

REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE E L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI E BOX SOCIALI

Il presente Regolamento disciplina il rapporto sociale tra i Soci e la Cooperativa per quanto riguarda l'assegnazione in godimento a tempo indeterminato ai Soci degli immobili di proprietà sociale.

TITOLO I – RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO E GRADUATORIE

Articolo 1

Il Socio che intende ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio deve farne espressa richiesta al Consiglio di Amministrazione secondo le modalità e nei termini previsti dal Regolamento vigente e dalle eventuali disposizioni applicative deliberate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Articolo 2

Il Socio viene inserito nella graduatoria di assegnazione in godimento di un alloggio se è in regola con tutti i prescritti requisiti di legge, di Statuto e di Regolamento ed ha effettuato il versamento a titolo di deposito sociale fruttifero la cui entità viene stabilita periodicamente dal Consiglio di Amministrazione e resa pubblica mediante affissione nelle sedi e sul sito internet della Cooperativa. Analoga procedura è prevista per la richiesta di un box o di un posto auto.

Tale deposito sociale sarà fruttifero di interessi e considerato quale deposito ordinario, dovrà inoltre essere mantenuto integro e non potrà essere diminuito pena la decadenza dalla graduatoria.

Ottemperato a quanto sopra il Socio assume quindi la qualifica di Socio prenotatario.

Il Socio prenotatario viene iscritto nella graduatoria assegnazione alloggi in ordine cronologico in base alla data di accettazione della domanda con assegnazione di un numero progressivo. La graduatoria è consultabile presso gli uffici della Cooperativa. In qualsiasi momento il Socio può chiedere la cancellazione dalla lista prenotazione alloggi e la restituzione del deposito

sociale fruttifero, mantenendo tutti gli altri diritti conferiti al Socio dallo Statuto Sociale.

Il Socio prenotatario che perda la qualifica di Socio per decadenza, per recesso o per espulsione, viene automaticamente cancellato anche dalla lista prenotazione alloggi con restituzione del deposito sociale.

Con l'assegnazione in godimento di un alloggio sociale il Socio viene automaticamente cancellato dalla graduatoria prenotazione alloggi.

Articolo 3

Il Socio assegnatario che richiede un cambio di alloggio verrà inserito nuovamente nella graduatoria di assegnazione alloggi alla data di presentazione della domanda di cambio.

Tale domanda, da presentarsi in Cooperativa su apposito modulo, viene considerata quale nuova richiesta di assegnazione ed è soggetta alle modalità di cui al precedente articolo 2.

Articolo 4

Le graduatorie vengono definite in base alla data di accettazione da parte della Cooperativa della domanda di assegnazione ed al regolare versamento dei depositi fruttiferi previsti all'atto della richiesta e sono le seguenti:

- a. Graduatoria per assegnazione alloggio;
- b. Graduatorie assegnazione box e posti auto suddivise per stabile.

Il Consiglio di Amministrazione potrà istituire ulteriori graduatorie per l'assegnazione ai Soci di spazi comuni.

Articolo 5

I box e i posti auto sono concessi in assegnazione al Socio, previo versamento del deposito vincolato infruttifero stabilito dal Consiglio di Amministrazione, solo per ospitare gli autoveicoli di proprietà del Socio assegnatario o dei componenti il suo nucleo familiare risultanti dallo stato di famiglia.

I box/posti auto potranno inoltre essere assegnati ai Soci in modalità temporanea nel caso in cui vi sia un'eccedenza di box/posti auto rispetto alle richieste dei Soci assegnatari di alloggi nel medesimo stabile dove è situato il box/posto auto.

TITOLO II – ASSEGNAZIONE PER CAMBIO ALLOGGIO E PER PRIMA ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO – ASSEGNAZIONE DI BOX E/O POSTO AUTO

Articolo 6

Periodicamente la Cooperativa provvederà alla pubblicazione di un bando contenente l'elenco degli alloggi disponibili come segue:

- sul sito internet della Cooperativa;
- mediante affissione nelle sedi territoriali;
- con altre forme stabilite dal Consiglio di Amministrazione che verranno comunicate ai Soci.

Il bando conterrà per ogni alloggio l'ubicazione, la descrizione e le condizioni economiche (canone annuo di godimento e spese accessorie) e la data entro la quale deve essere presentata la richiesta di partecipazione all'assegnazione. Il Socio interessato all'assegnazione di un alloggio dovrà iscriversi al bando entro il termine indicato.

Per iscriversi al bando sarà necessario compilare il "Modulo richiesta alloggio" presente sul sito internet della Cooperativa nell'area riservata ai Soci o disponibile presso le sedi territoriali della Cooperativa.

Per ogni bando la Cooperativa procederà all'archiviazione delle richieste ricevute.

Articolo 7

Per poter concorrere alla prima assegnazione di alloggio il Socio e i suoi familiari conviventi non devono essere proprietari, all'atto dell'assegnazione, di altro alloggio nell'ambito della Città metropolitana di Milano, ritenuto idoneo dalle leggi vigenti in materia. Sono comunque ammessi in graduatoria tutti quei soci che pur proprietari di alloggi non ne abbiano la disponibilità (ad esempio le persone separate o divorziate a cui non è stato concesso l'uso dell'abitazione familiare) la Cooperativa potrà richiedere tutta la documentazione atta a confermare l'impossibilità del socio alla disponibilità dell'alloggio di proprietà.

Il Socio dovrà dichiarare per iscritto di avere i suddetti requisiti e - ai fini della determinazione del regime IVA applicabile al canone di godimento – dichiarare di aver usufruito o meno delle agevolazioni fiscali previste per la "prima casa" relative a unità immobiliari in proprietà.

Gli alloggi costituiti con intervento di mutui agevolati, di contributi o concorsi da parte di Enti pubblici potranno essere assegnati solo ai Soci che, all'atto di assegnazione, saranno in possesso oltre ai requisiti di cui al presente Regolamento, anche di quelli prescritti dalla legge, dai regolamenti e dalle eventuali convenzioni.

Articolo 8

I Soci interessati all'assegnazione di un alloggio dovranno presentarsi alla riunione di assegnazione nel luogo, giorno ed ora indicati nel Bando.

La Commissione assegnazioni, nominata dal Consiglio di Amministrazione e supportata dal Responsabile del processo di assegnazione, procederà quindi alla chiamata nominativa dei Soci presenti in proprio o per delega, seguendo l'ordine cronologico della graduatoria assegnazione alloggi.

Il Socio chiamato potrà:

- dichiarare a quale alloggio è interessato e procedere con l'accettazione dell'alloggio;
- proporsi quale 'riserva' nel caso in cui l'alloggio a cui è interessato sia già stato provvisoriamente assegnato ad altro Socio;
- rinunciare agli alloggi nel caso in cui l'alloggio prescelto fosse già stato assegnato ad altro Socio.

I Soci non registrati all'inizio della riunione di assegnazione vengono considerati come non iscritti al Bando.

Esaurita la consultazione, si formerà per ogni bando una lista di Soci provvisoriamente assegnatari e una lista di Soci di 'riserva' in caso di rinuncia da parte dei Soci provvisoriamente assegnatari. I Soci di 'riserva' potranno subentrare, nel rispetto dell'ordine cronologico di graduatoria di assegnazione degli alloggi.

I Soci provvisoriamente assegnatari verranno convocati per la visita dell'alloggio entro 5 gg. lavorativi dalla riunione ed entro i successivi 2 giorni lavorativi ciascun Socio dovrà sottoscrivere l'accettazione dell'alloggio, preliminare alla firma dell'atto di assegnazione.

Articolo 9

Il Socio provvisoriamente assegnatario che sia già assegnatario di altro alloggio della Cooperativa dovrà sottoscrivere un nuovo atto di assegnazione.

L'assegnazione definitiva si concretizza ottemperando a quanto previsto dal successivo articolo 11.

L'accettazione del cambio comporta automaticamente la revoca dell'assegnazione dell'alloggio precedentemente in uso.

Il Socio sarà tenuto a corrispondere il canone e le spese del vecchio alloggio sino alla data di assegnazione del nuovo alloggio.

Il Socio che non prenda possesso del nuovo alloggio alla data prevista e che pertanto non renda disponibile il vecchio alloggio sarà tenuto al pagamento della rata trimestrale di canone e spese di entrambi gli alloggi e ciò sino all'effettivo rilascio del vecchio alloggio.

Il Socio che si trasferisce non può occupare entrambi gli alloggi per un periodo superiore al trimestre.

Articolo 10

Fino alla data di assegnazione definitiva è facoltà del Socio rifiutare l'assegnazione provvisoria per 3 volte senza perdere la posizione acquisita in graduatoria. La successiva rinuncia comporterà l'eliminazione della posizione in graduatoria. Al fine di rientrare nella graduatoria, il Socio dovrà formalizzare per iscritto la sua volontà di essere reinserito nella stessa. La nuova posizione sarà comunicata dagli uffici della Cooperativa una volta ricevuta la richiesta del Socio.

Articolo 11

11.1 Il Socio che conferma l'assegnazione provvisoria deve provvedere entro il termine di 3 giorni lavorativi, pena la decadenza dell'assegnazione provvisoria, a quanto segue:

- a. versare o integrare l'importo complessivo del Deposito vincolato Infruttifero nella misura fissata dal Consiglio di Amministrazione. Tale importo verrà restituito al Socio in caso di rinuncia prima dell'assegnazione definitiva.
- b. a consegnare la seguente documentazione:
 - stato di famiglia;
 - autocertificazione, dalla quale risulti che né egli né altri componenti il nucleo familiare abbiano carichi pendenti o atti di pignoramento in corso, siano titolari del diritto di proprietà o di

altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo nella Città Metropolitana di Milano;

- copia della Certificazione Unica rilasciata dal datore di lavoro o copia del Modello Unico persone fisiche dei componenti il nucleo familiare;
- l'ultima busta paga rilasciata dal datore di lavoro
- 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. Qualora il Socio non possieda i requisiti stabiliti dalla convenzione l'assegnazione verrà revocata;

11.2 La Commissione assegnazioni, sulla base della documentazione ricevuta, consegna al Consiglio di Amministrazione una relazione nella quale sono indicate le considerazioni per procedere o meno all'assegnazione definitiva dell'alloggio.

Qualora il reddito annuo del Socio assegnatario provvisorio e dei suoi eventuali coobbligati, quale risultante dai documenti di cui al precedente punto d., non fosse congruo e capiente per adempiere al pagamento di canone di godimento e spese, il Consiglio di Amministrazione potrà richiedere specifiche garanzie e, in mancanza o qualora le garanzie prodotte non fossero idonee, rifiutare la stipula dell'assegnazione.

11.3 L'assegnazione definitiva al Socio assegnatario si concretizza, secondo libera scelta del Socio:

- a) o con la sottoscrizione e il versamento di un'ulteriore quota sociale nella misura stabilita dal Consiglio di Amministrazione. Tale quota resterà di proprietà del Socio fino al mantenimento dell'alloggio assegnato. In caso di recesso dal contratto di assegnazione in godimento il rapporto sociale si considererà estinto e la liquidazione della quota sociale, verrà rimborsata agli aventi diritto secondo le modalità previste dallo statuto sociale;
- b) oppure con il versamento del deposito infruttifero stabilito annualmente dal Consiglio di amministrazione in relazione alla tipologia dell'alloggio: La Cooperativa ha il diritto di trattenere il deposito vincolato infruttifero a titolo di indennizzo per eventuali danni riportati dall'alloggio. L'importo, al netto delle eventuali spese di ripristino, verrà

rimborsato entro 90 giorni dalla cessazione del contratto, ad eccezione di una quota, stabilita annualmente dal Consiglio di Amministrazione, che la Cooperativa tratterrà sino all'emissione della bolletta di conguaglio annuale relativa all'alloggio assegnato;

c) E con la sottoscrizione dell'atto di assegnazione.

Nel caso di assegnazione in godimento di un box o posto auto, oltre all'appartamento, il Socio dovrà sottoscrivere anche il contratto di assegnazione del box o posto auto.

11.4 Entro 90 giorni dall'assegnazione definitiva il Socio deve consegnare il certificato di residenza aggiornato, dal quale risulti il trasferimento di residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione. Il requisito attestante la residenza nel luogo ove è ubicato l'immobile sociale oggetto di assegnazione dovrà essere rispettato per tutta la durata dell'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale.

11.5 – Al momento dell'assegnazione definitiva è possibile convertire il deposito vincolato fruttifero relativo all'iscrizione alla graduatoria in deposito vincolato infruttifero di cui alla lettera b) dell'art. 11.3.

Articolo 12

Il Socio che successivamente all'assegnazione definitiva non abbia materialmente preso possesso dell'alloggio entro 1 mese dall'assegnazione verrà considerato rinunciatario e perderà la posizione in graduatoria. L'intera quota di capitale detenuta dal socio rimarrà nel patrimonio della cooperativa fino all'eventuale delibera di recesso da socio da parte del Consiglio di Amministrazione.

La Cooperativa prenderà immediatamente possesso dell'alloggio per riassegnarlo al primo dei Soci avente diritto.

Nel caso in cui la rinuncia da parte del Socio sia stata determinata da gravi e documentati motivi, fermo restando quanto stabilito dal comma precedente, con delibera motivata, il Consiglio di Amministrazione può conservare al Socio la sua originale posizione nella lista di prenotazione alloggi.

Articolo 13

Il Consiglio di Amministrazione per l'assegnazione degli alloggi può tener conto di particolari situazioni familiari e di disagio sociale del Socio.

Articolo 14

L'assegnazione dell'alloggio ha durata indeterminata, salvo il caso in cui per eventi familiari successivi all'assegnazione, l'alloggio non sia più idoneo al nuovo nucleo familiare. In tal caso il contratto di assegnazione decadrà e il socio assegnatario avrà tempo 6 mesi per il trasferimento in un alloggio idoneo.

Le condizioni contrattuali di assegnazione alloggi e box/posti auto sono definite dal Consiglio di Amministrazione.

L'assegnatario che perda la qualità di Socio nei casi contemplati dallo Statuto Sociale o perda i requisiti previsti dalla legge e dalle norme contrattuali decade dal diritto di godere dell'alloggio sociale e di eventuali pertinenze.

Nei casi previsti dal precedente capoverso l'assegnazione dell'alloggio sociale e/o box e/o posto auto viene revocata con delibera del Consiglio di Amministrazione.

TITOLO III – OBBLIGHI DEL SOCIO ASSEGNATARIO

Articolo 15

Il Socio assegnatario ha l'obbligo di corrispondere regolarmente alla Cooperativa, per tutta la durata dell'assegnazione dell'alloggio in godimento, il canone di godimento stabilito dal Consiglio di Amministrazione e le spese accessorie e/o condominiali.

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

Il Socio assegnatario deve effettuare i pagamenti entro la data indicata nelle fatture o, in difetto, trascorsi 15 giorni dalla scadenza del pagamento, sarà considerato moroso e la Cooperativa applicherà gli interessi di mora sugli importi dovuti.

I casi di morosità sono regolati dallo Statuto Sociale.

Il Socio assegnatario dovrà consentire l'accesso ai locali al personale della Cooperativa qualora ne fosse fatta richiesta.

Articolo 16

Il canone di godimento per gli alloggi viene stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 17

Oltre il canone di godimento alloggio il Socio assegnatario deve corrispondere alla Cooperativa e, se istituito, al condominio tutte le spese connesse al godimento e le eventuali tasse e imposte che la normativa vigente in materia di alloggi stabilisce a carico del Socio assegnatario.

Per la ripartizione delle spese tra i Soci assegnatari si fa riferimento alla superficie degli alloggi, alle tabelle millesimali in caso di alloggi situati in un condominio e/o alle leggi vigenti in materia.

Articolo 18

Il Socio è tenuto alla occupazione continuativa dell'alloggio e del box assegnatogli.

In caso di assenza continuativa per più di 6 (sei) mesi senza giustificato motivo attestato da opportuna documentazione, 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.

Articolo 19

Il Socio assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche né all'interno né all'esterno senza la preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa. Restano a carico del Socio tutti i costi di realizzazione delle modifiche e gli eventuali costi amministrativi per eventuali autorizzazioni comunali e per i necessari adempimenti catastali. Le opere - che dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico sanitarie vigenti - resteranno di proprietà della Cooperativa che nulla dovrà riconoscere al Socio all'atto del rilascio dell'appartamento. Il Socio sarà tenuto a consegnare alla Cooperativa la certificazione degli impianti. Qualora all'atto di riconsegna dell'immobile venissero scoperte innovazioni o modifiche non autorizzate, il Socio - a insindacabile giudizio dell'Ufficio Tecnico della Cooperativa - sarà tenuto alla rimessa in pristino ed al risarcimento degli eventuali danni.

Articolo 20

In caso di morte del Socio assegnatario si sostituisce il coniuge superstite o, in sua mancanza i figli conviventi presenti nello stato di famiglia. In mancanza del coniuge o dei figli conviventi, uguale diritto è riservato al convivente more uxorio o agli altri componenti il nucleo familiare, purché conviventi alla data del decesso da almeno 2 (due) anni. La convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica.

Nel caso di separazione giudiziale o consensuale omologata dal Tribunale, al Socio assegnatario deceduto si sostituisce il coniuge separato al quale sia stata assegnata l'abitazione.

In ogni caso, i soggetti sopraindicati devono essere Soci o devono presentare domanda di ammissione a Socio entro tre mesi dalla data di decesso del Socio assegnatario. Le quote del Socio deceduto verranno rimborsate da parte della Cooperativa previo nuova sottoscrizione e versamento delle nuove quote da parte degli aventi diritto.

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 Consiglio d'Amministrazione, con deliberazione motivata, ne respinga la domanda.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si applica quanto previsto dallo Statuto Sociale.

Articolo 21

Il Socio assegnatario che intende lasciare l'alloggio in godimento deve inviare disdetta almeno tre mesi prima del rilascio.

Il Socio è tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e relative spese accessorie (compreso il conguaglio emesso l'anno successivo ma di competenza dell'anno in cui viene rilasciato l'immobile), per tutto il trimestre seguente la disdetta e comunque per tutte le mensilità che superino il trimestre.

Il Socio che ha disdetto l'alloggio deve consentire la visita dell'alloggio stesso ai Soci che saranno convocati dal Consiglio di Amministrazione.

Le visite avverranno negli orari convenuti dalle parti con preavviso e con l'accompagnamento di un incaricato della Cooperativa.

Il Socio deve restituire l'alloggio alla Cooperativa sottoscrivendo l'apposito verbale di rilascio.

Articolo 22

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

Il presente Regolamento è stato approvato dall' Assemblea dei Soci tenutasi il.....