplinata dal Titolo II del presente regolamento.

#### ART. 11

In deroga e con priorità rispetto alla graduatoria per l'assegnazione degli alloggi al fine di incentivare la mobilità interna e il migliore utilizzo del patrimonio immobiliare, è concesso al socio assegnatario il cambio di un alloggio con altro avente minore o maggior numero di locali. In caso di più richiedenti la priorità sarà data sulla base della data di presentazione della richiesta di cambio. A tal fine viene predisposta una apposita graduatoria in ordine cronologico. Il rifiuto da parte del socio dell'alloggio proposto dalla cooperativa comporta la perdita dell'anzianità maturata. Inoltre due soci già assegnatari di alloggio sociale da almeno cinque anni hanno la facoltà di scambiarsi consensualmente l'alloggio, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.

#### ART. 12

Nel caso di morte del socio prenotatario il coniuge superstite se convivente da almeno due anni ha diritto di subentrare al posto del defunto, presentando domanda entro un mese dal decesso. Se non è socio deve presentare nel medesimo termine dal decesso la domanda per farsi socio/socia versando la relativa quota.

In quest'ultimo caso i termini di 1 mese per la presentazione della domanda di cui al comma precedente decorrono dalla comunicazione di accettazione della domanda ai termini di Statuto.

### **TITOLO III**

#### **CRITERI DI PRENOTAZIONE E ASSEGNAZIONE DEI BOX**

#### ART. 13

I box della cooperativa possono essere richiesti dai soci all'atto della prenotazione dell'alloggio e solo qualora si verifichi un'ampia disponibilità, suffragata da delibera del Consiglio di Amministrazione da soci non prenotatari di alloggi.

E' possibile richiedere in assegnazione anche un secondo box.

#### ART. 14

I soci con regolare domanda scritta di prenotazione box verranno inseriti a seconda del caso in una delle seguenti liste:

- lista primo box assegnatari di alloggi
- lista secondo box
- lista primo box non assegnatari

Le liste seguiranno un criterio puramente cronologico.

Ad ogni box libero priorità assoluta verrà data alla prima lista.

Qualora non ci fossero prenotatari disponibili si passerà alla seconda e per finire alla terza.

## **TITOLO IV**

### **PROCEDURA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO SOCIALE**

#### **ART. 15**

La convocazione del socio avverrà con l'invio di raccomandata con a.r. iniziando dal primo socio in graduatoria della lista cui appartiene l'alloggio disponibile e procedendo nelle convocazioni fino a che il prenotatario convocato accetta l'offerta di alloggio disponibile.

Il socio convocato per l'assegnazione dovrà presentarsi negli uffici della cooperativa al più presto e comunque non oltre 5 giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata a.r. per decidere –dopo averlo visionato- se l'alloggio disponibile lo interessa.

Se il socio convocato è nell'impossibilità di presentarsi può farsi rappresentare da altra persona anche non socia purchè in possesso di delega scritta.

Il socio convocato se non dà alcuna risposta entro 5 giorni dalla data di ricevimento della raccomandata a.r. viene considerato rinunciatario; rimane comunque iscritto nella lista generale ma se non risponde a 3 convocazioni, anche non consecutive, verrà escluso dalla graduatoria per i tre anni successivi prima di essere riammesso d'ufficio ancora e solo per altre tre convocazioni.

Nel caso in cui l'alloggio disponibile abbia anche delle pertinenze il socio assegnatario ha su di esse diritto di precedenza. Se alcune pertinenze non interessano il socio assegnatario verranno offerte successivamente agli altri soci; nel caso in cui nessun altro socio accetti saranno comunque assegnate all'alloggio accettato.

Durante il periodo di esclusione dalla graduatoria/e e di attesa prima di essere riammesso d'ufficio il socio non verrà convocato per l'assegnazione degli alloggi che nel frattempo si renderanno disponibili.

#### **ART. 16**

Dal momento dell'accettazione per formalizzare l'assegnazione definitiva dell'alloggio il socio deve presentare entro 10 giorni questi documenti:

- a. il certificato di residenza e stato di famiglia in carta semplice;
- b. ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Consiglio di Amministrazione;
- c. nel caso in cui la costruzione abbia usufruito di finanziamenti agevolati il socio assegnatario dovrà dimostrare di possedere i requisiti stabiliti dalle relative leggi.

Il socio che avendo accettato l'assegnazione vi rinuncia prima di formalizzare l'assegnazione definitiva viene considerato rinunciatario ai sensi dell'art. 15.

## **TITOLO V**

### **CONSEGNA DELL'ALLOGGIO SOCIALE**

#### **ART. 17**

Per formalizzare l'assegnazione dell'alloggio che avverrà alla data fissata dal Consiglio di Amministrazione con la sottoscrizione dell'atto di assegnazione di alloggio sociale" e con la consegna di una copia delle chiavi, il socio deve aver presentato i documenti prima specificati e versato alla cooperativa i depositi cauzionali periodicamente stabiliti con delibera del Consiglio di Amministrazione con l'obbligo per tutti gli assegnatari di adeguare la quota versata.

Il socio che non provvederà verrà considerato rinunciatario ai sensi dell'art. 15.

L'assegnazione dell'alloggio è intesa per tutta la durata della vita del socio assegnatario e/o degli aventi diritto al subentro salva la perdita della qualità di socio/a, disdetta o risoluzione e revoca dell'assegnazione con delibera del Consiglio di Amministrazione, e salvo il caso di assegnazione temporanea.

Per l'ospitalità di altra persona il socio assegnatario deve attenersi alle modalità specificate nel Regolamento per l'uso e la gestione degli immobili sociali.

#### **ART. 18**

Il socio che successivamente all'assegnazione definitiva, sia per la prima assegnazione che per il cambio, pur non avendo materialmente preso possesso dell'alloggio, chiede di rinunciare, dovrà comunque pagare alla Cooperativa, a titolo di indennizzo, una somma corrispondente ad una mensilità del canone di godimento alloggio e delle relative spese accessorie.

Nel caso in cui la rinuncia da parte del socio sia stata determinata da gravi e documentati motivi, il Consiglio di Amministrazione, con delibera motivata, può esonerare il socio dal pagamento dell'indennizzo.

Verrà comunque considerato rinunciatario secondo i precedenti articoli.

## **TITOLO VI**

### **REVOCA-DISDETTA-SUBENTRO**

#### **ART. 19**

L'assegnatario che perde la qualità di socio nei casi contemplati dagli art. 5 e 11 dello Statuto Sociale, decade dal diritto di godere dell'alloggio sociale e di eventuali pertinenze.

Dovrà lasciarlo libero da persone e cose entro 3 mesi dalla data della delibera del C.d.A. di esclusione da socio.

Pur senza perdere la qualifica di socio, l'assegnazione dell'alloggio sociale può essere revocata, con delibera del C.d.A. quando:

- a. il socio assegnatario perda i requisiti previsti dalla legge, nel caso di alloggi

- costruiti con finanziamenti pubblici.
- b. Il socio assegnatario lasci l'alloggio disabitato per oltre 6 mesi senza aver provveduto a ciò che detta l'art. 4 del presente Regolamento.
  - c. il socio assegnatario ceda ad altri l'uso dell'alloggio o lo subaffitti.
- Le delibere consiliari di esclusione dalla società e di revoca dell'assegnazione possono essere impugnate dal socio entro 60 giorni dalla comunicazione inviata con raccomandata r.r.

## **ART. 20**

Il socio assegnatario che intende lasciare l'alloggio sociale in godimento deve inviare disdetta almeno sei mesi prima del rilascio.

Il socio sarà tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e relative spese accessorie per tutto il semestre seguente dalla disdetta.

Il socio che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita dell'alloggio stesso ai soci che saranno convocati dal C.d.A. a partire dalla metà del trimestre della disdetta.

Le visite avverranno nell'orario convenuto fra le parti, con preavviso e se richiesto con l'accompagnamento di un membro del Consiglio.

Il socio deve restituire l'alloggio alla Cooperativa, come è stabilito dal Regolamento per l'uso e la gestione degli alloggi sociali, sottoscrivendo l'apposito verbale.

## **TITOLO VII**

### **CANONE DI GODIMENTO E SPESE**

## **ART. 21**

Il socio assegnatario ha l'obbligo di corrispondere regolarmente alla Cooperativa, per tutta la durata dell'assegnazione dell'alloggio in uso, il canone di godimento e le spese accessorie.

Il canone annuo di godimento e le spese accessorie dovranno essere corrisposte in 4 rate anticipate.

Il socio assegnatario deve pagare entro il 10° giorno successivo alla data indicata nelle fatture.

Trascorso tale periodo il socio che non avesse ancora effettuato il pagamento sarà considerato moroso.

Ai soci morosi la Cooperativa applicherà una penale per la copertura delle spese di recupero credito nella misura stabilita dal C.d.A. e gli interessi di mora nella misura dell'interesse legale vigente.

Ai sensi e agli effetti dell'art. 11 dello Statuto Sociale, il C.d.A. pronuncia l'esclusione da socio, con la conseguente revoca immediata dell'atto di assegnazione dell'alloggio, nei confronti del socio assegnatario che pur dopo formale sollecito si renda moroso in tutto o in parte del canone di godimento e delle relative spese accessorie.



## **ART 22**

Il canone di godimento per gli alloggi di nuova costruzione, viene stabilita dal C.d.A. al momento dell'assegnazione.

Esso viene determinato in base ai costi complessivi a cui la società cooperativa deve fare fronte, esso è quindi modificabile nel tempo comprensivo di tutte gli oneri finanziari e amministrativi della società nonché del costo complessivo del fabbricato, comprensivo di tutti gli oneri diretti e indiretti, dei costi finanziari, più eventuali ratei di mutui agevolati, tenendo conto di un congruo periodo di ammortamento e di eventuali condizioni poste da convenzioni con Enti Pubblici.

I canoni tengono conto della necessità di incrementare i proventi patrimoniali della Cooperativa anche ai sensi della legge n. 59/92 pur mantenendo valori (inferiori a quelli del libero mercato).

Il canone di godimento per gli alloggi già esistenti che vengono riassegnati, viene periodicamente stabilito, con delibera del Consiglio di Amministrazione, per gruppi e tipologie omogenee di alloggi.

Nel caso di ristrutturazione di vecchi alloggi i relativi costi verranno recuperati con l'applicazione di un nuovo canone di godimento, tenendo conto di un congruo periodo di ammortamento.

Nel caso di recupero edilizio di vecchi stabili, che prima di iniziare i lavori devono essere resi liberi, il nuovo canone verrà stabilito come per gli alloggi di nuova costruzione.

Nel caso di interventi di innovazione tecnologica, di tutto o parte di un fabbricato o dei relativi impianti o per qualsiasi altra spesa che determini un incremento del valore dell'immobile, i canoni di godimento degli alloggi ubicati nel fabbricato interessato vengono aggiornati in misura proporzionale. Il C.d.A. delibera periodicamente la modificazione del canone.

## **ART 23**

Oltre al canone di godimento alloggio, il socio assegnatario deve corrispondere alla Cooperativa

- a.** tutte le spese per la fornitura dei servizi direttamente connessi al godimento dell'alloggio sociale, quali quelle per: pulizia delle parti comuni, energia elettrica, acqua, portierato, riscaldamento, ascensore, eventuale acqua calda centralizzata e tutte quelle che potrebbero derivare da ulteriori servizi richiesti dai soci o erogati per migliorare l'abitabilità degli alloggi o per disposizione di legge e di regolamento comunale;
- b.** tutte le spese per lavori di riparazione e di manutenzione straordinaria e di manutenzione ordinaria sulle parti comuni dei giardini, dei fabbricati, all'interno dei singoli alloggi e che non siano di competenza del socio assegnatario;
- c.** tutte le spese di manutenzione straordinaria e di manutenzione programmata conservativa del patrimonio edilizio della Cooperativa, incrementative del valore degli immobili.

Per la ripartizione delle su indicate spese tra i soci assegnatari si fa riferimento ai mq utili degli alloggi (o in alternativa, ai millesimi), così come è consuetudine nella Cooperativa. Il C.d.A. tuttavia, può deliberare di ripartire dette spese o parte delle stesse

con i criteri comunemente adottati in conformità alle norme del codice civile.

#### **ART 24**

I costi determinati da negligenza, trascuratezza, o uso improprio dell'alloggio o delle parti comuni o degli impianti, o da atti di vandalismo, verranno addebitati ai diretti responsabili degli stessi costi, se chiaramente individuati, o ripartiti fra i soci che abitualmente fanno uso della porzione di fabbricato o di impianto danneggiato.

### **TITOLO VIII**

#### **NORME DIVERSE**

#### **ART. 25**

Il socio assegnatario va soggetto ai diritti e agli obblighi previsti dal presente regolamento e a quelli previsti dal "Regolamento per la gestione e l'uso degli immobili sociali".

Per casi particolari, non contemplati dal presente Regolamento si dà mandato al Consiglio di Amministrazione di deliberare in merito.