



Società Cooperativa Edificatrice  
**nuova torretta**  
fondata nel 1954

# **REGOLAMENTO PRENOTAZIONE, ASSEGNAZIONE ED USO ALLOGGI IN GODIMENTO**

Approvato dall'Assemblea dei Soci in data 06 Giugno 2024



# **REGOLAMENTO PRENOTAZIONE, ASSEGNAZIONE ED USO ALLOGGI SOCIALI IN GODIMENTO**

## ***TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI***

---

### Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento, ai sensi dello Statuto sociale, disciplina la formazione della graduatoria, la prenotazione e l'assegnazione di alloggi, box, autorimesse e posti auto coperti e scoperti in godimento ai soci della Società Cooperativa Edificatrice Nuova Torretta.

L'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale attribuisce al socio il diritto di utilizzarlo direttamente, a tempo indeterminato, come abitazione principale, alle condizioni e nei limiti previsti dalle norme di Legge, dalle disposizioni dello Statuto e dei regolamenti sociali.

## ***TITOLO II – FORMAZIONE GRADUATORIA ALLOGGI ESISTENTI IN GODIMENTO***

---

### Art. 2 - GRADUATORIA GENERALE ASPIRANTI ASSEGNATARI

Tutti gli alloggi esistenti ed in programma di costruzione della Cooperativa sono prenotabili dai soci inseriti nella graduatoria generale "aspiranti assegnatari in godimento".

Successivamente ad ogni aggiornamento, la graduatoria sarà disponibile presso la sede della Cooperativa affinché ciascun interessato possa prenderne visione.

### Art. 3 - RICHIESTA DI INSERIMENTO IN GRADUATORIA GENERALE ASPIRANTI ASSEGNATARI

Per poter essere inseriti nella graduatoria "aspiranti assegnatari in godimento", siano esse riferiti a prima assegnazione che a cambio alloggio, i soci devono possedere tutti i requisiti prescritti dalla Legge, dallo Statuto della Cooperativa e dal presente regolamento.

In ogni caso qualora il socio richiedente, o il coniuge convivente o il convivente more uxorio sia proprietario di un appartamento, l'inserimento in graduatoria e l'eventuale assegnazione in godimento potranno essere effettuate a condizione che:

- a) l'alloggio di proprietà non sia idoneo per il nucleo familiare ed il socio abbia richiesto l'assegnazione di un alloggio con un numero superiore di locali; a tal fine l'alloggio non idoneo al nucleo familiare di proprietà dovrà essere venduto a terzi al momento dell'assegnazione di un alloggio in godimento. L'alloggio di proprietà non è ritenuto idoneo quando il rapporto tra il numero delle persone costituenti il nucleo familiare del socio ed il numero delle stanze o vani utili (esclusi i servizi) sia superiore a 1,5.
- b) l'alloggio di proprietà, se idoneo, sia ubicato oltre un raggio di 30 Km dal territorio comunale ove è ubicato l'alloggio richiesto.

E' inoltre possibile l'inserimento in graduatoria a coloro che, a causa di sentenza di separazione

giudiziale, di divorzio o di annullamento del matrimonio, ovvero di decreto di omologa della separazione consensuale di coniugi, o a causa di provvedimento del Giudice in caso di cessazione della convivenza civile o more uxorio, l'alloggio idoneo di proprietà venga assegnato in via esclusiva al coniuge o al convivente unito civilmente o more uxorio.

I soci in possesso dei requisiti sopra richiamati, possono presentare al Consiglio di Amministrazione domanda per l'inserimento nella graduatoria generale degli aspiranti assegnatari di alloggio.

Le domande sono registrate in ordine di arrivo e di data e raccolte in apposito registro.

Al socio richiedente è rilasciata apposita ricevuta.

L'inserimento e la posizione in graduatoria generale è personale e quindi non cedibile in alcun modo ad altri, compresi i familiari, salvo quanto previsto in caso di eventuale decesso del socio.

È consentita la prenotazione per tipologia e per stabile.

Il Consiglio di Amministrazione può deliberare la formazione di più liste di prenotazione (per esempio secondo i numeri di locali).

Nella graduatoria generale degli aspiranti assegnatari sono inseriti i soci che, oltre a possedere i requisiti previsti dallo Statuto della Cooperativa, risultino depositanti di risparmio sociale, fruttifero di interessi alle condizioni disciplinate dall'apposito "Regolamento per Prestiti Sociali", per un ammontare non inferiore a € 1.600,00.

Eventuali variazioni dell'ammontare del deposito potranno essere deliberate dal Consiglio di Amministrazione.

È cancellato dalla graduatoria, previa comunicazione scritta, il socio che:

- a) perda i requisiti previsti dallo Statuto e dal presente regolamento;
- b) estingua o riduca il predetto deposito sociale al di sotto del limite di cui al comma precedente;
- c) divenga, dopo l'iscrizione, assegnatario di alloggio della Cooperativa;
- d) rinunci per tre volte all'assegnazione di un appartamento conforme alla sua richiesta.

### ***TITOLO III – PRENOTAZIONE ED ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI ESISTENTI – CAMBIO ALLOGGIO – OBBLIGHI DEL SOCIO ASSEGNATARIO***

---

#### **Art. 4 – REQUISITI NECESSARI**

Il Consiglio di Amministrazione deve accertare, prima di procedere all'assegnazione degli alloggi esistenti disponibili, siano esse riferiti a prima assegnazione che a cambio alloggio, l'esistenza da parte dei prenotatari dei seguenti requisiti:

- a) completo adempimento delle obbligazioni sociali;
- b) rispetto di eventuali requisiti richiesti per fruire di agevolazioni economiche;
- c) il socio ed i componenti del proprio nucleo familiare al momento dell'assegnazione non devono risultare proprietari d'altro alloggio idoneo ubicato entro un raggio di 30 Km dal territorio comunale ove è ubicato l'alloggio richiesto. Durante tutto il periodo di occupazione dell'alloggio seguente l'assegnazione, la proprietà di appartamento idoneo nel predetto raggio chilometrico è consentita solo per beni provenienti da eredità;

d) la capacità economica del nucleo familiare di sostenere l'impegno del pagamento dei canoni e delle spese.

Ai fini dell'accertamento dei requisiti menzionati nei precedenti commi il socio dovrà presentare alla Cooperativa i seguenti documenti:

- 1) certificato di residenza e stato di famiglia o relativa dichiarazione sostitutiva;
- 2) atto notorio da cui risulti che il socio, il coniuge convivente o il convivente more uxorio dello stesso, non siano proprietari di un alloggio idoneo per il nucleo familiare, come definito al precedente punto c);
- 3) dichiarazione dei redditi di tutti i componenti il nucleo familiare.

Il Socio assegnatario dovrà, al momento dell'assegnazione dell'alloggio, denunciare la composizione del proprio nucleo familiare di insediamento e consegnare il certificato di stato di famiglia aggiornato. Allo stesso compete poi l'obbligo di denunciare ogni successiva variazione.

#### Art. 5 – RINUNCIA ANTE CONSEGNA

Al socio in possesso dei requisiti previsti è consentito prima della consegna dell'alloggio la rinuncia allo stesso. In tal caso relativamente alla sua posizione in graduatoria si applica quanto previsto dall'articolo 3.

#### Art. 6 DEPOSITO CAUZIONALE INFRUTTIFERO

I soci in possesso dei requisiti previsti, vengono convocati per la sottoscrizione dell'atto di assegnazione dell'alloggio disponibile e dovranno provvedere al versamento del deposito cauzionale infruttifero e non soggetto a rivalutazione nella misura di 12 mensilità di canone di godimento.

La predetta somma rimarrà infruttifera e sarà restituita al socio assegnatario o ai suoi aventi diritto dopo la riconsegna dell'alloggio.

Tale somma resterà a disposizione della Cooperativa, che potrà rivalersi sulla stessa per eventuali danni provocati all'alloggio ed attribuiti al socio assegnatario, nonché per qualsiasi credito, anche relativo a canoni, spese accessorie non pagate, spese sostenute dalla Cooperativa per il recupero dei propri crediti o per il rilascio dell'alloggio che la Cooperativa dovesse vantare nei confronti del socio assegnatario alla data di cessazione dell'assegnazione medesima.

#### Art. 7 - ATTI DI ASSEGNAZIONE E PREASSEGNAZIONE

L'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale ha durata illimitata e deve risultare dalla sottoscrizione dell'atto denominato "Atto di assegnazione in godimento di alloggio".

La consegna dell'alloggio assegnato in godimento è subordinata all'adempimento da parte del socio di tutti gli obblighi verso la Cooperativa previsti ai fini dell'assegnazione.

L'alloggio prima di essere consegnato in godimento al socio sarà dalla Cooperativa risistemato al fine di garantire al socio assegnatario una adeguata qualità abitativa e comunque messo in regola secondo le normative di legge in vigore.

Il socio assegnatario dovrà versare a titolo di deposito cauzionale infruttifero ai sensi del precedente articolo 6 la somma stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

Nell'atto di assegnazione dovranno essere indicate o richiamate:

- a) le eventuali clausole applicabili prescritte da norme inderogabili di legge;
- b) le condizioni economiche e finanziarie per l'assegnazione dell'alloggio in godimento;
- c) decorrenza, ammontare iniziale ed eventuali criteri di adeguamento/revisione del canone di godimento;
- d) modalità, termini e condizioni per il pagamento di canoni a copertura di oneri, costi e spese per consumi e servizi comuni relativi all'alloggio ed alla gestione, anche amministrativa, del caseggiato;
- e) ogni altro aspetto necessario per la completa identificazione dell'oggetto dell'atto ed delle relative obbligazioni connesse.

#### Art. 8 - OCCUPAZIONE E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

Gli alloggi assegnati in godimento devono essere abitati dal socio assegnatario, chevi dovrà stabilire la propria residenza, pena la decadenza all'assegnazione, entro 3 mesi dalla data dell'assegnazione stessa.

L'alloggio assegnato in godimento deve essere stabilmente abitato unicamente dal socio assegnatario e dai componenti del suo nucleo familiare, regolarmente denunciati all'Anagrafe, come previsto dallo Statuto.

Il socio dovrà comunicare alla Cooperativa ogni variazione del proprio nucleo familiare denunciato all'Anagrafe Comunale.

Il socio non può ospitare in modo continuativo persone estranee al suo nucleo familiare regolarmente denunciato all'Anagrafe Comunale senza l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione. Al socio è fatto obbligo di richiedere l'autorizzazione ad ospitare terzi quando la durata dell'ospitalità sarà superiore a 15 giorni.

Il rapporto di assegnazione in godimento è risolto con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in caso di mancata occupazione dell'alloggio da parte del socio e dei suoi familiari per oltre un anno continuativo e salva, in ogni caso, la riscossione di ogni canone, rimborso spese o risarcimento dovuti dal socio, tranne nel caso di comprovati motivi di lavoro e/o familiari comunicati preventivamente alla Cooperativa. In ogni caso dovrà essere garantito alla Cooperativa l'accesso ai locali. È vietato il trasferimento ad altri soci o a terzi, in qualsiasi forma ed a qualsiasi titolo, del diritto di godere dell'alloggio assegnato.

L'alloggio dovrà essere utilizzato dal socio esclusivamente per le finalità abitative proprie e del proprio nucleo familiare.

È vietata la sublocazione dell'alloggio ad altri soci o a terzi. L'inosservanza delle disposizioni del presente articolo, oltre alle conseguenze previste dalle norme di Legge, comporterà l'automatica messa in mora del socio inadempiente e la conseguente applicazione del

provvedimento di esclusione da socio previsto dallo Statuto con revoca dell'assegnazione.

#### Art. 9 - ALTRI OBBLIGHI DEL SOCIO ASSEGNATARIO IN GODIMENTO

Il socio assegnatario ed i suoi familiari conviventi dovranno rispettare gli obblighi ed i doveri di caseggiato e di buon vicinato e saranno tenuti al rispetto del Regolamento di Condominio e delle norme comunali in materia.

Ogni provvedimento giudiziale che comporti modifiche sul godimento dell'alloggio e sulla composizione del nucleo familiare residente, dovrà essere comunicata al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa da parte del Socio e/o dall'avente interesse entro trenta giorni dalla sua emanazione.

Detto provvedimento sarà considerato evento eccezionale nell'applicazione di quanto previsto dallo Statuto e dal presente regolamento.

E' fatto obbligo al socio assegnatario consentire l'accesso all'alloggio per lo svolgimento di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, nonché per la verifica dello stato di manutenzione e sicurezza dell'alloggio e dei relativi impianti, anche per il tramite di tecnici incaricati dalla Cooperativa o dall'amministratore del condominio.

### ***TITOLO IV – RISOLUZIONE E RINUNCIA DEGLI ATTI DI ASSEGNAZIONE***

---

#### Art. 10 - RISOLUZIONE ATTI DI ASSEGNAZIONE

Costituiscono causa di risoluzione degli atti di assegnazione le seguenti circostanze, anche non concorrenti, contestate ed accertate in via definitiva dal Consiglio di Amministrazione:

- a) la violazione o il mancato rispetto delle norme, delle disposizioni e delle clausole contenute o richiamate nell'atto di assegnazione;
- b) il mancato rispetto delle deliberazioni legittimamente assunte dagli organi sociali della Cooperativa in applicazione dello Statuto o dei Regolamenti;
- c) la produzione di dichiarazioni o documenti falsi relativi al possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione dell'alloggio;
- d) l'inosservanza delle scadenze prescritte per i pagamenti delle somme dovute alla Cooperativa e dei relativi interessi moratori dovuti al Tasso Legale di Riferimento maggiorato di tre punti;
- e) l'eventuale esposizione relativa al canone uso alloggio ed alle spese non concordata con il Consiglio di Amministrazione, che determinerà l'automatica perdita del diritto all'assegnazione dell'alloggio e l'esclusione da socio della Cooperativa ai sensi dell'art. 11 dello Statuto;
- f) la realizzazione di modifiche non autorizzate all'aspetto architettonico della costruzione;
- g) ogni altra circostanza che comporti l'esclusione del socio a norma di Legge o di Statuto.

## Art. 11 - RINUNCIA ALLA ASSEGNAZIONE

L'eventuale rinuncia del Socio dall'assegnazione in uso godimento dell'immobile dovrà essere comunicata per iscritto al Consiglio di Amministrazione almeno tre mesi prima della data in cui il Socio intenderà rilasciare l'alloggio.

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

Il socio rinunciatario avrà diritto alla restituzione di quanto versato alla Cooperativa a titolo di deposito cauzionale infruttifero, - senza alcun interesse, né rivalutazione – solo dopo la restituzione dell'alloggio alla Cooperativa e previa verifica delle sue condizioni. L'alloggio dovrà essere riconsegnato nelle medesime condizioni in cui si trovava quando è stato assegnato, fatte salve le eventuali modifiche autorizzate dalla Cooperativa e il deperimento dovuto al normale uso. Al momento della riconsegna le pareti dell'alloggio devono essere di colore bianco, in difetto verrà addebitato il costo dell'imbiancatura.

Lo stato dell'alloggio al momento della riconsegna dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

I costi relativi a eventuali danni e/o modifiche non autorizzate saranno a carico del socio e verranno decurtate dall'importo del deposito cauzionale fino a concorrenza del relativo ammontare, salvo che il socio subentrante accetti le modifiche, considerandole a tutti gli effetti delle migliorie.

## Art. 12 - REQUISITI E CONDIZIONI DEL TRASFERIMENTO DELL'ASSEGNAZIONE

Il trasferimento dell'assegnazione dell'alloggio è consentito, previa apposita deliberazione del Consiglio di Amministrazione, nei seguenti casi:

a) decesso dell'assegnatario dell'alloggio:

In caso di decesso del socio, per il subentro nell'assegnazione in godimento si applicano le norme previste dall'art. 12 dello Statuto.

b) separazione o divorzio di coniugi, annullamento del matrimonio, cessazione della convivenza civile o more uxorio:

In caso di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio o di annullamento del matrimonio, ovvero di decreto di omologa della separazione consensuale di coniugi, con cui l'appartamento venga assegnato al coniuge del socio assegnatario, l'assegnazione è trasferita al coniuge, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. Analogamente, l'assegnazione è trasferita al convivente unito civilmente o more uxorio del socio assegnatario, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi, nel caso di provvedimento del Giudice che assegni allo stesso l'abitazione. In tali casi il canone di godimento rimane inalterato.



c) ricovero definitivo dell'assegnatario di alloggio in struttura sanitaria:

In caso di grave disabilità del socio assegnatario che renda necessario il suo ricovero definitivo presso una struttura sanitaria con impossibilità di fare rientro al proprio domicilio, per il subentro nell'assegnazione in godimento dell'alloggio si applicano le norme previste in caso di decesso dell'assegnatario.

## ***TITOLO V – PROCEDURE PER GLI INTERVENTI ALL'INTERNO DEGLI ALLOGGI***

---

### **Art. 13 – INTERVENTI DISCIPLINATI**

Sono soggetti alle procedure disciplinate dai seguenti articoli gli interventi attivati dal socio assegnatario riguardanti:

- a) sostituzione pavimenti e rivestimenti;
- b) abbattimento e/o modifiche di pareti divisorie;
- c) rifacimento completo di bagni (sanitari, scarichi, ecc.) o di cucine;
- d) modifiche all'impianto di riscaldamento;
- e) sostituzione di serramenti esterni, interni e della porta di ingresso;
- f) modifiche dell'impianto elettrico o d'antenna;
- g) tendaggi esterni (tende veneziane, parasole, ecc.) ed interni a vista sulla facciata ove previsto;
- h) posizionamento esterno su facciata di impianti di condizionamento;
- i) posizionamento esterno su facciata di antenne paraboliche.

Per gli interventi riguardanti le parti comuni dell'edificio varranno le norme previste dal Regolamento di Condominio.

### **Art. 14 – MODALITA' D'INTERVENTO**

I soci assegnatari dovranno attenersi alle seguenti procedure di carattere generale:

- 1) i relativi costi di fornitura e posa in opera sono a totale carico del socio richiedente;
- 2) è fatto obbligo al socio di presentare richiesta scritta almeno 60 giorni prima della partenza dei lavori per l'approvazione da parte della Cooperativa (fatte salve eventuali approvazioni comunali o di altri Enti preposti). Nella richiesta devono essere descritti dettagliatamente i lavori da eseguire; nel caso tale richiesta non venga presentata, la Cooperativa potrà richiedere il blocco dei lavori e il ripristino immediato dello stato di fatto precedente l'inizio dei lavori. In ogni caso tutte le responsabilità derivanti dall'esecuzione dei lavori restano a carico del socio e la Cooperativa potrà richiedere al socio assegnatario il rimborso delle spese sostenute per l'eventuale ripristino dell'appartamento allo stato precedente le modifiche apportate diversamente dall'autorizzazione ricevuta;
- 3) la Cooperativa, anche avvalendosi di tecnici esterni, controllerà lo svolgimento dei lavori, onde accertarne la regolarità e la rispondenza alle norme di buona costruzione e di conformità degli impianti alle norme previste dalla legge. Sarà cura del socio assegnatario segnalare alla Cooperativa il momento in cui potrà essere effettuato un controllo sul tipo di materiale e sulla

sua messa in opera, specie nei casi in cui risulti successivamente impossibile effettuarlo (tubazioni e scarichi murati).

4) L'autorizzazione ad effettuare i lavori, entro il termine massimo di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta verrà concessa o meno ad insindacabile giudizio del Consiglio di Amministrazione.

#### Art. 15 – ESECUZIONE DEI LAVORI

Per quanto riguarda i lavori di abbattimento e/o modifiche di pareti divisorie strutturalmente non portanti, il Consiglio di Amministrazione si riserva in ogni caso di richiedere al socio assegnatario, al rilascio dell'alloggio, il ripristino dell'appartamento allo stato precedente i lavori.

In caso di sostituzione dei serramenti esterni, gli stessi dovranno corrispondere alle caratteristiche estetiche e costruttive indicate dal Condominio.

I tendaggi esterni e quelli interni a vista sulla facciata dovranno essere del tipo indicato dal Condominio.

Per quanto riguarda gli interventi di modifiche dell'impianto elettrico o d'antenna, la ditta installatrice dovrà rispettare tutte le norme vigenti (CEI, UNI-CIG, ecc.) atte a garantire il funzionamento e la sicurezza degli impianti ed il socio assegnatario dovrà produrre alla Cooperativa copia delle certificazioni di conformità previste dalla legge. Per l'esecuzione dei lavori previsti nei precedenti commi, il socio assegnatario potrà avvalersi di ditte consigliate dalla Cooperativa o di ditte di propria scelta.

#### Art. 16 – RESPONSABILITA' DEL SOCIO ASSEGNATARIO

Il socio sarà comunque responsabile di tutti i danni a terzi e/o al patrimonio della Cooperativa derivanti dall'esecuzione dei lavori.

La Cooperativa potrà verificare in ogni momento, eventualmente con preavviso di 7 giorni, lo stato interno degli alloggi, al fine di controllare che negli stessi non siano state poste in opera modifiche non autorizzate.

#### ART. 17 – COMPETENZA ECONOMICA

La trattativa economica ed il successivo pagamento dei lavori ordinati dal socio assegnatario sarà a totale e completo suo carico.

### **TITOLO VI – CANONE DI GODIMENTO E SPESE**

---

#### Art. 18 - CANONE DI GODIMENTO E SPESE DA APPLICARE AI SOCI

1) CANONE DI GODIMENTO E SPESE PER I SOCI GIA' ASSEGNATARI ALLA DATA DEL 21/05/2010:

Al socio già assegnatario alla data del 21/05/2010 e, in caso di subentro in alloggi già assegnati alla data del 21/05/2010, al coniuge superstite o, in sua mancanza, ai figli minorenni conviventi o, in mancanza di coniuge e figli minorenni, al convivente more uxorio verrà applicato, con le decorrenze stabilite dall'art. 31 del presente Regolamento, il nuovo canone di godimento nella misura di Euro 30,00 al metro quadro annuo di superficie commerciale dell'alloggio, salvo che risulti già applicato un canone di godimento di importo superiore determinato ai sensi dell'art. 27.

Sono sempre interamente a carico esclusivo del socio assegnatario tutti i costi relativi ai consumi, ai servizi, alle coperture assicurative, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile.

Tali costi saranno addebitati dalla Cooperativa ai soci con l'applicazione di voci aggiuntive in fattura.

In caso di subentro nell'alloggio, ricorrendone le condizioni, di figli maggiorenni, genitori, fratelli o nipoti conviventi dell'assegnatario vale quanto previsto al seguente punto 2)

2) CANONE DI GODIMENTO E SPESE DA APPLICARE IN CASO DI NUOVA ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO RESOSI LIBERO E DI SUBENTRO DEI SOCI CONVIVENTI DELL'ASSEGNATARIO (FIGLI MAGGIORENNI, GENITORI, FRATELLI E NIPOTI):

Nel caso di nuova assegnazione di un alloggio resosi libero al socio iscritto nella "graduatoria aspiranti assegnatari in godimento" e nel caso di subentro nell'alloggio dei figli maggiorenni, dei genitori, dei fratelli o dei nipoti in linea diretta conviventi dell'originario assegnatario ed aventi diritto al subentro, il canone di godimento da applicare sarà determinato sulla base del costo di Euro 63,31 al metro quadro annuo di superficie commerciale dell'alloggio, salvo che risulti già applicato un canone di godimento di importo superiore.

Se l'appartamento è dotato di singolo box di pertinenza, per quest'ultimo il canone annuo verrà stabilito a corpo e su base annua dal Consiglio di Amministrazione.

Il costo di Euro 63,31 al metro quadrato annuo di superficie commerciale utilizzato per la determinazione del canone di godimento degli alloggi dovrà essere adeguato sulla base degli indici rilevati dall'Istat all'atto di ogni nuova assegnazione.

I nuovi canoni così determinati verranno applicati solo se risulteranno superiori al canone originariamente stabilito ed applicato dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 27 nel piano di copertura dei costi di edificazione.

Nel caso, quindi, di nuova assegnazione o di subentro in un alloggio per il quale risulti stabilito un canone di godimento in misura superiore a quella sopra indicata di Euro 63,31 al metro quadro annuo di superficie commerciale, il canone da applicare sarà quello (superiore) già previsto dall'originario programma economico finanziario. Resteranno, in ogni caso, a carico del Socio subentrante le spese straordinarie derivanti da precedenti interventi di miglioria o di mantenimento dello stabile già facenti capo al Socio receduto o deceduto.

Sono sempre interamente a carico esclusivo del socio assegnatario tutti i costi relativi ai consumi, ai servizi, alle coperture assicurative, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile.

Tali costi saranno addebitati dalla Cooperativa ai soci con l'applicazione di voci aggiuntive in fattura.

## Art. 19 – PAGAMENTO CANONI DI GODIMENTO ALLOGGIO E SPESE

Per tutta la durata dell'assegnazione il socio assegnatario è tenuto al pagamento dei canoni di godimento e delle spese secondo le modalità ed entro i termini deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

In caso di ritardo dei pagamenti il socio sarà considerato moroso e sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori, al tasso legale di riferimento maggiorato di tre punti, nonché alle spese vive amministrative e legali per il recupero del credito.

Nei confronti del socio assegnatario che, pur dopo formale intimazione di pagamento, risulti inadempiente all'obbligo di pagamento del canone e delle spese si applicherà quanto previsto dall'art. 10 lett. e) del presente regolamento e dall'art. 11, punto 1, lett. c. dello statuto.

## Art. 20 - INDICIZZAZIONE DEI CANONI DI GODIMENTO ALLOGGIO

I canoni di godimento alloggio, calcolati come indicato ai precedenti articoli del presente regolamento, saranno rivalutati di anno in anno nella misura massima del 75% dell'indice Istat relativo all' "aumento del costo della vita per operai ed impiegati" registrato nell'anno precedente.

## Art. 21 – DEPOSITI CAUZIONALI INFRUTTIFERI VINCOLATI IN CASO DI SUBENTRO

Per i cambi di intestazione dovuti al decesso o al ricovero in via definitiva presso apposita struttura del socio assegnatario, quando allo stesso succedano:

- a) il coniuge, i figli minori, o il convivente more uxorio, il deposito cauzionale originariamente versato resta invariato se risulta essere inferiore a 12 mensilità di canone di godimento; in caso contrario il deposito cauzionale dovrà essere pari a 12 mensilità di canone di godimento.
- b) i figli maggiorenni, i genitori, i fratelli/sorelle o di nipoti in linea diretta, il deposito cauzionale deve essere di importo pari a 12 mensilità di canone di godimento.

Per i cambi intestazioni a seguito di sentenza di separazione giudiziale, di divorzio o di annullamento del matrimonio, ovvero di decreto di omologa della separazione consensuale di coniugi, con cui l'appartamento venga assegnato al coniuge del socio assegnatario o a seguito di provvedimento del Giudice che assegni l'alloggio al convivente unito civilmente o more uxorio del socio assegnatario, il deposito cauzionale originariamente versato resta invariato se risulta essere inferiore a 12 mensilità di canone di godimento, in caso contrario il deposito cauzionale dovrà essere pari a 12 mensilità di canone di godimento.

I depositi cauzionali versati ai sensi dei precedenti commi resteranno infruttiferi e non soggetti a rivalutazione e saranno restituiti allo scioglimento del patto sociale e dopo la riconsegna dell'alloggio da parte del socio, salvo recupero di eventuali danni causati all'appartamento dal socio assegnatario.

## ***TITOLO VII – RICHIESTE DI CAMBIO ALLOGGIO***

---

### Art. 22 - RICHIESTE DI CAMBIO ALLOGGIO

I soci che sono già assegnatari degli alloggi della Cooperativa possono richiedere il cambio con altro appartamento adeguato ai mutati bisogni del nucleo familiare. La richiesta dovrà essere effettuata con la compilazione di apposito modulo predisposto dalla Cooperativa.

La stessa verrà inserita nella graduatoria generale degli aspiranti assegnatari e sarà regolata secondo quanto previsto dagli articoli 2, 3 e 4 del presente regolamento.

All'atto dell'assegnazione il deposito cauzionale infruttifero dovrà essere pari a 12 nuovi canoni di godimento.

Il canone verrà ricalcolato secondo i criteri indicati all'articolo 18 punto 1) e rivalutato di anno in anno come previsto all'articolo 20.

Se il nuovo canone così calcolato risulterà inferiore al canone già in essere per l'alloggio richiesto, l'importo del canone di godimento dovuto sarà di ammontare paria quest'ultimo.

I costi relativi alla messa a norma degli impianti e alla sistemazione dell'alloggio – se necessaria – dovranno essere recuperati con apposito piano di rientro della spesa stabilito dal Consiglio di Amministrazione e concordato con il socio.

## ***TITOLO VIII - FORMAZIONE GRADUATORIA ALLOGGI IN GODIMENTO SU PROGRAMMI COSTRUTTIVI***

---

### Art. 23 - COMUNICAZIONE PROGRAMMI DI COSTRUZIONE ALLOGGI

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa compila un elenco degli alloggi programmati, dandone comunicazione mediante avviso affisso nella sede Sociale ed eventualmente con lettera semplice al domicilio di ogni Socio.

Nella predetta comunicazione dovranno essere precisate anche le modalità, i termini e le condizioni essenziali, comprese quelle di natura economico finanziaria previste a carico del socio, necessarie per l'assegnazione in godimento dell'alloggio.

### Art. 24 - ADESIONI AL PROGRAMMA: MODALITÀ E TERMINI

Ogni Socio in possesso dei prescritti requisiti, interessato all'assegnazione in godimento di alloggi in programma, dovrà presentare domanda con apposito modulo nei termini e con gli allegati richiesti.

A tal fine gli uffici sociali forniranno ad ogni socio interessato le necessarie informazioni o chiarimenti in ordine ai criteri di assegnazione ed alle relative normative economiche e finanziarie.

Ogni richiesta di adesione al programma verrà progressivamente numerata, datata ed annotata in apposito registro.

La prenotazione/adesione al programma si perfezionerà, oltre che con la richiesta prevista dal precedente comma, con il versamento alla Cooperativa di un deposito fruttifero nella misura predeterminata dal Consiglio di Amministrazione in relazione alla tipologia del programma e degli immobili da assegnare.

Il deposito diverrà cauzionale e infruttifero all'inizio del programma costruttivo e resterà a disposizione della Cooperativa fino alla data di preassegnazione o di assegnazione dell'alloggio o di rinuncia all'assegnazione dell'alloggio.

#### Art. 25 - FORMAZIONE GRADUATORIA DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

Scaduto il termine di presentazione delle domande, il Consiglio di Amministrazione, verificato il possesso dei requisiti prescritti dall'articolo 3 da parte dei richiedenti e l'esatto adempimento delle loro obbligazioni sociali, predispone apposita graduatoria sulla base di criteri eventualmente indicati da norme inderogabili di Legge, nonché dai seguenti criteri:

- a) anzianità di posizione nella graduatoria generale richiamata nel precedente articolo 2;
- b) data di prenotazione/adesione al programma;
- c) anzianità di iscrizione a socio della Cooperativa.

Il Consiglio di amministrazione, con propria formale deliberazione, potrà integrare i predetti criteri dandone preventiva informazione ai soci contestualmente alla comunicazione del programma costruttivo.

#### Art. 26 – COMUNICAZIONE AI SOCI DELLA GRADUATORIA DEL PROGRAMMA COSTRUTTIVO

La graduatoria prevista dal precedente articolo verrà comunicata ai soci mediante affissione presso la sede della Cooperativa.

Entro 15 giorni dall'affissione, i soci in graduatoria potranno presentare al Consiglio di Amministrazione osservazioni o proposte motivate di modifica o di integrazione della graduatoria. Su tali osservazioni e proposte lo stesso Consiglio deciderà definitivamente entro i successivi 15 giorni.

#### Art. 27 – CANONE DI GODIMENTO E SPESE PER ALLOGGI DI NUOVA COSTRUZIONE

Per gli alloggi di nuova costruzione il canone di godimento è determinato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa in misura necessaria a coprire tutti i costi diretti ed indiretti, anche finanziari, sostenuti per la costruzione dell'immobile.

Per gli alloggi il Consiglio di Amministrazione dovrà determinare un importo al metro quadrato annuo da applicare per il calcolo del canone di godimento a carico del socio assegnatario, tale importo dovrà essere applicato ai mq commerciali di ciascun appartamento assegnato.

Per quanto riguarda le autorimesse ed i posti auto, il Consiglio di Amministrazione dovrà determinare a corpo il canone di assegnazione annuo.

Il Consiglio di Amministrazione stabilisce, prima dell'assegnazione, eventuali forme di revisione e rivalutazione dei canoni da applicare negli anni successivi.

In ogni caso tali revisioni o rivalutazioni non potranno eccedere il 75% dell'indice annuale ISTAT relativamente all' "aumento del costo della vita per operai ed impiegati", salvo quanto previsto da eventuali convenzioni firmate con enti pubblici e privati a fini agevolativi.

I criteri che saranno osservati dalla Cooperativa nella determinazione dei canoni di godimento degli alloggi sociali dovranno essere conformi agli scopi mutualistici perseguiti dalla Cooperativa e garantire ai soci condizioni complessivamente più vantaggiose di quelle offerte dal mercato privato.

Sono sempre interamente a carico esclusivo del socio assegnatario tutti i costi relativi ai consumi, ai servizi, alle coperture assicurative, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile.

Tali costi saranno addebitati dalla Cooperativa ai soci con l'applicazione di voci aggiuntive in fattura.

#### Art. 28 – DEPOSITI CAUZIONALI INFRUTTIFERI VINCOLATI IN CONTO COSTRUZIONE

I depositi cauzionali infruttiferi vincolati in conto costruzione sono determinati dal Consiglio di Amministrazione, per gli alloggi di nuova costruzione, nella misura ritenuta necessaria a coprire direttamente, in sede di edificazione, parte dei costi e degli oneri, diretti ed indiretti - anche finanziari -, sostenuti per la costruzione dell'immobile oggetto di intervento.

I depositi cauzionali versati resteranno infruttiferi, non soggetti a rivalutazione e saranno restituiti allo scioglimento del patto sociale e dopo la riconsegna dell'alloggio da parte del socio, salvo recupero di eventuali danni causati all'appartamento dal socio assegnatario.

#### Art. 29 - RINUNCIA ALLA ASSEGNAZIONE E/O PREASSEGNAZIONE SU PROGRAMMI COSTRUTTIVI

Nel caso di atti di assegnazione o preassegnazione relativi a programmi costruttivi, il socio che voglia rinunciare all'assegnazione stessa deve farne richiesta scritta al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Ogni onere relativo alla rinuncia resterà a carico del socio rinunciante.

Il socio recedente avrà diritto entro 30 giorni alla restituzione di tutto quanto versato alla Cooperativa a titolo di deposito per prenotazione, senza interessi.

### ***TITOLO IX- NORME TRANSITORIE E FINALI***

---

#### Art. 30 - FORMAZIONE INIZIALE DELLA GRADUATORIA

La graduatoria generale dei soci aspiranti assegnatari, disciplinata dal presente regolamento, è inizialmente composta dai soci già inseriti nella graduatoria in vigore alla data di approvazione del presente regolamento. La permanenza nella graduatoria generale, dopo 3 mesi dalla data di approvazione del presente regolamento, è condizionata al possesso dei requisiti previsti.

Art. 31 – DECORRENZE DEI NUOVI CANONI DI GODIMENTO DI CUI ALL'ART. 18.1

Il nuovo canone di cui all'articolo 18 punto 1) sarà applicato con le seguenti decorrenze:

- A) Da 01/01/2019 Euro 15,00 a metro quadro commerciale annuo
- B) Da 01/01/2021 Euro 17,50 a metro quadro commerciale annuo
- C) Da 01/01/2023 Euro 22,50 a metro quadro commerciale annuo
- D) Da 01/01/2025 Euro 25,00 a metro quadro commerciale annuo
- E) Da 01/01/2027 Euro 30,00 a metro quadro commerciale annuo

Art. 32 - RICHIAMI E RINVII.

Il presente regolamento dovrà essere espressamente richiamato in ogni atto di prenotazione, assegnazione di alloggio stipulato tra il socio e la Cooperativa o suo mandatario.

Per quanto non previsto dallo Statuto e dal presente regolamento, si applicano, e prevalgono se inderogabili, le norme del Codice Civile e delle Leggi sulla Cooperazione, nonché le disposizioni previste nell'eventuale convenzione stipulata dalla Cooperativa con gli Enti Pubblici ai fini dell'attuazione del programma costruttivo nel quale è inserito l'alloggio assegnato.

**APPROVAZIONE ED ENTRATA IN VIGORE:**

Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo all'approvazione dell'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci.

Il presente regolamento è stato:

deliberato dal Consiglio di Amministrazione in data 6 maggio 2024

approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci in data 6 giugno 2024.