

# REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE ALLOGGI IN GODIMENTO DI BENE SOCIALE

## PREAMBOLO

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

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

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

A tale proposito riteniamo opportuno richiamare:

### In primo luogo,

lo stretto nesso che lega l'assenza di fine di lucro e lo scopo mutualistico perseguito dalla cooperativa con la necessità di una gestione economica efficace della stessa;

la chiara individuazione dell'impresa cooperativa a proprietà indivisa come unica ed esclusiva titolare del diritto di proprietà sugli immobili sociali nell'interesse dei soci attuali e futuri;

il divieto di speculazione privata da parte dei soci sugli alloggi sociali a loro assegnati;

l'esclusione nei rapporti tra socio e cooperativa di qualsiasi trasposizione automatica e analogica di norme applicabili a rapporti e contratti di altra natura (locazione, condominio, società immobiliare, ecc.);

la legittimità e l'equità della consuetudine vigente nelle cooperative a proprietà indivisa di attribuire ai soci che hanno ottenuto il vantaggio mutualistico attraverso l'assegnazione dell'alloggio, l'onere del pagamento, tra le altre, delle spese tutte di funzionamento e amministrative della società.

### In secondo luogo,

Alcune norme statutarie strettamente collegate alla disciplina del rapporto di assegnazione di alloggio sociale, vale a dire: art.3. (Scopo mutualistico), art. 4 (oggetto sociale), art. 8. (Obblighi dei soci), art. 9. (Diritti dei soci), art. 10 (recesso), art. 11 (esclusione da socio)

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART. 1

I soci in regola con quanto stabilito dall'articolo 8 dello Statuto e in possesso dei requisiti prescritti dallo Statuto e dalle deliberazioni del Consiglio d'Amministrazione possono presentare domanda per l'assegnazione in godimento di un alloggio e di un eventuale box.

#### ART. 2

All'atto della prenotazione e poi dell'assegnazione dell'alloggio sociale e/o box il socio dovrà versare la somma di un trimestre per l'alloggio e/o per il box, in conto deposito sociale vincolato e fruttifero al tasso legale.

#### ART. 3

Il socio e i suoi familiari conviventi devono svolgere la propria attività lavorativa, nell'ambito dei comuni e delle province di Lodi, Pavia, provincia di Milano ora città metropolitana di Milano ex art. 1, comma 96 della L. n.56/2014 e non devono risultare proprietari sia all'atto della assegnazione che durante tutto il periodo di occupazione dell'alloggio assegnato, di altro alloggio, nell'ambito dei comuni e delle province di Lodi, Pavia, provincia di Milano ora città metropolitana di Milano ex art. 1, comma 96 della L. n.56/2014 e dalle leggi vigenti in materia.

E' obbligo del socio dare immediata comunicazione alla Cooperativa delle eventuali variazioni alle condizioni sopra riportate, pena l'immediata perdita del godimento dell'alloggio assegnato, della perdita della qualità di socio e l'applicazione dell'Art. 23 di questo regolamento.

#### ART. 4

Il rapporto sociale d'assegnazione oltre che dallo Statuto e dal presente Regolamento è disciplinato da un atto d'assegnazione in godimento d'alloggio che ciascun socio dovrà sottoscrivere nel momento in cui entrerà in possesso dell'alloggio o del box.

L'assegnatario può recedere in qualsiasi momento dandone avviso alla cooperativa con lettera raccomandata e/o tramite e-mail di posta certificata, almeno sei mesi prima della data di riconsegna dell'alloggio alla Cooperativa avendo l'onere del pagamento delle spese e del canone di godimento.

#### ART. 5

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

In caso di assenza per più di 6 mesi, senza giustificato motivo o senza comunicazione scritta alla Cooperativa, il Consiglio di Amministrazione può dichiarare risolto l'atto di assegnazione.

E' fatto altresì divieto di trasferire ad altri, anche a parenti in linea diretta fino al 2 grado, di cedere in tutto o in parte il godimento dell'alloggio e/o del box assegnato,

Il socio assegnatario deve aver presentato i documenti specificati all'ART. 20 e versato alla cooperativa il deposito cauzionale periodicamente stabilito con delibera del Consiglio d'Amministrazione con l'obbligo per tutti gli assegnatari di adeguare la quota versata.

Il socio che non ottempererà agli adempimenti sopra descritti sarà considerato rinunciatario con la conseguente risoluzione dell'atto di assegnazione e la revoca con effetto immediato dell'assegnazione stessa.

#### **ART. 6**

Il socio assegnatario che per ragioni di grave impedimento intenda usufruire di persone congiunte non residenti o di terza persona (badante) in modo continuo nella giornata, per lo svolgimento della propria attività, deve presentare richiesta scritta e la documentazione che ne attesti il grave impedimento.

In caso di ricovero presso strutture pubbliche o private, il socio deve dare comunicazione scritta alla cooperativa, detto ricovero non può superare un anno dalla data di comunicazione, nel periodo di ricovero temporaneo i congiunti o la terza persona (badante) che ha accolto il socio possono mantenere l'occupazione dell'alloggio, pagando alla Cooperativa le quote dovute come da contratto stipulato con il socio in essere.

Dopo tale periodo decade il diritto di assegnazione al socio e di conseguenza l'alloggio deve essere riconsegnato libero da persone e cose alla Cooperativa.

In caso di morte del socio, le persone terze, devono lasciare l'alloggio entro sei mesi dal decesso, pagando alla Cooperativa le quote dovute come da contratto stipulato con il socio in essere.

#### **ART. 7**

Il socio assegnatario non può apportare all'alloggio assegnatogli innovazioni o modifiche né all'interno né all'esterno senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione pena la risoluzione di diritto dell'atto di assegnazione, la revoca con effetto immediato dell'assegnazione stessa ed il ripristino delle opere modificate a carico del socio.

In caso di autorizzazione da parte del Cda sono a carico del socio anche eventuali costi relativi ad autorizzazioni comunali in materia di pratiche edilizie.

#### **ART. 8**

In caso di morte del socio assegnatario in godimento si sostituiscono nella qualità di socio e di assegnatario il coniuge superstite o, in sua mancanza, i figli minorenni ovvero il coniuge separato al quale con decreto di omologa o sentenza del Tribunale sia stata assegnata l'abitazione; in mancanza del coniuge e dei figli minorenni uguale diritto è riservato al convivente more uxorio e agli altri componenti del nucleo familiare purché conviventi alla data del decesso da almeno due anni; la convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica (Certificato di residenza e Stato di famiglia storico).

In ogni caso il subentrante deve essere socio o deve presentare domanda di ammissione a socio.

L'assegnazione non potrà comunque aver luogo nel caso in cui l'interessato non abbia i requisiti per essere ammesso a socio o nel caso in cui il C.d.A. con giustificato motivo ne respinga la domanda.

#### **ART. 9**

Il socio assegnatario che intenda accogliere nel proprio alloggio un parente fino al secondo grado di parentela, anch'esso socio, che ha la residenza altrove, deve presentare richiesta scritta motivata e congiunta al Consiglio di Amministrazione, il quale per motivi comprovati e validi, può deliberare l'autorizzazione purché l'alloggio sia adatto alla coabitazione secondo le Norme Comunali vigenti.

## **TITOLO II**

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

#### **ART. 10**

Gli alloggi di proprietà della cooperativa saranno assegnati ai soci richiedenti ed in possesso dei requisiti necessari secondo l'ordine di una graduatoria.

La responsabilità di compilare detta graduatoria e di mantenerla costantemente aggiornata sarà di competenza del Consiglio d'Amministrazione al quale spetteranno anche i compiti di dirimere eventuali dubbi d'interpretazione delle presenti norme e di proporre all'Assemblea dei soci modifiche alle stesse qualora risultino inadeguate a perseguire gli scopi sociali.

I soci che intendono ottenere l'assegnazione in godimento, di un alloggio devono presentare domanda scritta al consiglio d'Amministrazione per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno utilizzando modulo predisposto dalla cooperativa, scaricabile dal sito <http://lafamiliare.jimdo.com>, o ritirandolo presso la sede della cooperativa.

#### **ART. 11**

Il C.d.A. della Cooperativa ogni anno, con la lettera di Convocazione dell'Assemblea Ordinaria dei Soci, invierà una informativa sulla disponibilità o meno di alloggi e box liberi.

I soci che faranno richiesta saranno iscritti nella graduatoria di prenotazione per l'assegnazione degli stessi secondo le modalità più avanti riportate.

La graduatoria sarà redatta dal C.d.A. al presentarsi delle domande di richiesta di alloggio presentate dai soci nei vari periodi dell'anno.

Al verificarsi di alloggi o box liberi durante l'anno legale, sarà utilizzata la graduatoria di prenotazione in vigore e sarà assegnato l'alloggio o il box al socio con maggior punteggio in graduatoria, in caso di rinuncia dello stesso si passerà al socio successivo e così via.

Di conseguenza tutti i soci già in graduatoria di prenotazione avranno l'incremento di punteggio relativo all'anzianità di iscrizione (0,083 punti per ogni mese) equiparandosi nei punteggi alla nuova richiesta.

I soci in graduatoria sono tenuti a comunicare al C.d.A. ogni variazione che possa in qualunque modo variare la loro posizione in graduatoria secondo le documentazioni richieste in codesto Articolo e nell'articolo 20 di codesto regolamento.

In mancanza di richieste di prenotazione di alloggi, unità commerciali e box, al verificarsi di disponibilità di tali unità il C.d.A. provvederà mediante affissione esterna alla sede della Cooperativa di un cartello informativo per tutti i Soci e non Soci delle disponibilità in essere.

In mancanza totale, da parte dei soci, di richieste di alloggio o box e di conseguenza di graduatoria di prenotazione vuota, all'insorgere di una nuova richiesta e di disponibilità di alloggi o box, il C.d.A. della cooperativa procederà, nel primo C.d.A. utile, all'assegnazione dell'alloggio o del box secondo le modalità descritte di seguito in questo articolo e dall'articolo 20 di codesto regolamento.

La graduatoria di prenotazione degli alloggi è definita dai documenti da presentare alla Cooperativa descritti all'articolo 20 di questo Regolamento e sulla base della sommatoria dei punteggi derivanti dalle seguenti caratteristiche:

#### **Reddito minimo**

il reddito per la ammissione in graduatoria deve essere minimo Euro 13.000,00 al netto delle ritenute, per nucleo familiare, specificando se il reddito proviene da lavoro a tempo indeterminato, da pensione o da lavoro autonomo.

#### **Anzianità d'iscrizione**

Punti 1 per anno di iscrizione e 1/12 (un dodicesimo di anno) pari a 0,083 punti per ogni mese.

#### **Reddito del nucleo familiare:**

Punti 2 per redditi al netto delle ritenute da € 13.001,00 fino a € 16.500,00

Punti 1 per redditi al netto delle ritenute da 16.501,00 fino a 23.500,00 €.

Punti 0 per redditi al netto delle ritenute da € 23.501,00 in poi.

#### **Nubendi, coppie in formazione, single e coppie di fatto.**

Punti 3 ai nubendi, coppie in formazione, single e coppie di fatto.

**Nubendi:** coppia in procinto di sposarsi deve presentare al C.d.A. la pubblicazione di matrimonio ed il certificato di residenza dopo 1 anno dal matrimonio, pena la decadenza del diritto di godere dell'alloggio e di eventuali pertinenze, dovrà liberare, quanto assegnato, da persone e cose entro 3 mesi dalla data della delibera del C.d.A. pagando alla Cooperativa le quote dovute come da contratto in essere.

**Coppie in formazione:** coppia che andrà a convivere, deve presentare al C.d.A. il certificato di residenza entro 1 anno dalla assegnazione, pena la decadenza del diritto di godere dell'alloggio e di eventuali pertinenze, dovrà liberare, quanto assegnato, da persone e cose entro 3 mesi dalla data della delibera del C.d.A. pagando alla Cooperativa le quote dovute come da contratto in essere.

**Coppie di fatto:** devono presentare il Contratto di Convivenza Legge 76/2016

#### **Agevolazioni per età**

Punti 2 per età fino a 29 anni

Punti 1 per età fino a 39 anni

I punteggi previsti sono attribuiti solo se è presentata nei termini stabiliti la documentazione prescritta all'ART. 20

#### **ART. 12**

Il Consiglio d'Amministrazione in deroga alla graduatoria per l'assegnazione secondo l'ART. 11, può assegnare gli alloggi disponibili a soci che si trovano in situazioni di particolari difficoltà fisiche ed economiche anche se non sono iscritti nella lista generale dei prenotatari.

L'assegnazione dell'alloggio è comunque subordinata, oltre ai requisiti esposti negli articoli di questo regolamento, al giudizio insindacabile del Cda che valuterà le possibilità finanziarie e le garanzie portate dal socio assegnatario, anche di terze persone purché soci o di familiari in linea diretta che diano garanzia scritta di solvenza in caso di mancato pagamento delle quote dovute dall'assegnatario alla Cooperativa.

Il C.d.A. potrà deliberare positivamente o negativamente in merito all'assegnazione dell'alloggio o del box, indipendentemente dalla graduatoria di assegnazione.

Se il socio assegnatario non ottiene la fiducia del Cda si passa ad esaminare il socio immediatamente successivo in graduatoria e così di seguito.

#### **ART. 13**

Il consiglio di amministrazione, in mancanza di domande di assegnazione di alloggio e box, impossibilitato pertanto di redigere una graduatoria, dopo aver provveduto mediante affissione esterna alla sede della Cooperativa di un cartello informativo per tutti i Soci e non Soci delle disponibilità in essere, può assegnare l'alloggio anche a non soci.

Il "non socio" per acquisire il diritto di assegnazione deve presentare domanda di ammissione a socio ed avere i requisiti di cui all'art 1 e 3 del presente regolamento e delle norme statutarie strettamente collegate alla disciplina del rapporto di assegnazione di alloggio

sociale, vale a dire: art.3. (Scopo mutualistico), art. 4 (oggetto sociale), art. 8. (Obblighi dei soci), art. 9. (Diritti dei soci), art. 10 (recesso), art. 11 (esclusione da socio)

#### **ART. 14**

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

#### **ART. 15**

In deroga e con priorità rispetto alla graduatoria per l'assegnazione degli alloggi al fine di favorire la mobilità interna e il migliore utilizzo del patrimonio immobiliare, è concesso al socio assegnatario il cambio di un alloggio con altro avente minore o maggior numero di locali.

In caso di più richiedenti la priorità sarà data sulla base della data di presentazione della richiesta di cambio.

A tal fine è predisposta un'apposita graduatoria in ordine cronologico.

Il rifiuto da parte del socio dell'alloggio proposto dalla cooperativa comporta la perdita dell'anzianità maturata.

Inoltre due soci già assegnatari di alloggio sociale da almeno cinque anni hanno la facoltà di scambiarsi consensualmente l'alloggio, previa autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.

#### **ART. 16**

Nel caso di morte del socio prenotatario, il coniuge o il convivente superstite, se convivente da almeno due anni, ha diritto di subentrare al posto del defunto, in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio, presentando domanda entro un mese dal decesso, fornendo tutta la documentazione richiesta dal C.d.A. della Cooperativa.

Se non è socio deve presentare prima la domanda di ammissione a socio/socia versando la relativa quota alla Cooperativa.

### **TITOLO III**

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

#### **ART. 17**

I box sono pertinenti agli alloggi e solo qualora si verifichi un'ampia disponibilità, suffragata da delibera del Consiglio di Amministrazione è possibile richiedere in assegnazione anche un secondo box e qualora, sempre che si verifichi ampia disponibilità suffragata da delibera del Consiglio di Amministrazione anche da soci non prenotatari di alloggi.

#### **ART. 18**

I soci con regolare domanda come prescritto dall'art 1 e 3, verranno inseriti a seconda del caso in una delle seguenti liste:

- Lista secondo box assegnatari di alloggi.
- Lista primo box non assegnatari.

Le liste seguiranno un criterio puramente cronologico.

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

Qualora non ci fossero prenotatari disponibili si passerà alla seconda.

Qualora non vi fossero richieste da parte di soci assegnatari e soci ordinari, i box possono essere concessi in affitto a non soci a canone da determinarsi da parte del Consiglio di Amministrazione.

### **TITOLO IV**

#### **PROCEDURA PER L'ASSEGNAZIONE DELL'ALLOGGIO SOCIALE E SUE PERTINENZE**

#### **ART. 19**

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

Il socio convocato per l'assegnazione dovrà presentarsi negli uffici della cooperativa al più presto e comunque non oltre 7 giorni di calendario dalla data di ricevimento della lettera raccomandata a.r. per decidere, dopo averlo visionato, se l'alloggio disponibile lo interessa.

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

Il socio convocato se non dà alcuna risposta entro 7 giorni di calendario dalla data di ricevimento della raccomandata, a.r. è considerato rinunciatario; rimane comunque iscritto nella lista generale ma se non risponde a 3 convocazioni, anche non consecutive, verrà escluso dalla graduatoria per i tre anni successivi prima di essere riammesso d'ufficio ancora e solo per altre tre convocazioni. Nel caso in cui l'alloggio disponibile abbia anche delle pertinenze il socio assegnatario ha su di esse diritto di precedenza.

Se alcune pertinenze non interessano il socio assegnatario verranno offerte successivamente agli altri soci; nel caso in cui nessun altro socio accetti saranno comunque assegnate all'alloggio accettato.

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

## **ART. 20**

Dal momento dell'accettazione della domanda di assegnazione dell'alloggio il socio deve presentare entro 10 giorni i seguenti documenti:

- Il certificato di residenza e stato di famiglia in carta semplice
- Fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi propria e dei componenti del nucleo familiare, modello ISEE.
- Atto notorio di nulla tenenza dal quale risulti che nessun membro del nucleo familiare sia proprietario di un alloggio nell'ambito dei comuni e delle province di Lodi, Pavia, provincia di Milano ora città metropolitana di Milano ex art. 1 comma 96 della L. n.56/2014.

**Nubendi:** coppia in procinto di sposarsi.

Deve presentare al C.d.A. la pubblicazione di matrimonio ed il certificato di residenza dopo 1 anno dal matrimonio, pena la decadenza del diritto di godere dell'alloggio e di eventuali pertinenze, dovrà liberare, quanto assegnato, da persone e cose entro 3 mesi dalla data della delibera del C.d.A. pagando alla Cooperativa le quote dovute come da contratto in essere.

**Coppie in formazione:** coppia che andrà a convivere

deve presentare al C.d.A. il certificato di residenza entro 1 anno dalla assegnazione, pena la decadenza del diritto di godere dell'alloggio e di eventuali pertinenze, dovrà liberare, quanto assegnato, da persone e cose entro 3 mesi dalla data della delibera del C.d.A. pagando alla Cooperativa le quote dovute come da contratto in essere.

**Coppie di fatto:** devono presentare il Contratto di Convivenza Legge 76/2016

- Ogni altra documentazione richiesta dal Consiglio di Amministrazione

Nel caso in cui la costruzione abbia usufruito di finanziamenti agevolati il socio assegnatario dovrà dimostrare di possedere i requisiti stabiliti dalle relative leggi.

Il socio che avendo accettato l'assegnazione vi rinuncia prima di formalizzare l'assegnazione definitiva, viene considerato rinunciataro ai sensi dell'art.22..

## **TITOLO V**

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

#### **ART. 21**

Per formalizzare l'assegnazione dell'alloggio che avverrà alla data fissata dal Consiglio d'Amministrazione con la sottoscrizione dell'atto d'assegnazione d'alloggio sociale e con la consegna di una copia delle chiavi, il socio deve aver presentato i documenti specificati all'ART. 20 e versato alla Cooperativa il deposito cauzionale periodicamente stabilito con delibera del Consiglio d'Amministrazione con l'obbligo per tutti gli assegnatari di adeguare la quota versata.

Il socio che non provvederà sarà considerato rinunciataro ai sensi dell'ART.5.

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

Per l'ospitalità d'altra persona, il socio assegnatario deve attenersi alle modalità specificate nel presente Regolamento.

#### **ART. 22**

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

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

Sarà in ogni modo considerato rinunciataro secondo i precedenti articoli.

## **TITOLO V**

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

#### **ART. 23**

L'assegnatario che perde la qualità di socio nei casi contemplati dagli art. 8 /10/11 dello Statuto Sociale, decade dal diritto di godere dell'alloggio sociale e di eventuali pertinenze.

Dovrà lasciarlo libero, da persone e cose entro 3 mesi dalla data della delibera del C.d.A. di esclusione da socio, pagando alla Cooperativa le quote dovute come da contratto in essere.

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

- il socio assegnatario perda i requisiti previsti dalla legge, nel caso di alloggi costruiti con finanziamenti pubblici o quando risulti che lui o altri membri della sua famiglia siano proprietari di un alloggio ubicato nei comuni di prima e seconda fascia

ovvero nell'ambito dei comuni e delle province di Lodi, Pavia, provincia di Milano ora città metropolitana di Milano ex art. 1, comma 96 della L. n.56/2014.

- Il socio assegnatario lasci l'alloggio disabitato per oltre 6 mesi senza aver provveduto a ciò che detta l'art. 5 del presente Regolamento.
- Il socio assegnatario ceda ad altri l'uso dell'alloggio o lo subaffitti.
- Le delibere consiliari d'esclusione dalla società e di revoca dell'assegnazione possono essere impugnate dal socio entro 60 giorni dalla data della comunicazione inviata con raccomandata R.R. come da ART. 11 comma 2 dello Statuto della Cooperativa.

#### **ART. 24**

Il socio assegnatario che intende lasciare l'alloggio sociale in godimento, deve inviare disdetta almeno sei mesi prima del rilascio. Il socio sarà tenuto a corrispondere il canone di godimento alloggio e relative spese accessorie per tutto il semestre seguente dalla disdetta.

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

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

Il socio deve restituire l'alloggio alla Cooperativa, com'è stabilito dal presente Regolamento, sottoscrivendo l'apposito verbale.

### **TITOLO VI**

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

#### **ART. 25**

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 26**

Il canone di godimento dell'alloggio viene stabilito dal C.d.A. al momento dell'assegnazione.

Esso viene determinato in base ai costi complessivi a cui la società cooperativa deve far fronte.

Esso è quindi modificabile nel tempo e comprensivo di tutte le obbligazioni e gli oneri finanziari e amministrativi della società oltre che dei costi complessivi dei fabbricati.

Il canone di godimento comprende sia un corrispettivo per l'uso dell'alloggio che un corrispettivo per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni dei giardini e dei fabbricati, e di quelle di manutenzione straordinaria programmata conservativa del patrimonio edilizio della cooperativa, incrementative dei valori degli immobili nonché quelle spese di riparazione all'interno dei singoli alloggi che non siano di competenza del socio assegnatario.

Il canone comprende anche le spese per il funzionamento tecnico amministrativo della società, per pagamento d'imposte, tasse, stipendi al personale dipendente e per tutto quanto altro occorra a garantire la corretta ed efficiente gestione della cooperativa.

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

Il C.d.A. delibera tutti gli adeguamenti dei canoni.

#### **ART 27**

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

- tutte le spese per la fornitura dei servizi direttamente connessi al godimento dell'alloggio sociale, quali quelle per: pulizia delle parti comuni, energia elettrica, acqua, portierato, riscaldamento, ascensore, eventuale acqua calda centralizzata e tutte quelle che potrebbero derivare da ulteriori servizi richiesti dai soci o erogati per migliorare l'abitabilità degli alloggi o per disposizione di legge e di regolamento comunale;
- tutte le spese per lavori di riparazione e di manutenzione straordinaria e di manutenzione ordinaria sulle parti comuni dei giardini, dei fabbricati, all'interno dei singoli alloggi e che non siano di competenza del socio assegnatario;
- tutte le spese di manutenzione straordinaria e di manutenzione programmata conservativa del patrimonio edilizio della Cooperativa, incrementative del valore degli immobili.
- tutte le spese generali per il funzionamento tecnico ed amministrativo della Cooperativa, per il pagamento d'imposte e tasse e degli stipendi del personale dipendente, per prestazioni professionali e servizi diversi e per tutto quant'altro occorra a garantire la corretta ed efficiente gestione della cooperativa.

Per la ripartizione delle spese, sopra citate, tra i soci assegnatari si fa riferimento ai mq utili degli alloggi (o in alternativa, ai millesimi), così com'è consuetudine nella Cooperativa.

Il C.d.A. tuttavia, può deliberare di ripartire dette spese o parte delle stesse con i criteri comunemente adottati in conformità alle norme del codice civile.

#### **ART. 28**

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

### **TITOLO VII**

#### **NORME DIVERSE**

#### **ART. 29**

Il socio assegnatario va soggetto ai diritti e agli obblighi previsti da codesto Regolamento e dallo Statuto della Cooperativa, per casi particolari, non contemplati dal presente Regolamento e dalle disposizioni dallo stesso richiamate, valgono le disposizioni del Codice Civile sulle società cooperative e/o si dà mandato al Consiglio di Amministrazione di deliberare in merito.

#### **ART. 30**

Il consiglio di Amministrazione entro il mese di gennaio di ogni anno aggiorna il comma:

1) Reddito minimo) e 3) Reddito del nucleo familiare dell'articolo 11 di codesto Regolamento utilizzando l'incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertato dall'ISTAT nell'anno precedente.

#### **ART. 31**

Sono esclusi dal presente regolamento, solo per le parti riferite alla assegnazione in godimento di bene sociale, le parti dell'immobile che sono adibite ad attività di carattere commerciale per le quali il Consiglio di Amministrazione, valutate le richieste, determinerà il canone di affitto e la durata della locazione, in conformità alla legge 392/1978.

Il presente Regolamento è stato approvato con il parere favorevole dei soci presenti nell'Assemblea del 06 Maggio 2017.