



COOPERATIVA DI ABITANTI

Regolamenti

(Aggiornato con Assemblea del 27/7/17)

Cooperativa Murri

Piazza Caduti di San Ruffillo, 5 – 40141 Bologna Bo – cooperativa@murri.it
www.murri.it

INDICE

1. Regolamento elettorale	pag.	1-2
2. Regolamento Delegazione Sociale	pag.	3-4
3. Regolamento disciplinante i rapporti tra i possessori di azioni di partecipazione Cooperativa e la Cooperativa medesima	pag.	5
4. Regolamento per la raccolta del prestito sociale	pag.	6-9
5. Regolamento per l'emissione dei bandi di prenotazione degli alloggi e formulazione della graduatoria di assegnazione di interventi realizzati dalla Cooperativa	pag.	10-11
6. Regolamento per l'assegnazione in proprietà degli alloggi della Cooperativa	pag.	12-13
7. Regolamento per l'assegnazione in godimento degli alloggi a proprietà indivisa della Cooperativa	pag.	14-16
8. Regolamento per l'assegnazione in godimento a termine con proprietà differita degli alloggi della Cooperativa	pag.	17-20

Regolamento Elettorale

(approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci dell'8 Novembre 2007)

PREMESSA

Il presente regolamento – aggiornato a distanza di nove anni dalla precedente revisione - disciplina l'elezione del Consiglio d'Amministrazione, con particolare riguardo alla composizione e al funzionamento della Commissione Elettorale, alle modalità per la costruzione delle liste elettorali e per i procedimenti di voto.

Oltre a una attenta valutazione delle recenti esperienze, il presente regolamento tiene in considerazione le modifiche della legislazione e – complessivamente - l'evoluzione dottrinale riguardante la governance cooperativa.

CAPO I: FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE ELETTORALE

1. Riferimenti

Il presente regolamento è fondato sull'art. 11 della Carta dei Valori della Cooperazione e sull'art. 2 della Dichiarazione di Identità Cooperativa dell'Alleanza Cooperativa Internazionale.

Esso si riferisce più immediatamente agli artt. 31-42 dello Statuto Sociale.

2. Principi informativi

Il processo elettorale della Cooperativa si fonda sul diritto di ciascun socio di essere eletto, sulla libertà e autonomia della candidatura, sulla pubblicità e trasparenza delle procedure, sul ruolo di garanzia della Commissione Elettorale.

3. Natura e composizione della Commissione Elettorale

La Commissione Elettorale ha lo scopo di garantire l'attuazione della democrazia elettiva nella Cooperativa secondo quanto previsto dal presente regolamento.

E' composta da un numero di membri che va da un minimo di 3 a un massimo di 5.

Possono essere nominati membri della Commissione:

soci della Cooperativa con anzianità sociale di almeno tre anni;

rappresentanti della struttura associativa, territoriale o settoriale, di Legacoop.

Le cariche di Sindaco del Collegio Sindacale, di Consigliere di Amministrazione, di componente la Commissione Elettorale e membro della Delegazione Sociale sono incompatibili tra di loro.

4. Nomina della Commissione Elettorale

La nomina della Commissione è di spettanza assembleare.

La votazione è palese e riguarda l'intera Commissione così come presentata dal Presidente dell'Assemblea.

5. Durata in carica e modalità di funzionamento della Commissione

La Commissione resta in carica per un periodo di tre anni e i membri possono essere rieletti.

L'elezione della Commissione si tiene in un anno diverso da quella per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e della Delegazione Sociale.

Nella sua prima seduta la Commissione nomina il Presidente.

La Commissione, all'inizio del suo mandato definisce i caratteri, i principi e le modalità specifiche della propria attività, che saranno illustrati all'Assemblea nella sua prima successiva seduta.

Per la regolarità della sua convocazione si osservano, in quanto applicabili, le stesse regole che valgono per il Consiglio di Amministrazione.

Le riunioni della Commissione sono valide quando intervenga la maggioranza dei componenti.

CAPO II: ELEZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

6. Generalità sulle liste

Nella nomina del Consiglio di Amministrazione si segue il criterio della votazione sulla base di una o più liste di candidati pari al numero dei consiglieri da eleggere.

Non sono ammessi voti su singoli candidati.

7. Candidature

Qualsiasi socio iscritto da almeno tre mesi nel libro soci può presentare la propria candidatura per l'elezione in Consiglio di Amministrazione. La candidatura dovrà essere indirizzata alla Commissione Elettorale e contenere in allegato il curriculum del candidato.

Le cariche di Sindaco del Collegio Sindacale, di Consigliere di Amministrazione, di componente la Commissione Elettorale e membro della Delegazione Sociale sono incompatibili tra di loro.

8. Formazione della lista per il Consiglio di Amministrazione

La Commissione Elettorale ha il compito di formare la lista da sottoporre all'Assemblea, tenendo conto delle candidature ricevute.

La Commissione, nell'esercizio del suo potere discrezionale di composizione e proposta di lista, dovrà tener conto delle diverse categorie di soci e interessi presenti nella base sociale e darne la rappresentatività, anche valutando i seguenti requisiti:

l'esperienza come amministratore in cooperative e altri tipi di società;

le esperienze manageriali maturate in imprese che operano in campi analoghi o simili a quelli della Cooperativa;

la rappresentatività sociale e territoriale dei candidati;

il titolo di studio e/o la formazione cooperativa svolta;

l'esperienza in organismi partecipativi della Cooperativa o di altre cooperative.

E' necessario inoltre che i Candidati godano dei diritti ex art. 2382 c.c., rispettino il dettato dell'art. 37 dello Statuto sociale e non siano candidati in più liste comprese quelle presentate dai singoli soci ai sensi del successivo art. 9.

La Commissione dovrà allegare alla lista da presentare all'Assemblea un rapporto sui criteri adottati e sui risultati prodotti dal proprio lavoro, che sarà presentato all'Assemblea dal Presidente di quest'ultima assieme alla lista dei candidati.

9. Modalità di presentazione delle liste

La Commissione Elettorale deve comunicare le liste ricevute e vagliate per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione al Consiglio medesimo, almeno cinque giorni prima della data fissata per lo svolgimento delle Assemblee separate.

In ogni caso ciascun socio può presentare una propria lista, purché completa di tutti i membri da eleggere entro i limiti indicati dallo Statuto all'art. 37.

In ogni caso i candidati devono essere in possesso dei requisiti indicati agli artt. 7-8 del presente regolamento.

10. Votazione

Le votazioni avverranno in forma palese, in conformità con quanto previsto dall'art. 31 e 34 dello Statuto Sociale.

In caso vi siano più liste si seguirà il seguente ordine:

la prima posta ai voti sarà la lista predisposta dalla Commissione Elettorale;

le altre saranno votate in ordine alla data di presentazione.

Regolamento Delegazione Sociale

(approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci Del 4 aprile 2011)

Questo regolamento innova l'assetto normativo della Cooperativa, la cui ultima revisione risale al 15 ottobre 1998.

In questi dieci anni, il contesto economico, sociale e culturale si è molto modificato e, all'interno di questo, anche la cooperazione è stata interessata da grandi cambiamenti, sintetizzati dalla riforma del diritto societario del 2003.

Tale riforma ha comportato per Murri e per le altre cooperative un adeguamento dello statuto, al fine di recepire le modifiche dettate dal legislatore su temi rilevanti come, ad esempio, la prevalenza, la porta aperta, lo svolgimento di assemblee separate, ecc.

Accanto alla riforma del quadro legislativo di riferimento, si è svolta una rivisitazione del paradigma dell'impresa cooperativa secondo le linee guida principali del crescente dibattito sulla responsabilità sociale.

Inoltre, un notevole calo degli interventi dello Stato e degli Enti Locali riguardanti l'edilizia economica e popolare ha indotto un progressivo cambiamento del modo della cooperativa di realizzare la mutualità e un ampliamento della sua attività attraverso l'offerta di servizi associati all'oggetto principale dello scambio mutualistico, ovvero la casa.

Tutto ciò ha modificato e continua a modificare il ruolo e la posizione del socio: aumentano le esigenze di dialogo, d'informazione, di partecipazione e di garanzia della buona gestione per i soci assegnatari ma contemporaneamente anche per i soli iscritti, che devono continuare a vedere nella cooperativa lo strumento per la realizzazione dei loro obiettivi. Quanto detto configura in modo diverso dal passato l'assetto delle norme, degli organismi e in generale delle relazioni.

Questo nuovo regolamento della Delegazione sociale si propone di recepire e disciplinare i principi emersi negli ultimi anni in tema di governance cooperativa e rilevare sempre più il suo carattere multistakeholder, dove ad essere chiamati in causa non sono solo le diverse categorie di soci, ma anche il territorio e le generazioni future.

Un sistema di governance che deve arricchire il criterio democratico della rappresentanza e salvaguardare i diversi diritti e interessi, presidiandoli con strumenti adatti, si tratti di organi ad hoc, regole specifiche, precisi sistemi di reporting.

1. Delegazione Sociale

La Delegazione Sociale è costituita ai sensi dell'art. 36 dello Statuto sociale ed è l'organo in cui i soci esprimono le principali categorie di interessi cui deve corrispondere la Cooperativa.

La Delegazione Sociale ha il compito di supportare e integrare l'attività dell'Assemblea con particolare riguardo ai temi della strategia e della responsabilità sociale e al fine di offrire un contributo alla conduzione della Cooperativa da parte delle principali categorie di soggetti che trovino in essa corrispondenza ai propri interessi.

Per consentire il corretto e regolare funzionamento della Delegazione sociale, il Consiglio di Amministrazione provvede, con propria delibera, a destinarle le risorse finanziarie necessarie ed adeguate a detti fini.

2. Composizione, durata ed elezione

La Delegazione Sociale è costituita da un minimo di 5 ad un massimo di 15 componenti.

La Delegazione viene nominata dalla Assemblea con il sistema di votazione per liste, su proposta della Commissione Elettorale che ha il compito di selezionare le candidature e costruire la lista da sottoporre al voto.

La lista deve rispettare il principio di rappresentatività della base sociale nei suoi principali caratteri e dunque, a titolo esemplificativo, prevedere la presenza di soci assegnatari d'alloggio e non ancora assegnatari, di uomini e donne, di residenti nelle diverse zone geografiche di presenza della Cooperativa.

Ne possono far parte anche non soci in rappresentanza di associazioni, enti e organizzazioni della società civile, e comunque in un numero pari al massimo ad un terzo dei componenti totali della lista.

Le cariche di Sindaco del Collegio Sindacale, di Consigliere di Amministrazione, di componente la Commissione Elettorale e membro della Delegazione Sociale sono incompatibili tra di loro.

La Delegazione e il suo Presidente rimangono in carica per tre anni e sono rieleggibili.

3. Presidente della Delegazione

La Delegazione Sociale elegge tra i suoi membri il Presidente.

Il compito del Presidente è di convocare la Delegazione e di garantire i rapporti con gli altri organi della Cooperativa.

Il Presidente presenta annualmente il piano delle attività alla Delegazione Sociale che lo verifica e approva. Il piano è comunicato dal Presidente della Delegazione al Consiglio di Amministrazione.

4. Presenze esterne

Possono essere invitati a partecipare ai lavori della Delegazione Sociale soggetti esterni, qualora la Delegazione ne reputi rilevante la presenza per lo svolgimento dei suoi compiti.

5. Competenze della Delegazione

La Delegazione Sociale integra l'Assemblea con la finalità di promuovere gli interessi sociali.

Deve rappresentare un momento di elaborazione culturale e di indirizzo relativamente alla Cooperativa, alle sue relazioni interne ed esterne, alle esigenze di miglioramento derivanti dai caratteri della base sociale e dalle necessità ambientali.

Il suo intervento è finalizzato a:

- a) consolidare tra i soci il vincolo associativo e favorire le relazioni con il territorio di riferimento;
- b) cogliere ed evidenziare le esigenze dei soci e tradurle eventualmente in indicazioni e proposte al Consiglio di Amministrazione;
- c) promuovere e consolidare l'integrazione dell'attività della Cooperativa con le organizzazioni sociali, politiche e culturali;
- d) collaborare alla diffusione dei principi e delle finalità della Cooperativa, favorendo l'adesione dei nuovi soci;
- e) sviluppare e promuovere iniziative sociali e culturali;
- f) pianificare e proporre attività di formazione cooperativa o d'altro tipo;
- g) indirizzare e verificare la rendicontazione sociale e le politiche di Responsabilità Sociale d'Impresa;
- h) verificare e approvare il piano delle attività annuali nonché la relazione annuale da presentare all'Assemblea.

A questo scopo può inviare memorie al Consiglio e avanzare proposte di miglioramento.

Altresì deve intrattenere relazioni con gli altri organi della Cooperativa per quanto attiene gli aspetti etico-valoriali e la presenza pubblica e sociale.

Annualmente la Delegazione relaziona all'Assemblea sulle proprie attività.

6. Convocazioni

La Delegazione è riunita per iniziativa del suo Presidente o su richiesta di almeno un terzo dei suoi componenti, ogni qual volta sia necessario.

7. Rapporti con i soci

La Delegazione Sociale può ricevere segnalazioni e quesiti dai soci relativamente agli ambiti di propria competenza.

8 Norma transitoria

Il Consiglio di Amministrazione ha il mandato di attuare sperimentalmente il presente regolamento secondo principi di gradualità da esso stesso definiti.

Il periodo sperimentale terminerà a tre anni dalla nomina assembleare della Delegazione. Il Consiglio di Amministrazione potrà, sulla base delle esperienze compiute, relazionare all'Assemblea, proponendo le modifiche ritenute necessarie

REGOLAMENTO DISCIPLINANTE I RAPPORTI TRA I POSSESSORI DI AZIONI DI PARTECIPAZIONE COOPERATIVA E LA COOPERATIVA MEDESIMA

Art. 1

Le azioni di partecipazione Cooperativa, prive del diritto di voto, godono della maggiorazione del 2% nella ripartizione dei dividendi rispetto a quelli spettanti agli altri soci della Cooperativa.

Le azioni di partecipazione Cooperativa godono, altresì, in caso di liquidazione della Cooperativa, del diritto di prelazione, rispetto agli altri soci Cooperatori, nel rimborso del capitale sociale per l'intero valore nominale.

La riduzione del capitale sociale, in conseguenza di perdite, non comporta riduzione del valore nominale delle azioni di partecipazione Cooperativa, se non per la parte della perdita che eccede il valore nominale complessivo delle altre azioni o quote.

Art. 2

Le azioni di cui al presente regolamento vengono offerte all'atto dell'emissione in opzione ai soci ed ai dipendenti della Cooperativa per il 50% del loro ammontare. Il presidente della Cooperativa porterà a conoscenza dei soci e dei dipendenti la suddetta opportunità di opzione, a mezzo lettera od avviso da affiggersi nel locale della Cooperativa.

Art. 3

L'esercizio del diritto di opzione di cui al precedente articolo deve essere esercitato nel termine perentorio di 60 giorni dalla avvenuta comunicazione del presidente.

L'aspirante acquirente comunicherà:

- a) le proprie generalità complete;
- b) l'esatto ammontare del numero di azioni di partecipazione Cooperativa richieste;
- c) l'indicazione delle modalità di pagamento.

Art. 4

Le azioni sottoscritte potranno essere versate come segue:

- a) almeno il 30% all'atto della sottoscrizione;
- b) il restante entro il termine massimo stabilito dal Consiglio di Amministrazione

Le azioni di partecipazione Cooperativa, quando interamente liberate, sono al portatore e possono liberamente circolare.

Art. 5

Il Consiglio di Amministrazione è tenuto a dare la massima diffusione alle emissioni di azioni di partecipazione cooperativa, adottando le modalità più opportune allo scopo del buon esito del collocamento.

Qualora il diritto di opzione di cui all'art. 3 del presente regolamento non venga esercitato dai soci e dai dipendenti, il Consiglio di Amministrazione provvederà al collocamento delle azioni non rilevate.

Art. 6

La Cooperativa si impegna a mettere a disposizione dei possessori delle azioni di partecipazione Cooperativa, per l'esercizio dei diritti loro spettanti per legge, un locale ad uso ufficio e, qualora necessario, l'uso della sala riunioni.

Art. 7

Il presente regolamento, approvato dall'assemblea generale del 16 giugno 1994, entra in vigore dal giorno 1° luglio 1994.

REGOLAMENTO PER LA RACCOLTA DEL PRESTITO SOCIALE

(approvato con Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 27/07/2017)

Art.1

Il presente Regolamento disciplina la raccolta di prestiti da soci in conformità agli articoli 4 e 21 dello Statuto Sociale e della normativa vigente in materia. Tale raccolta, da impiegare esclusivamente per il conseguimento dell'oggetto sociale, è rivolta ai Soci della Cooperativa in regola con il versamento della quota sociale e con l'adempimento di tutte le obbligazioni contratte con la società. E', pertanto, tassativamente esclusa la raccolta di prestiti fra soggetti diversi dai precedenti e tra il pubblico in genere, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), e relativi provvedimenti di attuazione e successive modifiche ed integrazioni. La Cooperativa non è iscritta all'Albo delle Aziende di Credito. La Cooperativa è iscritta all'Albo Nazionale delle Cooperative al n. A104187 – Sezione Mutualità Prevalente – Categoria Cooperative di Abitazione.

Art. 2

I soci che intendono finanziare con i prestiti la Cooperativa devono stipulare l'apposito contratto di cui al successivo articolo 4.

La raccolta di prestiti è rivolta indiscriminatamente a tutti i soci.

Art. 3

I prestiti raccolti presso ciascun socio non possono superare gli importi ed i limiti di remunerazione stabiliti dall'art. 13 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e successive modifiche e integrazioni (in particolare ex artt. 10 e 21, legge 31 gennaio 1992, n. 59), nonché da future nuove normative. Il deposito minimo per l'apertura del libretto di prestito è stabilito in €. 500,00 (cinquecento Euro).

Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio, secondo i criteri stabiliti dalle istruzioni della Banca d'Italia.

La nota integrativa del bilancio d'esercizio, dovrà altresì riportare:

- a) l'ammontare della raccolta presso soci in essere alla data di riferimento, anche in rapporto al patrimonio della società;
- b) qualora la società raccolga presso soci per ammontare superiore a tre volte il patrimonio, l'indicazione del garante (soggetto vigilato o schema di garanzia) e del tipo di garanzia, nonché il valore di mercato aggiornato delle garanzie reali finanziarie;
- c) ove non sia redatto il bilancio consolidato, ma esistano società controllate, un prospetto illustrativo del valore del patrimonio rettificato degli effetti di operazioni con società partecipate;
- d) un indice di struttura finanziaria, dato dal rapporto fra patrimonio più debiti a medio e lungo termine e attivo immobilizzato, ossia: $(Pat + Dml)/AI$, accompagnato dalla seguente dicitura: "un indice di struttura finanziaria < 1 evidenzia situazioni di non perfetto equilibrio finanziario dovuto alla mancanza di correlazione temporale tra le fonti di finanziamento e gli impieghi della società",
- e) eventualmente, altri indici che integrino la rappresentazione della struttura finanziaria.

Art. 4

Il contratto di prestito sociale deve essere stipulato in forma scritta.

Copia dello stesso deve essere consegnata al socio unitamente al testo del presente Regolamento. Al momento della stipulazione del contratto di prestito, al socio prestatore sarà rilasciato un documento nominativo, e non trasferibile a terzi, denominato "libretto personale nominativo di prestito sociale"

Nessuna operazione di versamento o prelievo può essere effettuata senza la presentazione del

libretto, anche al fine della relativa annotazione.

Sul libretto dovranno essere altresì annotati gli addebitamenti di spese e gli accreditamenti di interessi in occasione della prima presentazione.

Presso la Cooperativa sarà tenuta per ogni socio prestatore, oltre alla copia del suddetto contratto, una scheda contabile intestata al socio su cui dovranno essere annotate tutte le operazioni effettuate dal socio.

La Cooperativa garantisce la massima riservatezza sui dati relativi alle operazioni di prestito sociale.

Art. 5

Ferma restando la non trasferibilità del libretto nominativo e la titolarità di prestito, il socio prestatore può delegare una o più persone, anche non socie, anche con firma disgiunta, ad effettuare per proprio conto operazioni di versamento e/o prelievo con esclusione dell'apertura e della chiusura del rapporto. Il conferimento di tale delega e la eventuale modifica o revoca della stessa devono risultare da atto scritto conservato presso la Cooperativa.

Art. 6

La Cooperativa ha il diritto di chiedere in visione al socio il libretto, in qualsiasi momento, per l'effettuazione di eventuali verifiche contabili.

Art. 7

In caso di smarrimento, sottrazione o distruzione del libretto, il depositante dovrà farne immediata denuncia all'Autorità competente e darne immediata comunicazione alla Cooperativa. Tale denuncia dovrà contenere tutti gli estremi necessari per identificare il documento smarrito e stabilire le circostanze della perdita.

In questi casi la Cooperativa sospenderà l'operatività del documento per effettuare gli opportuni controlli.

Su esplicita richiesta del socio e previa consegna di copia della denuncia di smarrimento, sottrazione o distruzione del libretto, la Cooperativa rilascerà il duplicato del predetto documento con la dicitura "duplicato".

All'atto della consegna del duplicato il socio rilascerà una dichiarazione scritta da cui risulti che il documento smarrito, sottratto o distrutto non ha più valore e che la Cooperativa è liberata da ogni possibile responsabilità causata dalla circolazione del documento stesso.

Art. 8

In qualsiasi momento il socio può integrare il deposito oppure richiedere il rimborso parziale o totale del prestito, secondo le modalità previste dal presente Regolamento, fatta eccezione per le somme per le quali abbia convenuto un vincolo temporale, a norma del successivo art. 11. Il rimborso è sottoposto ad un preavviso di almeno 24 ore dal momento della richiesta del socio. La Cooperativa è tenuta ad adottare procedure che consentano di verificare la tracciabilità della prenotazione e del rispetto dei termini di preavviso.

Art. 9

I versamenti possono essere fatti in contanti e/o con assegni nel rispetto della vigente normativa.

I versamenti effettuati a mezzo assegni sono accettati salvo buon fine degli stessi, e pertanto, tali somme saranno considerate disponibili per i soci solo ad incasso avvenuto.

La Cooperativa effettuerà i rimborsi al socio con contanti e/o assegni bancari, ovvero a mezzo bonifico, nel rispetto della vigente normativa.

Il Consiglio di Amministrazione ha facoltà di fissare con propria delibera eventuali commissioni e rimborsi spese per le operazioni di versamento e prelievo e il tetto massimo di prelievo in contanti.

Art. 10

In caso di recesso, esclusione o morte del socio, il rapporto di prestito si estingue alla data di interruzione del rapporto sociale o del decesso; dalla data di effetto del recesso, o dell'esclusione del socio, le somme prestate cessano di produrre interessi. Gli eredi devono comunicare alla Cooperativa il giorno del decesso del socio e per la liquidazione del credito risultante a saldo si applicano le disposizioni civili e fiscali vigenti in materia. Dalla data della comunicazione del

decesso del Socio le somme prestate cessano di produrre interessi. Contestualmente all'interruzione del rapporto sociale e alla morte del socio cessa la validità della delega di cui all'articolo 5 del presente regolamento, conformemente al disposto dell'art. 1396 Codice Civile.

Art. 11

I tassi di interesse da corrispondere al socio prestatore e le valute da applicare su versamenti e prelevamenti verranno deliberati dal Consiglio di Amministrazione, fermo restando comunque il limite massimo stabilito dal precedente articolo 3, ai fini del mantenimento dei requisiti agevolativi fiscali.

Nella piena osservanza delle norme di Legge, su delibera del Consiglio di Amministrazione, ai soci interessati a determinati programmi costruttivi potranno essere applicate condizioni proprie di remunerazione.

Potranno essere stipulati, in aggiunta al prestito ordinario, prestiti vincolati per un determinato periodo e rimborso a scadenza fissa, la cui remunerazione sarà determinata tenendo conto del vincolo temporale relativo alla scadenza. La durata, modalità e remunerazione del prestito vincolato saranno stabilite dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione.

Art. 12

In caso di variazioni del tasso di interesse o di altre condizioni contrattuali in senso sfavorevole al socio le stesse dovranno essere comunicate per iscritto all'ultimo domicilio del socio tramite il periodico aziendale, ovvero mediante avviso esposto nei locali di raccolta dei depositi o altra forma che la Cooperativa vorrà adottare.

La comunicazione non è dovuta nel caso di variazioni derivanti esclusivamente dalla modifica di parametri la cui determinazione è sottratta alla volontà delle parti ed ai quali siano stati riferiti il tasso di interesse ovvero le altre condizioni contrattuali.

Art. 13

Gli interessi sul prestito ordinario vengono corrisposti per importi pari o superiore ad € 500,00 (cinquecento Euro).

Sui versamenti effettuati tramite assegni si applica la valuta determinata dal Consiglio di Amministrazione con specifica deliberazione.

Gli interessi sui prestiti sono calcolati al 31 dicembre di ogni anno e la somma corrispondente viene liquidata con accredito sul conto di prestito il 1° gennaio successivo. Se per effetto di tale accredito degli interessi, il saldo venisse a superare il limite consentito come indicato dal precedente articolo 3, l'eccedenza sarà considerata infruttifera e rimborsata al socio.

Nel caso di estinzione del prestito in corso d'anno, gli interessi verranno liquidati con riferimento al giorno prima della chiusura.

Il Consiglio di Amministrazione al 31 dicembre di ciascun anno può disporre l'estinzione dei rapporti di prestito con saldo inferiore a € 500,00 (cinquecento Euro) che non abbiano avuto movimenti nei 12 mesi precedenti.

Le relative somme, pur non maturando alcun interesse, resteranno a disposizione del socio o suoi aventi causa fino alla prescrizione di legge.

La remunerazione e le relative modalità di liquidazione dei prestiti vincolati, sono stabilite dal Consiglio di Amministrazione con la deliberazione istitutiva del prestito vincolato.

Art. 14

La Cooperativa provvede per iscritto, annualmente, ovvero alla scadenza del rapporto contrattuale, ad informare in modo chiaro e completo il socio sulle operazioni effettuate, sui tassi e sulle spese praticate, sui saldi per valuta e su ogni altro elemento necessario per la comprensione del rapporto.

Le operazioni e i dati comunicati al socio ai sensi del precedente comma, si intendono approvati a tutti gli effetti da parte dello stesso in caso di mancata opposizione scritta, decorso il termine di sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Il Consiglio di Amministrazione delibera le spese e gli oneri fiscali da addebitare ai soci prestatori derivanti dal rapporto di prestito.

Art. 15

Il presente Regolamento ed i fogli informativi analitici recanti le informazioni sulle condizioni contrattuali, ed in particolare sulla remunerazione del prestito e sulle spese, sono messi a disposizione dei soci nei locali in cui si effettua la raccolta.

Art. 16

Per tutto quanto non previsto dal presente Regolamento si applicano le norme di legge vigenti in materia e le disposizioni contenute nelle deliberazioni C.I.C.R. e Banca d'Italia, tempo per tempo vigenti. Il Consiglio di Amministrazione ha il potere di apportare, in via temporanea, le modifiche di adeguamento del Regolamento richieste da nuove disposizioni di legge e/o provvedimenti delle autorità monetarie. L'Assemblea dei soci dovrà successivamente approvare le variazioni apportate al Regolamento.

REGOLAMENTO PER L'EMISSIONE DEI BANDI DI PRENOTAZIONE DEGLI ALLOGGI E FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE DI INTERVENTI REALIZZATI DALLA COOPERATIVA

(approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 4 aprile 2011)

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 di Amministrazione, valutate anche le indicazioni degli strumenti di programmazione edilizia ed urbanistica dei Comuni, elabora ipotesi di attuazione di programmi edilizi (realizzazione di interventi) ed emette per ogni intervento edilizio che si proponga di destinare all'assegnazione – sotto qualsiasi forma – in favore dei soci, apposito bando di prenotazione.

Scopo del bando di prenotazione è quello di costituire, fra i soci che hanno presentato domanda di partecipazione, la graduatoria di coloro che aspirano ad ottenere l'assegnazione di uno degli alloggi dell'intervento edilizio posto a bando.

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 comunicazione dell'apertura del bando ai soci si intende soddisfatta con la sola esposizione presso le competenti sedi della Cooperativa.

Ogni altra forma di pubblicità quali avvisi pubblici, inserzioni sui 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 le sedi della Cooperativa.

ART. 4 Contenuto del bando

Ogni bando deve contenere la descrizione sommaria del luogo, l'entità dell'intervento, l'indicazione delle eventuali forme di finanziamento, gli obblighi di convenzione per quanto conosciuti, i tempi presunti di esecuzione dell'intervento, 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, la forma in cui sarà attuato il rapporto mutualistico di scambio, le altre modalità di partecipazione al bando, le norme generali e quant'altro ritenuto opportuno indicare.

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, verranno 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 potrà sottoscrivere la domanda è illimitato. Verranno considerate valide le domande dei soci che all'atto della domanda di prenotazione si trovino in regola nei confronti della Cooperativa ed abbiano adempiuto le obbligazioni contratte nei confronti della medesima.

Potranno sottoscrivere tale domanda anche i cittadini che avendo chiesto l'iscrizione nel libro soci della Cooperativa fossero in attesa della delibera del Consiglio di Amministrazione di ammissione a socio.

In questo caso, la validità della domanda di prenotazione è condizionata anche al verificarsi dell'ammissione a soci da parte del C.d.A. della Cooperativa.

Al termine del periodo di cui al primo comma del presente articolo il C.d.A. formulerà la graduatoria sulla base della anzianità di iscrizione in Cooperativa e ne darà comunicazione mediante esposizione presso le sedi della cooperativa.

Il criterio per la formulazione della graduatoria potrà variare in presenza di altri criteri stabiliti dalle leggi erogatrici di finanziamenti agevolati, o dal Comune assegnante l'area da edificare o da altri enti che abbiano la potestà giuridica per imporre altri criteri di formulazione della graduatoria.

La domanda di partecipazione al bando dovrà essere confermata, pena decadenza della stessa, con il versamento, a titolo di apporto finanziario in conto prenotazione, di una somma la cui entità ed eventuale remunerazione verrà stabilita, bando per bando, dal Consiglio di amministrazione della Cooperativa.

Trascorso il periodo di cui al primo comma del presente articolo, in coda alla succitata graduatoria, verranno inseriti tutti i soci - in regola nei confronti della Cooperativa e che abbiano adempiuto alle obbligazioni contratte nei confronti della medesima - che faranno domanda di prenotazione, nell'ordine di presentazione delle domande.

La graduatoria così risultante dovrà essere esposta presso le sedi della Cooperativa.

ART. 6 Requisiti per la partecipazione al bando

Il Consiglio di amministrazione di volta in volta, alla luce della normativa vigente e dell'eventuale convenzione con la pubblica amministrazione, delibera quali debbono essere i requisiti posseduti dai soci per potere partecipare al bando.

Il possesso di detti requisiti dovrà risultare da (apposita) dichiarazione sottoscritta dal socio richiedente su apposito modulo predisposto dalla Cooperativa, ovvero essere resa nei modi di volta in volta stabiliti nel bando.

I requisiti richiesti ai soci traggono comunque origine dal Codice Civile, dalla legislazione vigente, dallo Statuto della Cooperativa, dalle condizioni per l'erogazione dei finanziamenti agevolati, dalla convenzione con il Comune ove si effettua l'intervento, dal carattere di socialità presentato dall'intervento, dai contratti con gli istituti bancari o concedenti i finanziamenti.

ART. 7 Scelta individuale dell'alloggio

La scelta individuale dell'alloggio avverrà a seguito di convocazione dei soci prenotatari nell'ordine della graduatoria di cui al precedente articolo 5.

ART. 8 Revoca della domanda di prenotazione

E' sempre possibile per ogni socio che ha partecipato al bando, revocare la domanda di prenotazione sottoscrivendo apposita istanza da rivolgere al Consiglio di Amministrazione.

In questo caso il socio ha diritto alla restituzione dell'anticipo versato in conto prenotazione secondo le modalità previste nel bando.

Esaurita la scelta degli alloggi secondo l'ordine stabilito in graduatoria, le eventuali prenotazioni che dovessero residuare decadranno automaticamente. Tuttavia, il socio che volesse mantenere la propria prenotazione, potrà farlo rivolgendo apposita istanza al Consiglio di Amministrazione, ed in questo caso egli rimarrà prenotato nella graduatoria di riserva cui si attingerà per il caso di eventuale rinuncia alle assegnazioni degli alloggi facenti parte dell'intervento.

ART. 9 Norme generali

Qualora per qualsiasi motivo, uno degli interventi programmati dovesse essere annullato, sarà obbligo della cooperativa darne tempestiva comunicazione ai soci prenotatari, i quali avranno diritto al rimborso della somma versata all'atto della prenotazione, eventualmente remunerata secondo quanto previsto nel bando.

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI DELLA COOPERATIVA

(approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 4 aprile 2011)

ART. 1 – Scelta dell'alloggio

Nell'ordine definito dalla graduatoria di prenotazione ogni socio prenotatario verrà invitato a scegliere l'alloggio di suo gradimento tra quelli disponibili.

La scelta viene confermata dal Socio con l'apposizione della sua firma sulla planimetria predisposta dalla Cooperativa, che individua le singole unità immobiliari e che sarà allegata alla domanda di assegnazione di cui all'articolo seguente.

ART. 2 – Domanda di assegnazione dell'alloggio scelto

Scelto l'alloggio di suo gradimento come previsto al precedente Art. 1, il socio rivolgerà al Consiglio di Amministrazione domanda per ottenerne l'assegnazione, secondo lo schema tipo predisposto dalla Cooperativa ed approvato dal Consiglio di Amministrazione.

ART. 3 - Elenco delle condizioni e dei patti di assegnazione

Nella domanda di assegnazione saranno esplicitati tutti i patti e le condizioni della medesima, ed in particolare, anche se non a titolo esaustivo:

- a. le date presunte di inizio e fine lavori;
- b. l'importo del primo versamento da effettuarsi contestualmente alla firma della domanda di assegnazione;
- c. gli obblighi e le limitazioni derivanti dall'eventuale convenzione col Comune per quanto note al momento della presentazione della domanda di assegnazione;
- d. il riconoscimento da parte del socio della funzione di stazione appaltante svolta dalla Cooperativa;
- e. l'ammontare del corrispettivo dell'alloggio;
- f. le modalità di pagamento del corrispettivo di assegnazione;
- g. i criteri per la definizione del tasso con cui calcolare gli oneri finanziari da addebitare ai soci per ritardati pagamenti rispetto alle condizioni stabilite;
- h. i termini, le modalità della stipulazione dell'atto di assegnazione in proprietà, con la precisazione che i relativi costi sono a carico del socio, e che la scelta del notaio rogante è riservata alla Cooperativa;
- i. i presupposti e le conseguenze della rinuncia all'assegnazione e della decadenza dalla medesima, secondo quanto previsto dallo Statuto Sociale e dal presente Regolamento;
- j. la precisazione degli obblighi a carico del socio;
- k. ogni altra condizione o patto che, oltre quelli previsti dalla normativa vigente, dallo statuto della Cooperativa o comunque deliberati dal Consiglio di Amministrazione, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento.

Per quanto non disciplinato dalla domanda di assegnazione o dal presente regolamento, si farà in ogni caso riferimento alla normativa vigente in materia.

ART 4 – Delibera del Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, esaminate le domande di assegnazione sulla scorta dello Statuto e della normativa applicabile, si pronuncia su di esse nei 120 giorni successivi alla data di presentazione, o nel diverso termine stabilito dal Consiglio di Amministrazione con propria deliberazione.

In caso di rigetto della domanda, sarà onere della Cooperativa darne comunicazione al socio.

ART.5 - Revoca e decadenza dall'assegnazione – rinuncia del Socio all'assegnazione

La revoca della domanda di assegnazione e la rinuncia all'assegnazione devono avvenire in forma scritta. Esse producono effetto dal momento della loro comunicazione alla Cooperativa e comportano la restituzione a favore del socio, nei trenta giorni successivi, senza riconoscimento di interesse alcuno, delle somme da questi versate in conto alloggio, detratte a titolo di rimborso spese una somma non superiore al 10% del costo dell'alloggio, e detratto anche l'importo delle varianti eventualmente richieste dal socio-delle eventuali spese di iscrizione e cancellazione del mutuo ipotecario da questi richiesto, del costo per l'emissione della polizza fidejussoria a garanzia dei versamenti degli acconti dei soci e detratto infine l'importo pari al 20% del corrispettivo di assegnazione, che sarà restituito, sempre senza riconoscimento di interesse alcuno, non appena l'alloggio sarà assegnato ad altro socio.

Qualora la rinuncia sia comunicata dal socio assegnatario quando questi abbia già la disponibilità dell'alloggio, e dunque dopo la consegna del medesimo, il socio sarà altresì obbligato a versare alla Cooperativa, una somma a titolo di indennizzo per l'occupazione ed il godimento dell'immobile che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione sulla scorta dei criteri vigenti per la determinazione dei canoni locativi, ed in assenza secondo criteri di mercato, ed a riconsegnare l'alloggio, entro il termine di trenta giorni, nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, desumibile dal verbale di consegna, od in mancanza dal capitolato allegato alla domanda di assegnazione.

E' fatto salvo in quest'ultimo caso il diritto della Cooperativa al risarcimento dei danni causati all'immobile durante il periodo di occupazione dello stesso.

La restituzione delle somme versate dal socio a titolo di acconto sul corrispettivo di assegnazione, dedotti gli importi, rimborsi ed indennizzi sopra precisati, avverrà, in ogni caso, non appena il socio abbia provveduto al rilascio dell'immobile libero da cose e persone, fatti comunque salvi eventuali impegni assunti nei confronti degli istituti di credito.

La decadenza dell'assegnazione è pronunciata dal Consiglio di amministrazione nei casi e per gli effetti di cui agli articoli 14 e 15 dello Statuto sociale e ad essa si applicano le norme contemplate dal presente articolo per il caso di rinuncia all'assegnazione e revoca della domanda di assegnazione.

In tale caso sarà altresì applicata automaticamente, ogni eccezione rimossa, una penale pari al 15% del corrispettivo di assegnazione.

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI A PROPRIETA' INDIVISA DELLA COOPERATIVA

(approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 4 aprile 2011)

Art. 1 – OGGETTO

Il presente regolamento stabilisce le norme per l'assegnazione degli alloggi da cedere in godimento, e per la determinazione dei relativi corrispettivi, condizioni, obblighi, diritti e limitazioni facenti carico al socio ed alla Cooperativa.

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 tra quelli disponibili.

La scelta viene confermata dal socio con l'apposizione della propria firma sulla planimetria dell'alloggio predisposta dalla Cooperativa e che sarà allegata alla domanda di assegnazione di cui al successivo articolo.

ART. 3 – DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO

Il socio, una volta scelto l'alloggio di suo godimento come previsto al precedente articolo, rivolge al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa domanda di assegnazione in godimento, sottoscrivendo all'uopo apposita istanza cui viene allegata la planimetria dell'alloggio.

Le condizioni ed i patti che regolano l'assegnazione sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione, e devono essere espressamente menzionati nella domanda di assegnazione in godimento.

Tra i predetti patti e condizioni, devono in ogni caso essere compresi i seguenti:

il termine presumibile di consegna dell'alloggio;

gli obblighi e le limitazioni derivanti dall'eventuale convenzione stipulata con il comune, per quanto conosciuti al momento della sottoscrizione della domanda di assegnazione;

l'entità dell'apporto finanziario non remunerato e destinato a parziale copertura del costo dell'intervento, da restituirsi in caso di cessazione del rapporto;

l'ammontare del corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, così come determinato dal Consiglio di Amministrazione tenuto conto di quanto stabilito al successivo paragrafo;

le modalità di pagamento del corrispettivo di godimento e la misura degli interessi moratori per i ritardati pagamenti;

le ipotesi di decadenza dall'assegnazione;

la facoltà di rinuncia all'assegnazione e le modalità del suo esercizio;

le condizioni previste per il rimborso delle somme versate in caso di recesso o in caso di decadenza,

ogni altra condizione o patto che, per disposizione di legge o deliberazione del Consiglio di Amministrazione, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento.

Il Consiglio di Amministrazione, esaminate le domande di assegnazione in godimento pervenute dai soci sulla scorta dello Statuto e della normativa applicabile, delibera, entro il termine di 120 giorni, ovvero nel diverso termine stabilito dal Consiglio di Amministrazione con propria delibera - di concedere in godimento l'alloggio al socio, ovvero ne respinge la domanda indicandone la motivazione e dandone, in tale ultimo caso, comunicazione al socio.

E' in facoltà della Cooperativa adottare specifici contratti di assegnazione.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI GODIMENTO

L'ammontare del corrispettivo di godimento, da corrispondersi dall'assegnatario per tutta la durata dell'uso in godimento dell'alloggio, viene determinato dal Consiglio di Amministrazione in base al piano finanziario ed economico dell'intervento da realizzarsi, o stabilito nell'eventuale convenzione con la pubblica amministrazione, tenendo conto, fra l'altro, dei seguenti elementi:

l'ammortamento dei capitali investiti (finanziamenti);

i costi finanziari dei capitali investiti (oneri di finanziamento);

l'ammortamento finanziario;

l'ammortamento tecnico (ricostituzione del capitale);

i costi delle opere di manutenzione straordinaria;

i costi generali (di amministrazione, assicurazione, imposte, tasse, ecc.);

eventuali altri da esplicitare.

Rimangono in ogni caso a carico del socio le spese accessorie e gli altri oneri posti a carico dell'assegnatario, come anche le spese per l'erogazione, l'amministrazione dei servizi e beni di uso comune e per la loro manutenzione.

Il corrispettivo di godimento sarà soggetto a revisione secondo i criteri indicati dalla convenzione stipulata con la Pubblica Amministrazione, o comunque previsti dalla domanda di assegnazione, tendenzialmente al termine di ciascun biennio.

ART. 5 – CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

La consegna degli alloggi avviene mediante sottoscrizione da parte della cooperativa e del socio di apposito verbale di consegna, ove vengono indicate le condizioni e lo stato di fatto del bene, che costituisce anche il riferimento per la valutazione di eventuali danni arrecati dal socio all'alloggio durante il periodo di godimento.

ART.6 – REVOCA E DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE – RINUNCIA DEL SOCIO ALL'ASSEGNAZIONE

La revoca e la decadenza dall'assegnazione sono pronunciate dal Consiglio di Amministrazione nei casi previsti dallo statuto sociale.

La revoca o la decadenza dall'assegnazione è in ogni caso pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei seguenti casi:

quando il socio risulti privo del requisito dell'impossidenza;

quando il socio abbia violato l'obbligo di occupazione dell'alloggio nel termine di 30 giorni dalla messa a disposizione;

quando il socio, dopo formale sollecitazione, si renda moroso nel pagamento dei debiti contratti verso la cooperativa in dipendenza dell'assegnazione in godimento.

In caso di morosità del socio è facoltà della cooperativa rivalersi, sino alla concorrenza dei propri crediti per capitale interessi e spese, anche sugli apporti finanziari corrisposti dal socio assegnatario alla Cooperativa, qualunque ne sia il titolo, con il solo onere della comunicazione.

Il socio può rinunciare in qualsiasi momento all'assegnazione, mediante apposita dichiarazione da comunicarsi alla Cooperativa nella forma della lettera raccomandata.

Ove la rinuncia avvenga prima della consegna dell'alloggio, il socio avrà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di apporto finanziario, senza riconoscimento di interesse alcuno, detratta una somma pari ad un numero – stabilito nella domanda di assegnazione – di mensilità del canone a titolo di rimborso spese sostenute dalla cooperativa per la gestione amministrativa del rapporto.

Ove la rinuncia avvenga quando il socio è già nella disponibilità dell'alloggio, la Cooperativa avrà altresì diritto di pretendere il pagamento dei canoni di godimento sino alla sostituzione del rinunciante con nuovo assegnatario, sino ad un massimo di sei mensilità, nonché le spese di riattamento dell'alloggio ai fini della nuova assegnazione.

Dette somme, se non corrisposte direttamente dal socio all'atto della rinuncia, potranno essere direttamente trattenute, in via di compensazione sugli apporti finanziari da restituire al socio a qualunque titolo.

In ogni caso il socio avrà diritto alla restituzione delle somme risultanti a suo credito, al momento della sostituzione con il nuovo assegnatario, e comunque non oltre i sei mesi successivi la rinuncia, e sempre che l'alloggio sia stato rilasciato.

Sia in caso di rinuncia che di decadenza è fatto obbligo al socio di liberare l'alloggio entro e non oltre 30 giorni dalla data di intimazione al rilascio o dalla rinuncia. In caso di ritardo il socio sarà tenuto a corrispondere una penale giornaliera nella misura stabilita nella domanda di assegnazione.

Le conseguenze previste a carico del socio in caso di rinuncia si applicano, salvo motivi di incompatibilità, anche alle fattispecie di decadenza e revoca, in presenza delle quali sarà altresì applicata automaticamente, ogni eccezione rimossa, una penale pari a 6 mensilità del canone di godimento.

La morte del socio assegnatario costituisce causa di decadenza dell'assegnazione in godimento, fatti salvi i casi di successione nel rapporto previsti dalla legge 179/1992 e dalle leggi comunque vigenti in materia all'epoca del decesso.

ART. 7 – OBBLIGHI PARTICOLARI IN CAPO AI SOCI

Oltre agli obblighi di carattere generale derivanti dalla legge, è fatto obbligo al socio assegnatario di occupare in modo continuativo e direttamente, insieme ai componenti il suo nucleo familiare, l'alloggio oggetto di assegnazione.

Eventuali deroghe potranno essere disposte con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, in presenza delle seguenti ragioni:

allontanamento temporaneo del socio dal luogo di residenza per motivi di lavoro, da comprovarsi con idoneo certificato del datore di lavoro;

allontanamento temporaneo del socio dal luogo di residenza per motivi di salute, da comprovarsi con idoneo certificato sanitario;

allontanamento del socio per motivi di studio, da comprovarsi con idonea documentazione.

Il socio assegnatario è inoltre tenuto, entro il mese di gennaio di ogni anno, a presentare alla Cooperativa idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio tese a dimostrare la permanenza del requisito dell'impossidenza. In mancanza, sarà facoltà della Cooperativa disporre gli accertamenti necessari, addebitandone il relativo costo al socio.

E' fatto peraltro divieto al socio, sotto pena di immediata decadenza dall'assegnazione, di concedere l'alloggio, o parte di esso, in locazione o in comodato.

Per impossidenza si intende la mancanza di titolarità in capo al socio richiedente l'assegnazione, o ai membri del proprio nucleo familiare, del diritto di proprietà, di usufrutto o di abitazione, su di un alloggio adeguato alle necessità del nucleo familiare nel comune ove ha sede l'intervento, se trattasi di comune classificato montano o, nei restanti casi, anche in comuni contermini. Sono fatte salve in ogni caso, nuove e/o diverse definizioni e/o interpretazioni introdotte da norme di legge.

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO A TERMINE CON PROPRIETA' DIFFERITA DEGLI ALLOGGI DELLA COOPERATIVA

(approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 4 aprile 2011)

ART. 1 - OGGETTO

Il presente regolamento stabilisce le norme per l'assegnazione degli alloggi da cedere in godimento a termine con proprietà differita, e per la determinazione dei relativi corrispettivi, condizioni, obblighi, diritti e limitazioni facenti carico al socio ed alla Cooperativa.

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 tra quelli disponibili.

La scelta viene confermata dal socio con l'apposizione della propria firma sulla planimetria dell'alloggio predisposta dalla Cooperativa e che sarà allegata alla domanda di assegnazione di cui al successivo articolo.

ART. 3 – DOMANDA DI ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO PRESCELTO

Il socio, una volta scelto l'alloggio di suo gradimento come previsto al precedente articolo, rivolge al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa domanda di assegnazione in godimento a termine con proprietà differita, sottoscrivendo all'uopo apposita istanza cui viene allegata la planimetria dell'alloggio.

Le condizioni ed i patti che regolano l'assegnazione sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione, e devono essere espressamente menzionati nella domanda di assegnazione.

Tra i predetti patti e condizioni, devono in ogni caso essere compresi i seguenti:

- il termine presumibile di consegna dell'alloggio;
- gli obblighi e le limitazioni derivanti dall'eventuale convenzione stipulata con il comune, per quanto conosciuti al momento della sottoscrizione della domanda di assegnazione;
- l'importo e le modalità del versamento richiesto al socio a titolo di acconto sul corrispettivo di assegnazione, ed a titolo di deposito cauzionale e dell'eventuale remunerazione di quest'ultimo;
- l'ammontare del corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, così come determinato dal Consiglio di Amministrazione, tenuto conto di quanto stabilito al successivo articolo, e dei criteri per procedere al suo aggiornamento periodico;
- l'ammontare del corrispettivo finale di assegnazione in proprietà;
- le modalità di pagamento del corrispettivo di godimento e la misura degli interessi moratori per i ritardati pagamenti;
- le ipotesi di decadenza dall'assegnazione;
- la facoltà di rinuncia all'assegnazione e le modalità del suo esercizio;
- le condizioni previste per il rimborso delle somme versate in caso di decadenza, revoca o recesso;
- la durata dell'assegnazione in godimento;
- che non potrà comunque superare il termine stabilito con deliberazione del Consiglio di Amministrazione o da normative superiori,
- le modalità ed il termine per la stipula dell'atto di trasferimento della proprietà;
- ogni altra condizione o patto che, per disposizione di legge o deliberazione del Consiglio di Amministrazione, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento.

Il Consiglio di Amministrazione, esaminate le domande di assegnazione pervenute dai soci, sulla scorta dello Statuto e della normativa applicabile, delibera, entro i 120 giorni successivi alla data

di presentazione della domanda, - ovvero nel diverso termine stabilito dal Consiglio di Amministrazione con propria delibera - di concedere in godimento con proprietà differita l'alloggio al socio, ovvero ne respinge la domanda in modo motivato, dandone in quest'ultimo caso comunicazione al socio.

E' in facoltà della Cooperativa adottare specifici contratti di assegnazione.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI GODIMENTO E DEL CORRISPETTIVO DI ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA'

L'ammontare del corrispettivo di godimento, da corrispondersi dall'assegnatario per tutta la durata del rapporto, viene determinato dal Consiglio di Amministrazione in base al piano finanziario ed economico dell'intervento, o stabilito dall'eventuale convenzione con la pubblica amministrazione, eventualmente tenendo conto degli elementi previsti nel regolamento per l'assegnazione in godimento degli alloggi di proprietà indivisa della cooperativa.

Il Consiglio di Amministrazione determina altresì l'importo che l'assegnatario è tenuto a versare a titolo di deposito cauzionale all'atto dell'assegnazione, che non può comunque superare la percentuale del 5% del prezzo iniziale di cessione, nonché le somme che egli dovrà versare in acconto sul prezzo di cessione, che non potranno comunque superare il 50% di questo, salvi eventuali versamenti volontari da parte dell'assegnatario.

L'assegnatario è tenuto inoltre a rimborsare alla Cooperativa le spese dalla stessa sostenute per la gestione dei servizi comuni.

Sono a carico dell'assegnatario le spese accessorie e gli altri oneri posti a suo carico, quelle di manutenzione ordinaria relative all'alloggio, nonché le spese inerenti alle manutenzioni straordinarie, quando queste sono state necessitate per suo fatto e colpa.

Il corrispettivo di godimento non è comprensivo delle spese per l'erogazione e l'amministrazione dei beni e servizi di uso comune.

Il corrispettivo di godimento è aggiornato al termine di ciascun biennio, con effetto dal primo mese del biennio successivo, con le modalità previste al primo comma del presente articolo.

La Cooperativa potrà rivalersi sul deposito cauzionale nel caso in cui l'assegnatario non adempia agli obblighi di conservazione dell'alloggio e delle pertinenze, degli impianti e delle parti comuni, fatto salvo quanto previsto al successivo articolo.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione, saranno stabilite, di volta in volta, le modalità di remunerazione del deposito cauzionale ovvero l'infruttuosità del medesimo.

ART. 5 – CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

La consegna degli alloggi avviene mediante sottoscrizione da parte della cooperativa e del socio di apposito verbale di consegna, ove vengono fra l'altro indicate le condizioni e lo stato di fatto del bene, che costituisce anche il riferimento per la valutazione di eventuali danni arrecati dal socio all'alloggio durante il periodo di godimento.

ART. 6 – REVOCA E DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE – RINUNCIA DEL SOCIO ALL'ASSEGNAZIONE

La revoca e la decadenza dall'assegnazione sono pronunciate dal Consiglio di Amministrazione nei casi previsti dallo statuto sociale.

La revoca o la decadenza dall'assegnazione è in ogni caso pronunciata dal Consiglio di Amministrazione nei seguenti casi:

quando il socio risulti privo del requisito dell'impossidenza quando tale requisito sia richiesto dalla normativa o comunque previsto nel bando deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa;

quando il socio abbia violato l'obbligo di occupazione dell'alloggio nel termine di 30 giorni dalla messa a disposizione e/o nel diverso termine stabilito da normative superiori;

quando il socio, dopo formale sollecitazione, si renda moroso nel pagamento dei debiti contratti verso la cooperativa in dipendenza dell'assegnazione in godimento.

In caso di morosità del socio è facoltà della cooperativa rivalersi, sino alla concorrenza dei propri crediti per capitale interessi e spese, anche sugli apporti finanziari corrisposti dal socio assegnatario alla Cooperativa, qualunque ne sia il titolo, con il solo onere della comunicazione.

Il socio può rinunciare in qualsiasi momento all'assegnazione, mediante apposita dichiarazione da comunicarsi alla Cooperativa. Ove la rinuncia avvenga prima della consegna dell'alloggio, il socio avrà diritto alla restituzione delle somme versate a titolo di acconto e di deposito cauzionale, senza riconoscimento di interesse alcuno, detratta una somma pari ad una o più – secondo quanto previsto dalla domanda di assegnazione – mensilità del canone a titolo di rimborso spese sostenute dalla Cooperativa per la gestione amministrativa del rapporto.

Ove la rinuncia avvenga quando il socio è già nella disponibilità dell'alloggio, la Cooperativa avrà altresì diritto di pretendere il pagamento dei canoni di godimento sino alla sostituzione con nuovo assegnatario, fino ad un massimo di sei mensilità, nonché le spese di riattamento dell'alloggio ai fini della nuova assegnazione.

Dette somme, se non corrisposte dal socio all'atto della rinuncia, potranno essere direttamente trattenute, in via di compensazione sugli apporti finanziari da restituire al socio a qualunque titolo.

In ogni caso il socio avrà diritto alla restituzione delle somme risultanti a suo credito, al momento della sostituzione con il nuovo assegnatario, e comunque non oltre il termine di sei mesi dalla rinuncia, e sempre che l'alloggio sia stato rilasciato.

Sia in caso di rinuncia che di decadenza è fatto obbligo al socio di liberare l'alloggio entro e non oltre 30 giorni dalla data di intimazione al rilascio o dalla rinuncia. In caso di ritardo il socio sarà tenuto a corrispondere una penale giornaliera nella misura stabilita nella domanda di assegnazione.

Le conseguenze previste a carico del socio in caso di rinuncia si applicano, salvo motivi di incompatibilità, anche alle fattispecie di decadenza e revoca. In tali casi sarà altresì applicata automaticamente, ogni eccezione rimossa, una penale pari al 15% del corrispettivo di assegnazione.

ART. 7 – DECESSO DEL SOCIO ASSEGNATARIO

In caso di decesso del socio assegnatario in godimento a termine, subentreranno nell'assegnazione il coniuge e gli altri familiari con lui conviventi al momento del decesso, secondo quanto previsto dalla legge.

ART. 8 – SOSTITUZIONE DELL'ASSEGNATARIO DURANTE IL PERIODO DI GODIMENTO DELL'ALLOGGIO

Qualora nel corso del periodo dell'assegnazione in godimento l'alloggio si renda disponibile a causa della rinuncia dell'assegnatario, la Cooperativa dovrà sostituire l'assegnatario con altro in possesso dei richiesti requisiti, secondo le modalità previste dal regolamento per l'emissione dei bandi di prenotazione.

La cooperativa stipulerà con il subentrante un nuovo contratto di durata pari al periodo di tempo che residuava dalla precedente assegnazione.

ART.9 – DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO FINALE DI ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA' DELL'ALLOGGIO.

Il corrispettivo di assegnazione in proprietà è stabilito dal Consiglio di Amministrazione sulla base del piano economico dell'intervento, ovvero secondo i criteri previsti dall'eventuale convenzione stipulata con la Pubblica Amministrazione, al lordo degli acconti versati dal socio.

Nel caso di assegnazioni successive all'ultimazione dei lavori, il prezzo di cessione sarà aggiornato sulla base dei criteri stabiliti dal Consiglio di Amministrazione o dall'eventuale convenzione con la Pubblica Amministrazione.

La stipulazione dell'atto di assegnazione in proprietà avverrà nei sei mesi successivi allo spirare del periodo di assegnazione in godimento, e sempre che il socio abbia provveduto ad effettuare tutti i versamenti previsti.

Il socio assegnatario che è in regola con il pagamento dei canoni e con i versamenti in acconto, può chiedere, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ricevimento, l'anticipazione del trasferimento della proprietà, sempre che non sia vietata dalla normativa vigente.

Il deposito cauzionale e gli acconti sono imputati al corrispettivo di cessione al momento del trasferimento della proprietà.

ART. 10 – OBBLIGHI PARTICOLARI IN CAPO AI SOCI

Oltre agli obblighi di carattere generale derivanti dalla legge, è fatto obbligo al socio assegnatario di occupare in modo continuativo e direttamente, insieme ai componenti il suo nucleo familiare, l'alloggio oggetto di assegnazione.

Eventuali deroghe potranno essere disposte con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, in presenza delle seguenti ragioni:

allontanamento temporaneo del socio dal luogo di residenza per motivi di lavoro, da comprovarsi con idoneo certificato del datore di lavoro;

allontanamento temporaneo del socio dal luogo di residenza per motivi di salute, da comprovarsi con idoneo certificato sanitario;

allontanamento del socio per motivi di studio, da comprovarsi con idonea documentazione.

Il socio assegnatario è inoltre tenuto, entro il mese di gennaio di ogni anno, a presentare alla Cooperativa idonea documentazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio tese a dimostrare la permanenza del requisito dell'impossidenza, quando tale requisito sia richiesto dalla normativa o comunque previsto nel bando deliberato dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

In mancanza, sarà facoltà della Cooperativa disporre gli accertamenti necessari, addebitandone il relativo costo al socio.

E' fatto peraltro divieto al socio, sotto pena di immediata decadenza dall'assegnazione, di concedere l'alloggio, o parte di esso, in locazione o in comodato.

Per la definizione di impossidenza si dovrà fare riferimento alla normativa e/o ai provvedimenti delle Autorità Locali vigenti tempo per tempo.