

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 (assegnazione in godimento)

L'assegnazione in godimento di un alloggio è la modalità di attuazione dell'oggetto sociale con cui la Cooperativa immette uno o più soci nella detenzione per uso abitativo dell'immobile.

Essa può avvenire anche per il soddisfacimento di esigenze abitative di natura transitoria.

L'assegnazione in godimento può avere a oggetto tanto alloggi di proprietà della Cooperativa quanto alloggi di proprietà di terzi che ne abbiano dato alla Cooperativa la disponibilità a qualsiasi titolo, e in nessun caso può comportare il trasferimento al socio della proprietà dell'alloggio.

Art. 2 (forme contrattuali)

Agli effetti del presente Regolamento il termine "concessione" indica l'assegnazione in godimento di alloggi nell'ambito della forma Cooperativa a proprietà indivisa, fermo restando che per gli alloggi di proprietà di terzi la concessione è effettuata con i limiti nascenti dal titolo in forza del quale la Cooperativa ne abbia ottenuto la disponibilità.

L'assegnazione in godimento di un alloggio può avvenire a titolo locatizio o a titolo di concessione.

L'assegnazione in godimento a titolo locatizio avviene con qualsivoglia forma contrattuale consentita dall'ordinamento giuridico.

L'assegnazione in godimento a titolo di concessione è disciplinata dal Capo III del presente Regolamento.

Art. 3 (esclusioni)

Non possono ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio i soci che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo nella stessa regione, né i soci che abbiano in corso un rapporto locatizio o di concessione relativo a un alloggio idoneo nella stessa provincia a loro attribuito in godimento dalla Cooperativa.

Ai fini di cui al presente articolo la contitolarità con terzi dei diritti di cui sopra è equiparata alla titolarità solo in caso di quota superiore al 49%.

Non possono inoltre ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio i soci il cui nucleo familiare sia titolare di reddito superiore al limite massimo previsto dalla legislazione regionale per la concessione in godimento di alloggi in locazione permanente o in concessione.

Ai fini di cui al comma precedente si intende per nucleo familiare l'insieme delle persone che abiteranno nell'alloggio.

L'assegnazione in godimento di un alloggio può avvenire solo a soci persone fisiche o ad associazioni con i requisiti e per i fini di cui al terzo comma dell'art. 4 dello Statuto.

Art. 4 (determinazione del canone)

Il C.d.A. deciderà di volta in volta per ciascun alloggio se attribuirne il godimento a titolo locatizio o a titolo di concessione al socio avente diritto all'assegnazione ai sensi del Capo II del presente Regolamento.

Fermo il rispetto delle disposizioni del presente Regolamento, il C.d.A. modellerà i contratti di locazione/concessione differenziandoli a seconda del titolo giuridico in forza del quale la Cooperativa ha la disponibilità degli alloggi, delle caratteristiche degli immobili, nonché del contesto socio-urbanistico in cui gli stessi siano inseriti.

I canoni di locazione sono fissati dal C.d.A., salvi i casi in cui il loro ammontare sia determinato e imposto dalla legge o da particolari convenzioni.

Nel decidere ai sensi del comma precedente il C.d.A. deve tenere conto della necessità di assicurare l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative della Cooperativa, nonché, della necessità di finanziare gli oneri gestionali e organizzativi della Cooperativa attraverso la sua attività, nonché, infine, del principio dell'omogeneità di trattamento dei soci in presenza di condizioni soggettive e oggettive simili. I corrispettivi di concessione in godimento sono fissati dal C.d.A. secondo quanto previsto dall'art. 17.

Art. 5 (preassegnazioni)

I contratti di locazione/concessione potranno essere preceduti dalla stipula di contratti di prenotazione o da contratti preliminari che avranno efficacia anche ai fini di cui all'art. 10.

In ogni caso il C.d.A. potrà utilizzare nelle varie operazioni le forme negoziali che riterrà più idonee al perseguimento delle finalità statutarie della Cooperativa.

CAPO II – DISPOSIZIONI RELATIVE AI CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DEGLI ALLOGGI.

Art. 6 (criteri di assegnazione)

L'assegnazione in godimento degli alloggi avviene secondo uno dei seguenti criteri:

- a) secondo le priorità della graduatoria della lista di prenotazione di cui all'art. 8;
- b) per soddisfare esigenze abitative derivanti da situazioni di emergenza o il cui soddisfacimento risponda a un prioritario interesse della Cooperativa in funzione di un più efficiente raggiungimento degli scopi statutari in casi specifici; la sussistenza dei presupposti di cui alla presente lett. b) deve essere deliberata dal C.d.A. con decisione specificamente motivata;
- c) per consentire il cambio di alloggio a soci, già titolari di assegnazione in godimento di altro alloggio, che ne abbiano fatto richiesta.

In ogni caso, qualora il C.d.A. intenda utilizzare un alloggio disponibile al fine di trasferirvi chi detenga altro alloggio che debba essere liberato per qualsiasi motivo connesso con l'attività della Cooperativa ed i suoi programmi, il predetto alloggio disponibile potrà essere utilizzato a tal fine indipendentemente dalle disposizioni del presente Capo II.

Nel caso di nuovi interventi della Cooperativa nell'ambito dei quali il C.d.A. ritenga di particolare importanza, in relazione allo specifico contesto socio-culturale, favorire l'integrazione tra inquilini comunitari ed extra-comunitari, il C.d.A. potrà con delibera motivata prevedere che una percentuale di alloggi nell'ambito di detti interventi comunque non superiore al 40% sia riservata a soci comunitari, sempre che essi siano reperibili nell'ambito delle graduatorie di cui agli articoli che seguono.

Inoltre, al fine di favorire la tendenza ad una omogenea risposta della Cooperativa alle domande di alloggio espresse da differenti categorie sociali di aventi diritto, il C.d.A. potrà individuare nell'ambito di nuovi interventi categorie di soci (es. giovani coppie, lavoratori fuori sede, madri sole, ecc.) ai quali sia prioritariamente riservata una percentuale degli alloggi stabilita dal C. di A.

Art. 7 (ripartizione degli alloggi)

Il C.d.A., nell'effettuare di volta in volta la scelta del criterio da seguire tra quelli indicati all'art. 6, opererà in modo da assicurare che in ogni momento il numero degli alloggi attribuiti in godimento in base a ciascun criterio sia conforme ai seguenti limiti percentuali, da computarsi con riferimento alla totalità degli alloggi comunque gestiti dalla Cooperativa:

criterio di cui all'art. 6, lettera a): non meno del 70%

criterio di cui all'art. 6, lettera b): non oltre il 10%

criterio di cui all'art. 6, lettera c): non oltre il 20%

Art. 8 (lista di prenotazione)

Il C.d.A. forma, mantiene ed aggiorna la lista di prenotazione.

Sono iscritti nella lista di prenotazione i soci persone fisiche (o associazioni con i requisiti e per i fini di cui al terzo comma dell'art. 4 dello Statuto) che non siano titolari di assegnazione in godimento di alloggio da parte della Cooperativa e che abbiano presentato domanda scritta di assegnazione in godimento di alloggio, contestualmente costituendo, a pena di irricevibilità della domanda, il deposito di prenotazione infruttifero di cui all'art. 9.

Le domande di cui al comma precedente possono essere presentate in ogni momento.

Nella lista di prenotazione i soci iscritti sono ordinati in graduatoria.

La graduatoria è formata in base alla data di presentazione della domanda di cui al secondo comma del presente articolo, in modo da assicurare la priorità a coloro che da più tempo sono iscritti nella lista di prenotazione, compatibilmente con le disposizioni degli ultimi due commi dell'art. 6.

La lista di prenotazione, ordinata con la graduatoria di cui ai commi precedenti, è permanentemente affissa alla bacheca della sede sociale nella sua versione recentemente aggiornata.

Nella domanda di assegnazione in godimento può essere indicato il tipo di alloggio richiesto: monolocale, bilocale, trilocale o qualsiasi tipo di appartamento. Nel caso in cui venga indicato 'qualsiasi tipo di appartamento' il socio sarà interpellato solo per alloggi di dimensioni idonee al nucleo familiare. Inoltre può essere indicata la zona della città desiderata, solo nel caso in cui essa escluda qualunque altra zona o località. Queste indicazioni vengono periodicamente aggiornate tramite invio, da parte della cooperativa, di un apposito questionario. Il socio può modificare spontaneamente la propria indicazione ogni volta che lo ritenga opportuno.

Gli alloggi che si rendono disponibili sono proposti soltanto ai soci che hanno dato indicazioni coerenti con il tipo e l'ubicazione degli stessi. Dopo la terza rinuncia di un socio a un alloggio conforme alle indicazioni fornite, lo stesso sarà cancellato dalla lista di prenotazione. Di questo fatto verrà data al socio comunicazione scritta. A sua richiesta il socio può essere nuovamente iscritto alla lista con un nuovo numero di prenotazione.

Art. 9 (deposito di prenotazione)

L'ammontare del deposito di prenotazione di cui al secondo comma dell'art. 8 è stabilito con delibera del C.d.A. ed è affisso alla bacheca della sede sociale.

Il C.d.A. può altresì variare l'ammontare del deposito, comunque non prima che siano trascorsi almeno sei mesi dalla delibera di fissazione o dall'ultima delibera di variazione.

In caso di delibera di aumento del deposito, il C.d.A. invita i soci iscritti nella lista di prenotazione ad adeguare il loro deposito al nuovo ammontare.

Il mancato adeguamento del deposito nel termine fissato dal C.d.A. comporta l'automatica cancellazione del socio dalla lista di prenotazione.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente la somma a suo tempo depositata dal socio resta a sua disposizione infruttifera presso la Cooperativa sino a quando egli non la ritiri.

In caso di delibera di riduzione del deposito, il C.d.A. ne dà notizia ai soci iscritti nella lista di prenotazione che hanno facoltà di ritirare quanto depositato in eccedenza rispetto al nuovo ammontare, senza che ciò comporti cancellazione dalla lista di prenotazione.

L'eccedenza di cui al comma precedente resta comunque infruttifera.

In ogni caso i soci iscritti nella lista di prenotazione possono in ogni momento ritirare in tutto o in parte il loro deposito, fermo restando che la riduzione dello stesso al di sotto del limite vigente ai sensi dei primi due commi del presente articolo comporta l'automatica cancellazione del socio dalla lista di prenotazione, analogamente a quanto previsto dal quarto e quinto comma del presente articolo.

Nel caso in cui il socio venga cancellato definitivamente dalla lista di prenotazione, in base a quanto disposto dall'ultimo comma dell'art. 8, allo stesso verrà restituito il deposito di prenotazione a suo tempo versato.

Art. 10 (rinuncia)

L'assegnazione in godimento di un alloggio da parte della Cooperativa a un socio iscritto nella lista di prenotazione comporta l'automatica cancellazione del socio da detta lista e la conversione del relativo deposito di prenotazione a valere in conto delle obbligazioni assunte dal socio verso la Cooperativa per effetto dell'assegnazione medesima.

Il socio iscritto nella lista di prenotazione che, essendo stato invitato a stipulare un'assegnazione in godimento di alloggio, o un contratto di prenotazione o preliminare di cui all'art. 5, in forza del diritto di priorità spettantegli in base alle risultanze della graduatoria, non vi abbia provveduto nel termine fissato dal C.d.A., decade dal diritto alla stipula a vantaggio del socio immediatamente seguente in graduatoria, ma conserva la sua posizione in graduatoria ai fini dell'eventuale successiva assegnazione in godimento di altro alloggio.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso in cui socio titolare di diritto di priorità in graduatoria non possa stipulare per mancanza dei requisiti di cui all'art. 3.

Il C.d.A. può stabilire modalità di convocazione collettiva e contestuale degli iscritti alle graduatorie che consentano l'immediata verifica ed operatività della decadenza di cui al comma precedente, ai fini di una celere individuazione degli aventi diritto interessati alla stipula.

Art. 11 (cambio alloggio)

I soci che siano titolari di assegnazione in godimento e siano in possesso dei requisiti di cui all'art. 12 possono presentare domanda scritta di cambio alloggio per fruire degli alloggi attribuibili ai sensi dell'art. 6 lettera c).

Per la formazione della graduatoria si applicano i criteri di cui al 5° e 6° comma dell'art. 8.

Art. 12 (requisiti per la richiesta di cambio)

Le domande di cambio alloggio dirette a ricevere l'assegnazione in godimento di altro alloggio nello stesso Comune non possono essere presentate se non siano trascorsi tre anni dalla stipula dell'assegnazione in godimento dell'alloggio di cui si chiede il cambio.

Tutte le spese e gli oneri diretti o indiretti che la Cooperativa debba sostenere per l'esecuzione del cambio alloggio, sono a carico del socio beneficiario.

Le domande di cambio alloggio non possono essere presentate da soci che siano in mora nel versamento di somme dovute per canoni e/o spese alla Cooperativa a fronte dell'alloggio attribuito loro in godimento. La morosità sopravvenuta alla presentazione della domanda di cambio alloggio determina l'automatica cancellazione della stessa dalla relativa graduatoria. Il socio escluso per morosità dalla lista delle richieste di cambio alloggio può rientrarvi nel momento in cui venga completamente sanata la morosità, beninteso nella posizione successiva a quella dell'ultimo socio in graduatoria in quel momento.

Art. 13 (trasloco)

La stipula di un'assegnazione in godimento a seguito della presentazione di domanda di cambio alloggio comporta l'automatica risoluzione dell'assegnazione in godimento dell'alloggio di cui si è chiesto il cambio.

Il socio è obbligato a riconsegnare alla Cooperativa detto alloggio nel termine all'uopo fissato dal C.d.A. per consentire l'effettuazione del trasloco.

Al socio che lasci l'appartamento in condizioni tali che richiedano interventi di pulizia e/o manutenzione di entità superiore ad una semplice imbiancatura, o che ritardi la consegna oltre il termine fissato dal CdA per il trasloco (massimo dieci giorni), verrà addebitato l'importo delle spese necessarie al ripristino dell'appartamento e/o al mancato affitto.

In caso di inottemperanza al disposto del comma precedente la nuova assegnazione in godimento sarà risolta per inadempimento del socio, il quale resterà comunque obbligato a riconsegnare l'alloggio oggetto della precedente assegnazione in godimento risolta ai sensi del primo comma del presente articolo.

CAPO III – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONCESSIONI IN GODIMENTO

Art. 14 (disciplina del contratto)

La concessione in godimento dell'alloggio costituisce prestazione mutualistico-cooperativa connessa con lo "status" di socio e realizzazione di diritto del socio conseguente al negozio giuridico di associazione alla Cooperativa e disciplinato dallo Statuto e dal Regolamento della stessa.

La concessione in godimento è disciplinata dallo Statuto e dal Regolamento della Cooperativa, nonché da un atto di concessione in godimento.

Art. 15 (durata della concessione)

La concessione in godimento può essere, per decisione del CdA, a tempo indeterminato o temporanea. In entrambi i casi la concessione in godimento cessa automaticamente al momento in cui viene meno, per qualsiasi motivo, lo "status" di socio in capo all'assegnatario. Per gli alloggi di proprietà di terzi, la concessione in godimento non potrà avere una durata eccedente la disponibilità da parte della cooperativa in forza del titolo di cui al primo comma dell'art.2.

Art. 16 (deposito speciale)

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di concessione in godimento il socio è tenuto a versare alla Cooperativa una somma a titolo di deposito speciale infruttifero, a garanzia degli obblighi assunti nonché quale risorsa finanziaria della Cooperativa con la funzione di cui all'art. 17.

Il socio può richiedere di versare la somma stabilita per il deposito speciale infruttifero sotto forma di aumento della propria quota sociale.

Qualora la concessione in godimento sia preceduta dalla stipula di contratto di prenotazione o preliminare di cui all'art. 5, il C.d.A. può disporre che il deposito speciale sia costituito in tutto o in parte contestualmente a detta stipula e anche ratealmente, e può disporre che quanto versato in tal modo sia fruttifero al tasso previsto per i depositi sociali vincolati, fino alla data della sottoscrizione dell'atto di concessione in godimento. Il deposito di cui al primo comma viene svincolato dopo la cessazione e la riconsegna dell'alloggio.

Per tutta la durata della concessione l'assegnatario è inoltre tenuto al pagamento del corrispettivo per la prestazione resa dalla Cooperativa attraverso la concessione in godimento dell'alloggio.

Il pagamento deve avvenire in via mensile o trimestrale anticipata entro la prima decade del mese o del primo mese del trimestre.

Unitamente al corrispettivo devono essere pagate le spese di gestione, amministrazione e servizi comuni del fabbricato.

In ipotesi di contitolarità della concessione, i contitolari sono tenuti in solido verso la Cooperativa.

Art. 17 (ammontare del corrispettivo)

L'ammontare del deposito speciale, nonché quello del corrispettivo annuo del godimento dell'alloggio, sono fissati dal C.d.A. in relazione alla data della concessione, ai costi sostenuti e da sostenersi dalla Cooperativa per ottenere e mantenere la disponibilità dell'alloggio, ai costi di costruzione o ristrutturazione, alle diverse linee di credito finanziario utilizzate, alle spese di manutenzione ordinaria, nonché a quanto previsto dal penultimo comma dell'art. 4.

Art. 18 (adeguamento del corrispettivo)

Il C.d.A. può deliberare adeguamenti del corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, che potranno rendersi applicabili già nel corso dell'esercizio.

Le variazioni in aumento non potranno essere superiori all'aumento del costo della vita intervenuto dall'ultimo adeguamento o, in caso di primo adeguamento, dalla data d'inizio della concessione.

Ai fini del comma precedente l'aumento del costo della vita è determinato in base agli indici ISTAT costo vita impiegati e operai.

Gli adeguamenti potranno superare il limite di cui al comma precedenti qualora si rendano necessarie opere straordinarie di rilevante entità e, per le concessioni aventi a oggetto alloggi di proprietà di terzi, quando si renda necessario far fronte ad aumenti, legittimamente imposti dai terzi, degli eventuali corrispettivi a loro spettanti per l'assegnazione alla Cooperativa della disponibilità degli alloggi.

Nelle ipotesi di cui al comma precedente il C.d.A. potrà altresì deliberare l'adeguamento del deposito speciale di cui all'art. 16.

Art. 19 (obblighi dell'assegnatario)

L'assegnatario è tenuto a rispettare le norme dello Statuto, del Regolamento, dell'atto di concessione, nonché le delibere del C.d.A. e le modifiche a Statuto e Regolamento eventualmente apportate dall'Assemblea Generale dei soci.

Art. 20 (trasferimento dell'assegnatario)

Per effetto della concessione in godimento l'assegnatario ha la detenzione dell'alloggio.

Egli è tenuto all'occupazione personale e continuativa dell'alloggio a uso abitazione.

La concessione è personale e incedibile e non si trasmette ai conviventi qualora l'assegnatario si trasferisca altrove.

Tuttavia i conviventi con l'assegnatario da almeno un anno antecedente al suo trasferimento, avvenuta la revoca della concessione ai sensi dell'art. 23 lett. c, hanno diritto alla concessione in godimento dell'alloggio con priorità, sempre che essi siano in possesso dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal Regolamento.

Art. 21 (lavori nell'appartamento)

L'assegnatario non può apportare all'alloggio a lui attribuito innovazioni o modifiche, né all'interno né all'esterno, senza la preventiva autorizzazione scritta dalla Cooperativa.

L'autorizzazione non può essere data se le innovazioni proposte recano pregiudizio ad altri alloggi.

L'assegnatario può in ogni caso, liberamente e senza necessità di autorizzazione, eseguire a proprie spese non rimborsabili, all'interno dell'alloggio, migliorie (pitture, stucchi, zoccolature e rivestimenti) a condizione che non siano mutate le strutture e la disposizione dei vani.

Art. 22 (morte dell'assegnatario)

In caso di morte dell'assegnatario, il coniuge superstite gli subentra nella titolarità della concessione.

In mancanza, gli subentra qualsiasi convivente con il "de cuius" da almeno un anno, sempre che sia in possesso dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal Regolamento e che la convivenza risulti da certificazione già presentata alla cooperativa.

Art. 23 (revoca della concessione)

Il C.d.A. delibera la revoca della concessione in godimento nei seguenti casi:

morosità anche parziale dell'assegnatario nel pagamento del corrispettivo e/o delle spese e/o dell'adeguamento di cui agli artt. 16, 17 e 18, protrattasi oltre 15 giorni successivi al ricevimento di formale sollecito scritto;

perdita dello "status" di socio da parte dell'assegnatario o, per le concessioni aventi a oggetto alloggi di proprietà di terzi, perdita della legittima disponibilità dell'alloggio da parte della Cooperativa;

mancata continuativa personale occupazione dell'alloggio da parte dell'assegnatario, non giustificata da motivi di lavoro o salute previamente comunicati;

mutamento da parte dell'assegnatario della destinazione abitativa dell'alloggio;

violazione dell'art. 21;

venir meno dei requisiti di cui all'art. 3.

Per effetto della revoca l'assegnatario è tenuto all'immediata riconsegna alla Cooperativa dell'alloggio, libero da cose e persone.

CAPO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 24 (validità del regolamento)

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data della sua approvazione da parte dell'assemblea dei soci.

Restano ferme le assegnazioni di alloggi effettuate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 25 (norme prevalenti)

Qualora disposizioni di legge o convenzioni con lo Stato, le Regioni, le Provincie o i Comuni prevedano per l'assegnazione in godimento di alloggi che siano nella disponibilità della Cooperativa criteri di priorità e/o vincoli diversi da quelli indicati nel presente Regolamento, ad essi la Cooperativa si uniformerà in deroga al Regolamento stesso.

Analogamente la Cooperativa si comporterà in caso di deroghe al presente Regolamento imposte, per gli alloggi di proprietà di terzi, dal titolo in forza del quale la Cooperativa ne abbia ottenuto la disponibilità.

Art. 26 (applicazione del regolamento)

Pur nel rispetto delle norme del presente Regolamento, il C.d.A. potrà operare con l'elasticità anche interpretativa che sarà necessaria per tradurre disposizioni statutarie e regolamentari in una realtà composita e complessa quale quella che la Cooperativa si trova ad affrontare.

(Approvato dall'Assemblea del 25 maggio 2010)