

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO AI SOCI  
DI ALLOGGI, BOX E POSTI AUTO  
E CRITERI PER LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE**

**Approvato con delibera assembleare del 23 giugno 2017**

01 DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

CAPO I

CARATTERISTICHE E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

**Art. 1 - Oggetto del Regolamento**

Il presente Regolamento definisce, nel rispetto delle norme di Legge e dello Statuto della Cooperativa, i criteri per la formazione delle graduatorie dei soci richiedenti l'assegnazione in godimento di alloggi sociali, di boxes e di posti auto.

Il Regolamento potrà essere modificato dal competente organo sociale della Cooperativa, nel rispetto dei diritti dei soci che trovino fondamento e garanzia in norme di Legge, nello Statuto e in altre norme di tipo negoziale.

**Art. 2 - Partecipazione dei soci**

Il Consiglio di Amministrazione può invitare i soci in attesa di assegnazione di alloggio a partecipare a riunioni informative che trattino argomenti di loro specifico interesse.

02 FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE, CAMBIO ALLOGGIO, TRASFERIMENTO DI ASSEGNAZIONE

TITOLO II

CAPO I

DOMANDE E REQUISITI DEI SOCI

**Art. 3 - Presentazione delle domande**

I soci che intendano ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio della Cooperativa devono farne espressa richiesta scritta al Consiglio di Amministrazione, utilizzando la modulistica predisposta dalla Cooperativa, secondo le modalità e nei termini stabiliti con deliberazione dello stesso. Nella domanda devono essere in ogni caso indicati il tipo di abitazione richiesta ed il motivo della richiesta, specificando se la domanda è finalizzata all'ottenimento di una prima assegnazione o ad un cambio di alloggio. Sono consentite richieste per tutte le tipologie di alloggi disponibili.

**Art. 4 - Alloggi assegnabili in godimento - Disdetta del socio assegnatario - Assegnazione di alloggi resi disponibili - Assegnazioni in deroga**

4.1. Possono essere assegnati in godimento ai soci, in possesso dei prescritti requisiti, gli alloggi di nuova costruzione e quelli che si rendono disponibili per rinuncia da parte di altri soci assegnatari o per qualsiasi altro motivo.

Possono altresì essere assegnati in godimento gli alloggi realizzati a seguito di convenzioni con enti pubblici. In questo caso, le disposizioni del presente Regolamento andranno ad integrare la Convenzione relativa, in quanto compatibili, sempreché detta Convenzione non lo escluda anche implicitamente.

4.2. Il socio assegnatario che intende lasciare l'alloggio sociale assegnatogli in godimento, deve inviare alla Cooperativa disdetta scritta con un preavviso di almeno tre mesi rispetto alla data del rilascio dello stesso. Durante il periodo di preavviso, il socio sarà inoltre tenuto a consentire, previo avviso, la visita dell'alloggio da parte della Cooperativa e/o aspiranti assegnatari accompagnati da addetti della Cooperativa. Nell'eventualità in cui il socio comunicasse la disdetta con un preavviso inferiore a quello di tre mesi sopra indicato, lo stesso sarà comunque tenuto al pagamento del canone di godimento e delle spese accessorie per un periodo di tre mesi successivo alla data di ricevimento della disdetta da parte della Cooperativa, anche se il rilascio dell'alloggio dovesse avvenire prima di tale termine. In caso di disdetta per decesso e/o ricovero a tempo indeterminato del socio assegnatario, la disdetta dovrà essere fatta pervenire per iscritto, a cura degli eredi o congiunti, alla Cooperativa, entro e non oltre 30 giorni dalla data del decesso ovvero del ricovero del socio assegnatario; in tal caso il canone di godimento e le relative spese accessorie dovranno essere corrisposte fino all'effettivo rilascio dell'alloggio.

4.3. Il Consiglio di Amministrazione procederà all'assegnazione delle unità immobiliari che si siano rese disponibili attingendo alla graduatoria di nuova assegnazione e cambio alloggio, disciplinata dai successivi Capi II e III ed alla graduatoria di cambio alloggio di minori dimensioni, disciplinata dal successivo Capo IV - art. 12; quest'ultima ha comunque priorità su tutte le altre graduatorie.

4.4. In caso di unità immobiliari non assegnate e per le quali non vi sono richieste da parte dei soci in graduatoria (come disciplinato dal precedente art. 3), il Consiglio d'Amministrazione potrà deliberare l'assegnazione di dette unità a eventuali soci richiedenti purché in possesso di tutti i requisiti di cui al successivo art. 5.

4.5. Il Consiglio di Amministrazione può a sua discrezione assegnare fino ad un totale di cinque alloggi all'anno in deroga al Regolamento di assegnazione per fare fronte a casi ed esigenze particolari.

Il Consiglio di Amministrazione può inoltre procedere all'assegnazione di alloggi in godimento in deroga alla graduatoria di assegnazione, ove ricorrano particolari situazioni, quali, ad esempio, ristrutturazioni di stabili sociali, norme previste in convenzioni stipulate con enti pubblici o in disposizioni di legge o di regolamenti pubblici, stipulazioni di particolari accordi al momento dell'acquisizione di aree, alloggi riservati a categorie particolari (a titolo indicativo e non esaustivo: portatori di handicap, anziani, giovani coppie).

## **Art. 5 - Requisiti dei soci**

Per potere essere inseriti nelle graduatorie dei richiedenti l'assegnazione in godimento di alloggi sociali, siano esse riferite 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 caso di nuova assegnazione o di cambio alloggio di maggiori, uguali e minori dimensioni (disciplinati dal successivo art. 11), oltre agli altri obblighi previsti dal presente regolamento e dall'atto di assegnazione in godimento, i soci assegnatari sono tenuti a contribuire alla realizzazione dell'oggetto sociale della Cooperativa, depositando presso la Cooperativa stessa, a titolo di prestito sociale fruttifero in conformità alle norme di legge e dello specifico regolamento, una somma non inferiore all'importo minimo stabilito periodicamente con delibera del Consiglio di Amministrazione.

In ogni caso, qualora il socio richiedente, o il coniuge convivente, o il convivente unito civilmente o more uxorio, siano proprietari in via esclusiva, ovvero in comunione tra loro, di un appartamento, l'inserimento in graduatoria e l'eventuale assegnazione in godimento potranno essere effettuati a condizione che:

A) l'alloggio di proprietà del socio o del suo coniuge convivente, o convivente unito civilmente o more uxorio, non sia idoneo per il suo nucleo familiare ed il socio abbia richiesto l'assegnazione di un alloggio con un numero superiore di locali. A tal fine l'alloggio di proprietà è ritenuto non idoneo se il rapporto tra il numero delle persone costituenti il nucleo familiare del socio e il numero delle stanze o vani utili, esclusi servizi, sia superiore a 2 (due).

B) l'alloggio di proprietà, se idoneo, sia ubicato oltre un raggio di 30 Km dal territorio comunale ove è ubicato l'alloggio richiesto.

Si rende atto che, qualora il socio richiedente o il coniuge convivente, unito civilmente o more uxorio, siano proprietari in via esclusiva, ovvero in comunione tra loro, di un appartamento idoneo al nucleo familiare (lettera

“A”), e ubicato entro un raggio di 30 Km dal territorio comunale ove è situato l'alloggio richiesto (lettera “B”), di cui il comproprietario ne abbia la concreta autonoma ed idonea fruizione, l'eventuale assegnazione in godimento potrà essere effettuata a condizione che l'immobile venga alienato entro i dodici mesi successivi alla data di assegnazione dell'alloggio sociale. Qualora la vendita non avvenisse entro i termini indicati, il Consiglio di Amministrazione valuterà di volta in volta la possibilità di rinnovo, anche per periodi di tempo inferiori all'anno, o l'eventuale rilascio dell'alloggio sociale assegnato.

In ogni caso, il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, al ricorrere di note circostanze profittevoli del socio richiedente, potrà escludere l'assegnazione in godimento anche in assenza delle condizioni ostative di cui sopra.

## CAPO II

### CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA DI NUOVE ASSEGNAZIONI ALLOGGI

#### **Art. 6 - Formazione e aggiornamento della graduatoria**

Salvo quanto previsto all'ultimo comma del precedente articolo 4, la nuova assegnazione in godimento degli alloggi sociali viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione sulla base della relativa graduatoria dei soci richiedenti, dallo stesso formata sulla base dei criteri previsti dal presente regolamento ed aggiornata con la periodicità definita dal Consiglio di Amministrazione.

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

#### **Art. 7 - Punteggi attribuibili**

Previa presentazione degli eventuali documenti prescritti ai fini della formazione della graduatoria, agli aspiranti assegnatari verranno attribuiti i punteggi di seguito indicati per ciascuno dei requisiti valutabili:

A) Anzianità di iscrizione nella graduatoria: punti 0,40 per ogni mese di iscrizione nella graduatoria.

B) Deposito di prestito sociale:

- per depositi da 500,00 Euro a 5.000,00 Euro, punti 0,70 per ogni 500,00 Euro;

- per depositi da 5.001,00 Euro a 10.000,00 Euro, punti 0,40 per Formazione delle graduatorie, cambio di alloggio, trasferimento di assegnazione ogni 500,00 Euro;

- per depositi da 10.001,00 Euro a 25.000,00 Euro, punti 0,20 per ogni 500,00 Euro;

- per depositi superiori a 25.001,00 Euro e fino al limite massimo di deposito consentito dalla Legge per socio, punti 0,05 per ogni 500,00 Euro.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui al precedente punto “B”, verranno presi in considerazione gli importi depositati dal socio richiedente e dal coniuge o convivente, unito civilmente o more uxorio, pro quota in caso di libretti cointestati.

La quota di deposito considerata non potrà, in ogni caso, superare il limite massimo consentito dalla legge per socio, e sarà soggetta ai limiti ed ai vincoli stabiliti in proposito dalla Legge e dal vigente Regolamento sul Prestito Sociale.

Nel calcolo dell'attribuzione del punteggio si considera la giacenza media nei due anni precedenti la data di iscrizione in graduatoria.

C) Formazione di nuovo nucleo familiare: punti 5,00.

Per l'attribuzione del punteggio è necessario presentare lo Stato di famiglia.

D) Coabitazione: punti 5,00.

Il punteggio è attribuibile solo in caso di coppia già sposata, o convivente, unita civilmente o more uxorio, che risulti convivente nel nucleo familiare dei genitori. Per l'attribuzione del punteggio è necessario presentare lo Stato di famiglia ed il certificato di residenza contestuale o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

E) Insalubrità dell'alloggio occupato: punti 3,00.

Il punteggio è attribuibile in caso di alloggio in precarie condizioni igienico sanitarie comprovate da un certificato rilasciato dall'Ente competente in materia.

F) Fine locazione: punti 2,00.

Il punteggio è attribuibile in caso di ricevimento da parte del socio della disdetta per finita locazione del contratto di locazione relativo all'appartamento dallo stesso condotto in locazione.

G) Sfratto esecutivo: punti 6,00.

Il punteggio è attribuibile a condizione che lo sfratto non sia dovuto a morosità.

H) Persona ultrasessantacinquenne: punti 5,00.

Il punteggio è attribuibile ai soci con età superiore a 65 anni.

I) Indice di sovraffollamento: punti 5,00.

Il punteggio è attribuibile se il rapporto tra il numero delle persone e il numero delle stanze o vani utili dell'alloggio occupato, esclusi i servizi, è maggiore a 2. Per l'attribuzione del punteggio è necessario presentare lo Stato di famiglia.

J) Anzianità di socio della Cooperativa: punti 10,00. Il punteggio è attribuibile ai soci che al momento dell'iscrizione in graduatoria abbiano un'anzianità di iscrizione alla Cooperativa di almeno cinque anni. I punteggi di cui ai precedenti punti "F" e "G" non sono cumulabili tra loro.

#### **Art. 8 - Rinuncia all'assegnazione di alloggio corrispondente a quello richiesto**

I soci che, dopo averne fatto richiesta ai sensi dell'art. 3, rinuncino per la prima volta all'assegnazione, perderanno sia il punteggio loro attribuito a titolo di anzianità d'iscrizione (Art. 7 lettera "A") sia il punteggio di anzianità di socio della Cooperativa (art. 7 lettera "J"), relativamente a tutte le graduatorie di assegnazione alloggio in godimento in cui sono inseriti.

In caso di successiva rinuncia, il socio verrà escluso dalla graduatoria e potrà ripresentare una nuova domanda di iscrizione nella graduatoria decorsi almeno sei mesi dall'esclusione e, anche in tal caso, non gli verrà riconosciuto il punteggio di cui al precedente art. 7 lettera "J" (anzianità di socio della Cooperativa).

#### **Art. 9 - Assegnazione degli alloggi in godimento**

Salvo quanto previsto all'ultimo comma del precedente articolo 4, l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione sulla base della graduatoria. Tuttavia qualora il canone ~~e le spese annuo-annue previste~~ per l'alloggio siano ~~superiore-superiori~~ al **"reddito utile" 30% del reddito annuo al netto da imposte dirette** del nucleo familiare del socio, il Consiglio di Amministrazione potrà richiedere specifiche garanzie anche valutate le diverse fonti di reddito, e in mancanza rifiutare la stipula dell'assegnazione passando al successivo avente diritto in graduatoria, fermo restando che in tal caso, così come nell'ipotesi di cui al comma seguente, il socio resterà in graduatoria senza penalizzazione di punti. **Il "reddito utile" è pari al reddito netto dell'intero nucleo familiare del richiedente l'assegnazione, decurtato dagli impegni finanziari complessivamente gravanti sul medesimo nucleo e dall'importo corrispondente al cd. "minimo vitale INPS" (valore aggiornato annualmente e variabile in funzione dei componenti del nucleo familiare). Il Consiglio di Amministrazione delibera periodicamente, in ragione dell'andamento della situazione economico generale del Paese, gli impegni finanziari e le relative modalità applicative di cui tener conto nella determinazione del reddito utile.**

Inoltre, il Consiglio di Amministrazione potrà rifiutare la stipula dell'assegnazione anche se spettante in base alla graduatoria, qualora il socio o alcuno dei componenti del suo nucleo familiare si trovi in una delle seguenti situazioni soggettive:

A) sia stato destinatario negli ultimi cinque anni di provvedimento giudiziario definitivo di risoluzione per morosità di contratto di locazione o di assegnazione in godimento di alloggio;

B) si sia reso responsabile negli ultimi cinque anni di comportamenti che abbiano causato danni alla Cooperativa o a terzi, costituenti violazione dei principi di integrazione sociale, elevazione culturale e tutela della salute anche richiamati dal primo comma dell'art. 5 dello Statuto della Cooperativa.

Il socio dovrà fornire la documentazione che il Consiglio di Amministrazione richiederà per comprovare l'insussistenza delle sopra elencate situazioni soggettive le quali, comunque, ove risultino o sopravvengano dopo la stipula dell'assegnazione, ne legittimeranno la revoca. La consegna dell'alloggio assegnato sarà subordinata all'adempimento da parte del socio di tutti gli obblighi verso la Cooperativa previsti ai fini dell'assegnazione.

In particolare, oltre a quanto previsto al secondo comma del precedente articolo 5, il socio assegnatario dovrà versare alla Cooperativa, a titolo di quota di capitale sociale o di deposito cauzionale infruttifero, la somma a tale titolo predeterminata con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, secondo i criteri dallo stesso stabiliti, in relazione alle dimensioni dell'alloggio assegnato.

Tale somma resterà a disposizione della Cooperativa, che potrà rivalersi sulla stessa per eventuali danni provocati all'alloggio ed attribuibili al socio assegnatario, nonché per qualsiasi altro credito, anche relativo a canoni, spese accessorie non pagate, spese sostenute 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.

Gli alloggi assegnati in godimento devono essere abitati dal socio assegnatario, che vi dovrà stabilire la propria residenza, a pena di decadenza dell'assegnazione, entro sei mesi dalla data dell'assegnazione stessa, e che vi dovrà abitare per almeno sei mesi all'anno, salvo giustificati motivi valutati dal Consiglio di Amministrazione.

I soci assegnatari sono tenuti a rimborsare alla Cooperativa ogni tassa o imposta gravante sugli immobili assegnati in godimento, quali - a titolo esemplificativo e non esaustivo - IMU e/o imposte analoghe e/o equivalenti. Le modalità di rimborso e i criteri di ripartizione delle predette imposte tra i soci saranno decisi dal Consiglio di Amministrazione secondo equità, tenuto altresì conto dello scopo mutualistico della Cooperativa.

Nell'assegnazione in godimento degli alloggi sociali, il Consiglio di Amministrazione dovrà in ogni caso rispettare i seguenti criteri:

- i monolocali, più servizi, possono essere assegnati a nuclei familiari composti al momento dell'assegnazione da non più di 2 persone;
- gli appartamenti costituiti da due locali più servizi possono essere assegnati a nuclei familiari composti al momento dell'assegnazione da non più di 4 persone;
- gli appartamenti composti da tre locali più servizi possono essere assegnati a nuclei familiari composti al momento dell'assegnazione da non più di 6 persone.

#### **Art. 10 - Consegna dell'alloggio**

Per formalizzare l'assegnazione dell'alloggio che avverrà, alla data fissata dal Consiglio di Amministrazione, con la sottoscrizione dell'atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale e con la consegna delle chiavi, il socio - oltre a quanto previsto agli articoli 5 e 9 - dovrà aver presentato alla Cooperativa i seguenti documenti:

- certificato di residenza e stato di famiglia o relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà;
- atto notorio o relativa dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale risulti che il socio, il coniuge, il convivente unito civilmente o more uxorio dello stesso, non siano proprietari di un alloggio idoneo per il nucleo familiare, come definito nel precedente articolo 5, in un raggio di 30 Km dal territorio comunale ove è ubicato;
- ogni altra documentazione che venisse richiesta dal Consiglio di Amministrazione inclusa quella necessaria ai sensi del secondo comma dell'art. 9;

- nel caso in cui la costruzione abbia usufruito di finanziamenti pubblici, il socio assegnatario dovrà dimostrare di possedere i requisiti stabiliti dalle relative disposizioni di legge e/o dalle convenzioni relative.

L'assegnazione dell'alloggio è a tempo indeterminato, salvo la perdita della qualità di socio, la disdetta o la revoca dell'assegnazione con delibera del Consiglio di Amministrazione, la perdita di eventuali requisiti convenzionali **ed in contrasto con disposizioni delle convenzioni con enti pubblici** di cui all'articolo 4.1 comma 1-2 ovvero, eventuali particolari esigenze dei soci assegnatari o della Cooperativa, e comunque sempre fatto salvo il caso di assegnazione temporanea.

### CAPO III

#### CAMBIO DI ALLOGGIO

##### **Art. 11 - Graduatorie cambio di alloggio**

Il cambio di alloggio da parte dei soci già assegnatari verrà disposto dal Consiglio di Amministrazione secondo i seguenti criteri:

A) alle richieste di cambio alloggio finalizzate all'ottenimento dell'assegnazione di un alloggio di maggiori, uguali o minori dimensioni, in termini di numero di locali e/o superficie convenzionale rispetto a quello già assegnatogli, si applicano gli stessi criteri, di cui al precedente Capo II, relativi alle richieste di nuova assegnazione, e ciò con riferimento sia alle modalità di formazione e aggiornamento della relativa graduatoria, sia ai punteggi attribuibili, sia alla rinuncia all'assegnazione.

È consentito ai soci formulare la domanda di cambio alloggio, finalizzata all'ottenimento dell'assegnazione di un alloggio di maggiori, uguali o minori dimensioni rispetto a quello già assegnato loro in godimento.

B) le richieste di cambio alloggio finalizzate all'ottenimento dell'assegnazione di un alloggio di minori dimensioni, motivate da particolari situazioni di sopravvenute esigenze economiche, sono disciplinate dal successivo articolo 12.

### CAPO IV

#### CRITERI PER LA FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA PER IL CAMBIO DI ALLOGGIO DI MINORI DIMENSIONI

##### **Art. 12 - Richieste di alloggi di minori dimensioni per motivate esigenze economiche**

Il cambio finalizzato all'assegnazione al socio di un alloggio di dimensioni minori, motivate da particolari situazioni di sopravvenute esigenze economiche, in termini di numero di locali e/o superficie convenzionale rispetto a quello già assegnatogli, ha priorità su tutte le altre graduatorie. Viene deliberato dal Consiglio di Amministrazione sulla base di una graduatoria dei soci richiedenti, formata in ordine cronologico sulla base della data di presentazione della richiesta ed aggiornata con la periodicità definita dal Consiglio di Amministrazione.

La Cooperativa proporrà ai soci iscritti in lista di attesa, soluzioni specifiche in funzione alle diverse casistiche (in riferimento alla scelta di stabile e tipologia dell'alloggio da assegnare).

Successivamente ad ogni aggiornamento, la graduatoria sarà disponibile presso la sede della Cooperativa affinché ciascun interessato possa prenderne visione. Il rifiuto da parte del socio dell'alloggio proposto dalla Cooperativa comporta la rinuncia alla richiesta presentata.

### CAPO V

#### TRASFERIMENTO DELL'ASSEGNAZIONE

##### **Art. 13 - Requisiti e condizioni del trasferimento**

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

- decesso dell'assegnatario dell'alloggio;
- separazione o divorzio di coniugi, annullamento del matrimonio, cessazione della convivenza civile o more uxorio;
- trasferimento della dimora da parte del socio assegnatario;

### **Casi particolari**

#### **A) Decesso dell'assegnatario dell'alloggio.**

In caso di decesso dell'assegnatario dell'alloggio, l'assegnazione può essere trasferita a favore del coniuge o del convivente unito civilmente o more uxorio, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. La convivenza dovrà essere documentata da apposita certificazione anagrafica. In tal caso il canone di godimento e la quota di capitale sociale rimarranno inalterati. In assenza o rinuncia del coniuge o della persona unita civilmente o convivente more uxorio superstite, l'assegnazione può essere trasferita ai parenti di primo grado e, in mancanza di parenti di primo grado, ai fratelli e/o sorelle, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi e conviventi con il socio assegnatario. La convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica. In caso di più parenti di primo grado o, in mancanza, di fratelli e/o sorelle, conviventi ed in mancanza di loro accordo, l'alloggio viene assegnato al più anziano di età tra loro. In tal caso il canone di godimento e la quota di capitale sociale e/o di deposito cauzionale infruttifero saranno rideterminati come nuova assegnazione nel caso di successione dei figli del socio deceduto, mentre resteranno invariati nel caso di successione di uno o entrambi i genitori o di fratelli e/o sorelle.

#### **B) Separazione e 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) Trasferimento della dimora o della residenza da parte del socio assegnatario.**

In caso di trasferimento della propria dimora o della residenza da parte dell'assegnatario dell'alloggio per un periodo continuativo superiore ad un anno, l'assegnazione può essere trasferita al coniuge o convivente unito civilmente o more uxorio, purché in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. In caso di assenza o rinuncia del coniuge o del convivente unito civilmente o more uxorio, l'assegnazione può essere trasferita ai parenti di primo grado o, in mancanza di parenti di primo grado, ai fratelli e/o sorelle, purché conviventi con il socio assegnatario ed in possesso dei requisiti per l'assegnazione degli alloggi. La convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica. In caso di più parenti di primo grado o, in mancanza di parenti di primo grado, di più fratelli e/o sorelle, conviventi ed in mancanza di loro accordo, l'alloggio viene assegnato al più anziano di età tra loro. In tali casi il canone di godimento e l'entità del capitale sociale e/o del deposito cauzionale infruttifero saranno rideterminati secondo le regole previste per il caso di nuova assegnazione nel caso di assegnazione dell'alloggio ad un figlio del socio assegnatario, mentre resteranno inalterati in caso di assegnazione dell'alloggio ad uno o entrambi i genitori, al coniuge, al convivente unito civilmente o more uxorio, o ai fratelli e/o sorelle, fermi restando in ogni caso tutti gli ulteriori obblighi previsti in caso di assegnazione di alloggio in godimento. In mancanza anche di parenti di primo grado e/o di fratelli o sorelle conviventi, il socio assegnatario che trasferisca la propria dimora o la propria residenza per un periodo continuativo superiore ad un anno decade dall'assegnazione dell'alloggio, salvo il caso di giustificato motivo accertato dal Consiglio di Amministrazione.

#### **D) Casi particolari.**

È ammesso il trasferimento di intestazione dell'alloggio in casi particolari da valutarsi di volta in volta da parte del Consiglio di Amministrazione.

## CAPO VI

### CANONE DI GODIMENTO E SPESE

#### **Art. 14 - Obbligo del socio al pagamento del canone e delle spese**

Il socio assegnatario ha l'obbligo di corrispondere regolarmente alla Cooperativa, per tutta la durata dell'assegnazione dell'alloggio, il relativo canone di godimento e le spese accessorie. Il canone di godimento e le spese accessorie dovranno essere corrisposte entro i termini e con le modalità previste al successivo articolo 20. Trascorso il termine ivi indicato, il socio che non avesse ancora effettuato il pagamento sarà considerato moroso. I soci morosi saranno tenuti a rimborsare alla Cooperativa tutte le spese dalla stessa sostenute per il recupero del proprio credito, nonché a riconoscere gli interessi sull'importo dovuto, nella misura che sarà determinata periodicamente dal Consiglio di Amministrazione. Fermo restando quanto previsto al successivo articolo 20, il mancato pagamento da parte del socio assegnatario, pur dopo formale sollecito, di due fatture relative al pagamento del canone di godimento e delle relative spese accessorie, costituisce causa di esclusione dello stesso da socio della Cooperativa, secondo quanto previsto dallo Statuto Sociale.

#### **Art. 15 - Criteri di determinazione dei canoni di godimento**

Il canone di godimento viene stabilito dal Consiglio di Amministrazione ai sensi del successivo articolo 21, tenuto conto dei costi complessivi, di qualsiasi natura essi siano, a cui la Cooperativa deve fare fronte con riferimento alla parte di attività che concerne gli immobili a proprietà indivisa, siano essi diretti ed indiretti, finanziari ed amministrativi, di acquisto o di produzione dei fabbricati e quelli di ammodernamento, trasformazione, ristrutturazione, manutenzione e riparazione.

Il canone è quindi modificabile nel tempo e tiene conto della necessità di incrementare la consistenza patrimoniale della Cooperativa, anche ai sensi della Legge n. 59/92, pur mantenendo valori inferiori a quelli del libero mercato. Gli eventuali adeguamenti del canone per i motivi di cui al presente articolo sono deliberati dal Consiglio di Amministrazione, previa consultazione con i soci interessati.

#### **Art. 16 - Spese a carico dei soci assegnatari**

Sono a carico dei soci assegnatari di alloggi in godimento tutte le spese ed i costi relativi alla gestione degli immobili, ai consumi, ai servizi comuni ed agli altri oneri accessori quali, a titolo esemplificativo, la fornitura e la gestione di: acqua potabile, acqua calda sanitaria, riscaldamento, energia elettrica, ascensori, portierato, pulizia, smaltimento rifiuti, scarichi fognari, altri consumi e servizi comuni relativi alla gestione degli immobili. Sono altresì a carico dei soci i costi e le spese per opere aventi utilità pluriennale, tra le quali si indicano, a titolo esemplificativo, quelli concernenti parti comuni di impianti elettrici, impianti di riscaldamento, ascensori, tetto e terrazzi, logge e balconi, imbiancatura e pavimentazione dei vani scala, rete fognaria, rete idrica, rifacimento facciate, sostituzione serramenti e simili, che non vengano recuperati dalla Cooperativa mediante adeguamento del canone ai sensi del precedente articolo 15, fatto salvo l'accertamento di vizi occulti e/o di gravi manchevolezze progettuali e/o esecutive.

#### **Art. 17 - Criteri generali di ripartizione delle spese**

La ripartizione delle spese tra i soci assegnatari verrà effettuata, a seconda della diversa tipologia del servizio reso e sulla base di un apposito regolamento deliberato dal Consiglio di Amministrazione, secondo i seguenti criteri di carattere generale, di volta in volta specificato:

- A) pagamento da parte del socio assegnatario dei servizi erogati dalla Cooperativa;
- B) ripartizione delle spese sulla base delle tabelle millesimali vigenti, con esclusione delle spese relative a consumi e servizi misurabili mediante contatori;
- C) ripartizione in parti uguali, per unità immobiliare o per famiglia, di costi e spese;

D) addebito di costi effettivi specificamente individuati per manutenzioni e/o sostituzioni.

#### **Art. 18 - Criteri specifici di ripartizione delle spese**

I costi e le spese relativi ai consumi, ai servizi e alle opere di seguito elencate vengono ripartiti tra i soci assegnatari, sulla base di un apposito regolamento deliberato dal Consiglio di Amministrazione, secondo i seguenti criteri:

A) acqua potabile: sulla base del numero di persone;

B) riscaldamento centralizzato: a seconda delle caratteristiche degli impianti, le spese per il riscaldamento centralizzato potranno essere ripartite sulla base del numero di millesimi attribuiti all'alloggio assegnato e/o a consumo rilevato mediante contatori, con l'attribuzione, in tal caso, di una quota fissa per alloggio;

C) acqua calda sanitaria centralizzata: a consumo, con l'attribuzione di una quota fissa per alloggio;

D) portierato: sulla base del numero di millesimi attribuiti all'alloggio;

E) ascensori: sulla base del numero di millesimi attribuiti all'alloggio e per livello di piano;

F) energia elettrica riferita alle parti comuni: sulla base del numero di millesimi attribuiti all'alloggio;

G) costi amministrativi: sulla base del numero di mq convenzionali attribuiti all'alloggio e a corpo per quanto riguarda i box e posti auto;

H) altri costi e spese per servizi comuni: sulla base del numero di millesimi attribuiti all'alloggio. Le spese relative ai box e posti auto verranno ripartite secondo l'apposita tabella millesimale o a corpo, a seconda della tipologia di spesa.

#### **Art. 19 - Addebito dei costi e delle spese di manutenzione e riparazione ordinaria negli alloggi**

I costi per l'esecuzione degli interventi di manutenzione e riparazione ordinaria da eseguirsi negli alloggi potranno essere posti:

A) a carico esclusivo del singolo socio assegnatario dell'alloggio;

B) a carico di tutti i soci assegnatari di alloggi nello stabile.

Sono a completo ed esclusivo carico del singolo socio i costi sostenuti per qualsiasi tipo di intervento e riparazione effettuato nell'alloggio allo stesso assegnato in godimento e nel relativo box, anche per effetto della normale usura pluriennale di pavimenti, rivestimenti, apparecchiature e manufatti, ad eccezione degli interventi di riparazione e di ripristino causati da assestamenti strutturali o comunque riferiti a strutture portanti o agli impianti idro-termo-sanitari in murature o sotto pavimentazione, che verranno posti a carico di tutti gli assegnatari di alloggi siti nel fabbricato, sulla base delle vigenti tabelle millesimali. In ogni caso, il socio assegnatario non può apportare modifiche o innovazioni, interne o esterne, all'unità immobiliare assegnatagli, senza preventiva autorizzazione scritta della Cooperativa e comunque secondo le procedure e/o la prassi della Cooperativa.

#### **Art. 20 - Pagamento dei canoni e delle spese**

**Il socio assegnatario di alloggio sociale è obbligato al pagamento** puntuale del canone, delle spese generali, delle imposte dirette o indirette gravanti sull'immobile, **delle manutenzioni** ordinarie e **straordinarie**, e di ogni altro costo o spesa, secondo i preventivi ed i consuntivi predisposti dal Consiglio di Amministrazione ed illustrati nelle Assemblee di Caseggio. Detti pagamenti devono essere effettuati in favore della Cooperativa secondo le modalità ed entro i termini deliberati dal Consiglio di Amministrazione. In caso di ritardo nei pagamenti, il socio assegnatario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori, al tasso che sarà periodicamente deliberato dal Consiglio di Amministrazione. Decorso trenta giorni dal sollecito, senza che il socio abbia effettuato il pagamento di quanto dovuto, la Cooperativa promuoverà a carico del socio inadempiente la procedura legale di sfratto per morosità, ponendo a carico del socio inadempiente le relative spese ai sensi del precedente articolo 14.

A garanzia delle obbligazioni assunte, il socio assegnatario vincola a favore della Cooperativa, oltre alla quota di capitale versata, ogni suo eventuale ulteriore credito nei confronti della stessa a qualsiasi titolo dovuto, senza eccezione alcuna.

La Cooperativa, pertanto, potrà integralmente rivalersi, anche nei confronti degli eredi del socio, su tali conferimenti e crediti per ogni insolvenza del socio stesso nonché per ogni danno o spesa, anche relativa alla eventuale procedura di sfratto.

Nei rapporti con la Cooperativa gli eredi del socio e successori sono solidalmente responsabili, con esclusione di qualunque beneficio di divisione, e dovranno essere rappresentati da una sola persona anche per quanto riguarda le ragioni nascenti dal rapporto sociale o creditorie previste dal precedente comma.

#### **Art. 20bis - Spese non a carico dei soci assegnatari - aggiunta**

A parziale deroga delle prescrizioni contenute nei precedenti articoli 16 e 20, non sono posti a carico dei soci i costi e le spese sostenute dalla Cooperativa per interventi di:

a) riqualificazione integrale delle superfici opache dell'involucro, che interessino l'intero edificio e che comportino un miglioramento della prestazione energetica dello stesso; per superfici opache si intendono: il tetto, sia esso piano e/o obliquo, la facciata, sia essa verticale e/o obliqua, il plafone del piano-1 rientrante nella proiezione verticale dell'edificio;

b) riqualificazione integrale delle centrali termiche comuni, con installazione di nuovi generatori di calore ad alte prestazioni, che comportino un miglioramento della prestazione energetica dell'edificio; le opere di centralizzazione della produzione dell'acqua calda sanitaria potranno essere ivi ricomprese qualora - eseguite contemporaneamente all'intervento sulla centrale termica - contribuiscano al perseguimento dell'efficientamento energetico dell'edificio.

## CAPO VII

### RIPARAMETRAZIONE DEI CANONI

#### **Art. 21 - Riparametrazione dei canoni**

I canoni di godimento e l'ammontare delle quote di capitale sociale o deposito cauzionale infruttifero che il socio assegnatario deve versare in relazione all'assegnazione degli alloggi e dei box sono determinati ed adeguati con deliberazione del Consiglio di Amministrazione entro il 31 marzo di ogni anno, con riferimento alla superficie degli alloggi espressa in mq. I canoni di godimento sono soggetti ad adeguamento anche per gli alloggi e i box da assegnare, in caso di interventi di manutenzione e ristrutturazione i cui costi il Consiglio di Amministrazione abbia previsto vengano recuperati con adeguamento del canone dallo specifico regolamento relativo alla ripartizione delle spese deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

Prima di procedere all'assegnazione di alloggi che non siano di nuova edificazione, la Cooperativa provvederà ad effettuare i lavori necessari per mantenere i prescritti livelli di sicurezza ed i normali livelli di decoro degli stessi. I canoni di godimento e le quote di capitale sociale o deposito cauzionale infruttifero che il socio assegnatario deve versare in relazione all'assegnazione degli alloggi vengono determinati sulla base della superficie convenzionale. I canoni di godimento e le quote di capitale sociale o deposito cauzionale infruttifero che il socio deve versare in relazione all'assegnazione dei box vengono determinati sulla base della superficie utile, ridotta del 50% per la quota di superficie eccedente i 14 mq.

#### **Art. 22 - Interventi di ristrutturazione o personalizzazione degli alloggi assegnati**

I canoni rideterminati ai sensi del precedente Articolo 21 si riferiscono anche agli alloggi da assegnare una volta eseguiti gli eventuali lavori necessari per mantenere i prescritti livelli di sicurezza ed i normali livelli di decoro degli alloggi sociali. Il socio assegnatario, previa autorizzazione della Cooperativa, può eseguire interventi di ristrutturazione o personalizzazione dell'alloggio a proprie spese, secondo quanto previsto al precedente articolo 19. Nei casi di trasferimento dell'assegnazione ai sensi del precedente articolo 13, il nuovo assegnatario deve consentire alla Cooperativa di eseguire i lavori di messa a norma degli impianti, ove necessario, mentre i lavori necessari a mantenere il decoro dell'alloggio potranno essere eseguiti, su richiesta del nuovo

assegnatario, entro due anni dal trasferimento. In ogni caso, tutte le spese per rendere l'alloggio accessibile per l'esecuzione di detti lavori resteranno a carico dell'assegnatario. Le spese relative ad interventi di ristrutturazione eseguiti dalla Cooperativa su richiesta del socio assegnatario, saranno recuperate dalla Cooperativa sulla base di un piano di ammortamento finanziario con durata massima quinquennale dei costi dell'intervento e degli interessi al tasso periodicamente determinato dal Consiglio di Amministrazione. Nel caso in cui il socio assegnatario rinunci al godimento dell'alloggio prima del completamento del pagamento dei costi così determinati, lo stesso sarà obbligato al versamento della quota residua della somma capitale dovuta prima del rilascio dell'alloggio. A tal fine la Cooperativa potrà rivalersi sulle somme depositate dal socio a titolo di capitale sociale e/o deposito cauzionale infruttifero. In caso di ristrutturazione che riguardi anche il rifacimento delle tubazioni di bagni e cucine, nonché la sostituzione integrale degli apparecchi sanitari, la Cooperativa provvederà al rimborso delle spese relative alla fornitura e messa in opera delle tubazioni in murature e sotto pavimenti. L'ammontare di tale contributo potrà essere adeguato ogni anno, con specifica delibera del Consiglio di Amministrazione.

**Art. 23 - Rideterminazione del canone e delle quote di capitale sociale o deposito cauzionale da versare in caso di cambio alloggio finalizzato all'assegnazione di alloggio di minori dimensioni per motivate esigenze economiche**

In tali casi di cambio alloggio, il canone di godimento al mq/annuo convenzionale rimane invariato. Negli alloggi assegnati in cambio, senza riparametrazione del canone, la Cooperativa provvederà ad effettuare solo i lavori necessari per mantenere i prescritti livelli di sicurezza.

### 03 ASSEGNAZIONE DEI BOX E DEI POSTI AUTO

#### TITOLO III

**Art. 24 - Individuazione degli assegnatari**

Il box e/o il posto auto costituiscono pertinenza degli alloggi della Cooperativa e devono essere assegnati a soci assegnatari di alloggio.

Qualora non vi fossero richieste di assegnazione di box e/o posto auto da parte di soci assegnatari di alloggio, gli stessi potranno essere assegnati anche a soci non assegnatari di alloggi.

**Art. 25 - Uso dei boxes e posti auto**

Il box e/o il posto auto non possono essere subaffittati né concessi in uso ad altri, neppure a titolo di comodato gratuito. Il box e/o il posto auto devono essere utilizzati ad uso esclusivo di ricovero per autovetture o motocicli, nel rispetto delle normative vigenti. Il box e/o il posto auto devono essere utilizzati da almeno un componente del nucleo familiare del socio assegnatario, il quale è tenuto a dimostrare che almeno un componente del suo nucleo familiare abbia intestata almeno un'autovettura. In mancanza delle condizioni di cui sopra il socio assegnatario dovrà provvedere immediatamente al rilascio dello stesso.

**Art. 26 - Formazione delle liste di attesa e criteri di priorità**

Nella compilazione delle liste di attesa dovranno essere nell'ordine rispettati i seguenti criteri di priorità:

- richieste del primo box e/o posto auto (comprese richieste di cambio) da parte di soci assegnatari di alloggio nello stesso stabile ove è ubicato il box e/o posto auto da assegnare;
- richieste del primo box e/o posto auto da parte di soci assegnatari di alloggio in stabili della Cooperativa diversi da quello ove è ubicato il box e/o posto auto;
- richieste del secondo box e/o posto auto da parte di soci assegnatari di alloggio in stabili della Cooperativa;
- richieste del primo box e/o posto auto da parte di soci non assegnatari di alloggio;
- richieste del secondo box e/o posto auto da parte di soci non assegnatari di alloggio.

Verificata la priorità della domanda in funzione di ciascuno dei sopra elencati criteri, l'assegnazione avverrà conseguentemente all'anzianità di iscrizione alla lista.

Il socio assegnatario di posto auto, al quale venga in seguito assegnato anche un box, qualora vi fossero richieste in graduatoria di soci con priorità di assegnazione, come sopra indicato, sarà tenuto a rilasciare il posto auto medesimo.