

REGOLAMENTO PER L'ATTRIBUZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI SOCIALI

Prologo

Il presente regolamento definisce, nel rispetto delle norme di legge e dello Statuto della Cooperativa, i criteri per l'attribuzione in godimento degli immobili sociali, per la formazione delle graduatorie dei soci richiedenti l'assegnazione in godimento di alloggi sociali, boxes e posti auto, e la disciplina delle assegnazioni medesime.

Capo I – Disposizioni generali

Art. 1 – Attribuzione in godimento

L'attribuzione 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.

Essa può avvenire anche nei confronti di terzi, che siano in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 3, ma in tal caso può essere disposta solo ai sensi dell'art. 4 lett. b).

Art. 2 – Tipologie di attribuzione in godimento

L'attribuzione in godimento di un alloggio può avvenire a titolo di assegnazione, a titolo locatizio, o con altre forme contrattuali ritenute utili.

Agli effetti del presente Regolamento il termine "assegnazione" indica l'attribuzione in godimento di alloggi nell'ambito della forma cooperativa a proprietà indivisa.

L'attribuzione in godimento di alloggi a titolo locatizio avviene in conformità alle disposizioni di legge in materia di locazioni abitative.

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

Art. 3 – Requisiti soggettivi

Non possono ottenere l'attribuzione in godimento di un alloggio i soci che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo sito a meno di 50 km di distanza dal comune dell'alloggio sociale.

La disposizione del comma precedente si applica anche qualora la condizione soggettiva ivi indicata sussista per uno dei membri del nucleo abitativo del socio, tale intendendosi l'insieme delle persone che stabilmente utilizzano l'alloggio o che sono state indicate come future fruitrici dell'alloggio dal socio in sede di presentazione della domanda di cui all'art. 6.

Ai fini di cui al primo comma l'alloggio di proprietà è ritenuto comunque non idoneo se il rapporto tra il numero delle persone costituenti il nucleo familiare del socio e il numero dei locali, esclusi la cucina e i servizi, sia superiore a 2.

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%.

Al fine di prevenire l'insorgenza di morosità nel pagamento di canoni e spese, il C.d.A. può disporre che un ulteriore requisito soggettivo per l'attribuzione in godimento di un alloggio, sia costituito dal possesso da parte del nucleo che ne fruirà di un reddito annuo sul quale l'incidenza dell'onere annuo di canone e spese non superi una percentuale stabilita dal C.d.A.

Nell'ipotesi di cui al comma precedente il C.d.A. può prevedere che pur in assenza del requisito soggettivo ivi indicato, l'attribuzione in godimento possa comunque avere luogo se il pagamento di canoni e spese è garantito da un terzo titolare di reddito a tal fine capiente.

In ogni caso i soci che si trovino in condizione di inadempimento ad alcuno degli obblighi verso la Cooperativa previsti dall'art. 8 dello Statuto, non possono presentare domanda di alloggio ai fini di cui al presente regolamento né stipulare contratti per ricevere l'attribuzione in godimento di un alloggio dalla Cooperativa.

Art. 4 – Criteri per le attribuzioni in godimento

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

- a) secondo le priorità della graduatoria delle liste di prenotazione di cui all'art. 8;
- b) per soddisfare esigenze abitative derivanti da situazioni di emergenza o di bisogno abitativo transitorio o il cui soddisfacimento risponda a un prioritario interesse della Cooperativa in funzione di un più efficiente raggiungimento degli scopi statutari in casi specifici, o in esecuzione di convenzioni con enti attivi in ambito culturale, sanitario e sociale (es. ospedali, università), per il soddisfacimento di esigenze abitative dei loro utenti e dei loro familiari, la sussistenza dei presupposti di cui alla presente lett. b) deve essere deliberata dal C.d.A. con decisione specificamente motivata, salvo il caso in cui si tratti di esecuzione di una convenzione di cui sopra;
- c) per consentire il cambio di alloggio a soci, già titolari di assegnazione in godimento di altro alloggio, che ne abbiano fatto richiesta.
- d) per effettuare il cambio di alloggio per soci già titolari di assegnazione in godimento di altro alloggio, che debba essere liberato o per la realizzazione di opere di manutenzione o ristrutturazione incompatibili con la presenza di abitanti all'interno, o per essere utilizzato per particolari finalità abitative in conseguenza di convenzioni con enti pubblici.

Il C.d.A., nell'effettuare di volta in volta la scelta del criterio da seguire tra quelli sopra elencati, opererà in modo da assicurare che in ogni momento il numero degli alloggi attribuiti in godimento in base al criterio di cui alla lett. b) non sia superiore al 4% del numero di alloggi di proprietà della Cooperativa.

Tale limite è elevato non oltre il doppio, quando si sia verificato per due riunioni di cui all'art. 11 lett. e) consecutive, che l'offerta di alloggi sia risultata superiore alla domanda.

L'attribuzione in godimento di alloggi secondo i criteri di cui alle lett. a), c) e d) può avvenire solo a titolo di assegnazione.

L'attribuzione in godimento di alloggi secondo il criterio di cui alla lett. b) può avvenire a qualunque titolo statutariamente consentito, con esclusione del titolo di assegnazione.

L'attribuzione in godimento di alloggi per le finalità di cui alla lett. d) avviene con priorità rispetto a ogni altro criterio.

Art. 5 – Attribuzione in godimento di box

L'attribuzione in godimento dei box avviene a titolo di assegnazione qualora il socio interessato sia assegnatario di alloggio, e in caso contrario può avvenire a qualunque titolo statutariamente consentito e deliberato dal C.d.A..

Qualora si verifichi una disponibilità di box in numero superiore rispetto alle richieste dei soci, i box possono essere attribuiti in godimento anche a soggetti che non siano soci, in tal caso a qualunque titolo statutariamente consentito, e motivato dal C.d.A., con esclusione del titolo di assegnazione.

Capo II – Disposizioni relative alla prenotazione e alla formazione delle graduatorie per l'assegnazione in godimento degli alloggi

Art. 6 – Domanda di prenotazione

I soci persone fisiche che intendono ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio, devono presentare domanda scritta al C.d.A. utilizzando appositi moduli prestampati dallo stesso approvati.

Le domande devono indicare il numero di locali richiesti, senza computare cucina e servizi, e devono essere corredate della documentazione stabilita dal C.d.A. ai fini dell'attribuzione ai sensi dell'art. 9 dei punteggi per la formazione delle graduatorie di cui all'art. 8, nonché dalla costituzione del deposito vincolato cauzionale di cui all'art. 7.

Il C.d.A. può deliberare la formazione di un'unica lista di prenotazione e in tal caso non avrà luogo l'indicazione nelle domande del numero di locali richiesti, il deposito vincolato cauzionale sarà fissato in un ammontare unico per ciascuna domanda, e la delibera disporrà le modalità per l'unificazione di tutte le liste e la formazione di un'unica graduatoria.

Le domande possono essere presentate in ogni momento ma sono inserite nelle liste di prenotazione previste dall'art. 8 secondo le periodicità di aggiornamento previste dall'art. 10.

Ciascun socio non può presentare più di una domanda, ma può variare il numero di locali richiesti presentando apposita nuova domanda che determina, secondo quanto previsto dall'art. 10, il suo passaggio ad altra lista di prenotazione col mantenimento dell'anzianità di iscrizione, salvo il caso che sia vigente la lista unica di cui al terzo comma, e può chiedere l'aggiornamento del punteggio attribuitogli in graduatoria fornendo la documentazione comprovante la sussistenza di eventuali ulteriori requisiti, che vengono valutati ed applicati come previsto dal comma precedente.

La domanda non può essere presentata da chi sia già titolare di assegnazione in godimento di alloggio stipulata con la Cooperativa, salve le disposizioni dell'art. 13.

La domanda ha effetto per cinque anni dalla data di presentazione e l'effetto si rinnova per altri cinque anni, e così di seguito, qualora entro sei mesi successivi alla scadenza del quinquennio il socio comunichi per iscritto alla cooperativa che intende confermarla.

In mancanza della dichiarazione di conferma nei termini indicati dal comma precedente, la domanda è depennata dalla lista e il deposito vincolato cauzionale si converte automaticamente in deposito a risparmio libero; la domanda può essere ripresentata, ma in tal caso assume l'anzianità di iscrizione decorrente dalla nuova presentazione.

Art. 7 – Deposito vincolato cauzionale

Contestualmente alla presentazione della domanda di prenotazione ed a pena di irricevibilità della stessa, il socio deve costituire un deposito vincolato cauzionale il cui ammontare è stabilito con delibera del C.d.A. ed è affisso alla bacheca della sede sociale.

Il C.d.A. può differenziare l'ammontare del deposito cauzionale per categorie di soci individuate secondo la loro diversa condizione in applicazione del principio previsto dal secondo comma dell'art. 3 dello Statuto.

Il deposito vincolato cauzionale è vincolato alla permanenza del socio nella lista di prenotazione di cui all'art. 8 e il socio può svincolarlo solo previa rinuncia alla domanda di prenotazione.

Il C.d.A. può variare l'ammontare del deposito vincolato cauzionale, con delibera motivata, 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 vincolato cauzionale, 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 vincolato cauzionale nel termine fissato dal C.d.A. comporta l'automatica cancellazione del socio dalla lista di prenotazione e l'automatica conversione a risparmio libero del deposito vincolato cauzionale non adeguato.

In caso di delibera di riduzione del deposito, il C.d.A. ne dà notizia ai soci iscritti nella lista di prenotazione, la quota di deposito eccedente il nuovo ammontare si converte automaticamente in deposito a risparmio e ENTRO trenta giorni successivi alla notizia senza che ciò comporti cancellazione dalla lista di prenotazione.

Il deposito vincolato cauzionale di cui al presente articolo è remunerato come previsto per il deposito vincolato cauzionale di cui all'art. 21.

Art. 8 – Formazione delle graduatorie

Il C.d.A. forma, mantiene ed aggiorna le liste di prenotazione, inserendo in ogni lista i soci le cui domande di alloggio contengano l'indicazione del medesimo numero di locali, senza computare cucina e servizi, salvo il caso di lista unica ai sensi del terzo comma dell'art. 6.

In ogni lista di prenotazione i soci iscritti sono ordinati in graduatoria sulla base della sommatoria dei punteggi attribuiti secondo quanto previsto dall'art. 9, in base ai seguenti requisiti:

- a) Anzianità di iscrizione:
 - 0,5 punti per ogni mese di iscrizione alla lista.

- b) Giovani di età inferiore ai 36 anni:
 - 2 punti per giovani inferiori a 36 anni;
- c) Coabitazione:
 - 5 punti nel caso di coppia sposata che conviva con una delle famiglie di origine;
- d) Insalubrità dell'alloggio occupato:
 - 3 punti in caso in caso di precarie condizioni igienico sanitarie dell'alloggio occupato;
- e) Indice di sovraffollamento:
 - 5 punti per i soci che si trovino in condizioni abitative di sovraffollamento;
- f) Anziani:
 - 5 punti per i soci con età superiore a 65 anni;
- g) Fine locazione:
 - 2 punti nel caso di alloggio con locazione disdettata dal locatore
- h) Sfratto esecutivo:
 - 5 punti per sfratto già esecutivo non per morosità;
- i) Versamenti risparmio sociale:
 - 0,5 punti per ogni deposito non inferiore a € 5.000,00;
 - 0,1 punti per ogni 1.000,00 euro di deposito eccedenti i primi € 5.000,00.
- j) Nuclei di nuova formazione:
 - 2 punti qualora la domanda di alloggio sia relativa ad un nucleo di 2 componenti costituitosi con atto di matrimonio o con convivenza more uxorio, entro i due anni precedenti la data della domanda, ovvero la cui costituzione avvenga prima della consegna dell'alloggio.
- k) Anzianità di iscrizione alla Cooperativa:
 - 5 punti qualora il socio sia iscritto alla Cooperativa da almeno 10 anni;
- l) Cambio alloggio da maggiori a minori dimensioni:
 Al socio già assegnatario che, nel rispetto dei criteri fissati dall'art.13, chieda di cambiare il suo alloggio con uno di minori dimensioni è accordato un punteggio in ragione del sottoutilizzo dell'alloggio secondo la tabella sotto riportata:

mq netti	<=54	55-75	76-90	>90
1 pers	2	8	10	12
2 pers	0	4	8	10
3 pers	0	2	4	8
4 pers	0	0	2	4
5 pers	0	0	0	0
6 pers	0	0	0	0

- m) Richiesta di cambio alloggio per famiglia con handicap:
 - 5 punti qualora il socio assegnatario richieda il cambio alloggio per assicurare opportune condizioni ad un familiare colpito da handicap.

A parità di punteggio, la priorità è data in base alla maggiore anzianità di associazione alla Cooperativa.

Le graduatorie sono esposte presso l'Ufficio soci della Cooperativa.

Art. 9 – Attribuzione dei punteggi

L'attribuzione dei punteggi di cui all'art. 8 avviene con l'osservanza delle disposizioni che seguono, riferite esclusivamente al socio titolare della domanda di prenotazione, indipendentemente dall'età e dalla composizione delle persone che egli abbia dichiarato come componenti del nucleo che con lui abiterà nell'alloggio.

- a) Anzianità di iscrizione:
 - Si computa con decorrenza dalla data di inserimento nella lista ai sensi del quarto comma dell'art. 6 e i punti sono attribuiti in sede di aggiornamento di graduatoria ai sensi dell'art. 10.
- b) Giovani di età inferiore ai 36 anni:

- I 2 punti sono persi automaticamente a prescindere dalla periodicità di aggiornamento della graduatoria, non appena il compimento d'età abbia fatto venir meno il requisito.
- c) **Coabitazione:**
I 5 punti sono attribuiti se la convivenza avviene in un alloggio il cui titolo di detenzione o possesso non sia in capo al socio che dei punti fruisce o al suo coniuge.
- d) **Insalubrità dell'alloggio occupato:**
I 3 punti sono attribuiti se la precarietà delle condizioni igienico sanitarie è attestata da Ente pubblico competente in materia.
- e) **Indice di sovraffollamento:**
I 5 punti sono attribuiti se il rapporto tra il numero delle persone e il numero dei locali dell'alloggio occupato esclusi la cucina e i servizi è maggiore di 2.
- f) **Anziani:**
Se il possesso del requisito sopravviene dopo l'inserimento del socio nella lista di prenotazione, i 3 punti sono attribuiti nel primo successivo aggiornamento di graduatoria ai sensi dell'art. 10.
- g) **Fine locazione:**
I due punti sono attribuiti se il socio ha ricevuto disdetta per finita locazione del contratto relativo all'appartamento dallo stesso abitato, e la cessazione della locazione conseguente alla disdetta si verificherà tra non più di sei mesi o si è già verificata.
Il punteggio non è cumulabile con quello di cui alla lett. h).
- h) **Sfratto esecutivo:**
I 5 punti sono attribuiti a chi sia destinatario di un provvedimento giudiziario esecutivo che disponga nei suoi confronti il rilascio non per morosità dell'alloggio in cui abita, a condizione che egli non abbia comunque subito un provvedimento di sfratto per morosità negli ultimi 5 anni, salvo il caso che provi di avere poi pagato le somme dovute.
- i) **Versamenti risparmio sociale:**
Il punteggio massimo attribuibile a tale titolo è di quattro punti.
Le variazioni del punteggio, sia che trovino origine da variazioni dell'ammontare del deposito a risparmio del socio, sia che trovino origine da delibera di modifica del limite di punteggio da parte del C.d.A., sono operate in sede di aggiornamento della graduatoria ai sensi dell'art. 10.
Il socio al quale siano stati attribuiti punti ai sensi di questa disposizione nella graduatoria in forza della quale abbia acquisito il diritto a ricevere un alloggio in assegnazione, indipendentemente dalla decisività o meno di tali punti al riguardo, è obbligato ad assoggettare a deposito a risparmio sociale vincolato per almeno due anni a far tempo dalla stipula dell'assegnazione, una somma non inferiore alla metà del deposito a risparmio in dipendenza del quale abbia ricevuto detti punti, e in mancanza decade dal diritto all'assegnazione.
Ai fini dell'attribuzione del punteggio di cui sopra non si tiene conto del deposito vincolato cauzionale di cui all'art. 7.
- j) **Nuclei di nuova formazione:**
Qualora il requisito sopraggiunga dopo la presentazione della domanda di prenotazione, il punteggio è attribuito in sede di primo successivo aggiornamento della graduatoria ai sensi dell'art. 10.
In ogni caso, decorsi due anni dalla prima attribuzione del punteggio il requisito viene meno e nel primo successivo aggiornamento della graduatoria i due punti sono tolti.
- k) **Anzianità di iscrizione alla Cooperativa:**
Il punteggio è attribuito ai soci che al momento dell'iscrizione in graduatoria abbiano un'anzianità di iscrizione alla Cooperativa di almeno 10 anni.
Qualora il requisito sopraggiunga successivamente, il punteggio è attribuito in sede di primo successivo aggiornamento della graduatoria ai sensi dell'art. 10.
- l) **Cambio alloggio da maggiori a minori dimensioni:**
L'attribuzione del punteggio non spetta o comunque è revocata qualora l'alloggio richiesto con la domanda di cui all'art. 6 o scegliibile nell'ambito delle procedure di cui all'art. 11

non risulti effettivamente di minori dimensioni rispetto a quello precedentemente in godimento.

- m) Richiesta di cambio alloggio per famiglia con handicap:
L'attribuzione del punteggio è subordinata alla presentazione di opportuna documentazione comprovante la gravità dell'handicap.
Qualora il requisito sopraggiunga successivamente, il punteggio è attribuito in sede di primo successivo aggiornamento della graduatoria ai sensi dell'art. 10.
Per i requisiti la cui sussistenza non risulti documentata secondo quanto stabilito dal C.d.A. ai sensi del secondo comma dell'art. 6, non può essere attribuito alcun punteggio.

Art. 10 – Manutenzione e aggiornamento delle graduatorie

Successivamente alla loro prima formazione, le graduatorie sono permanenti e vengono aggiornate di regola trimestralmente, alla fine di ciascun trimestre dell'anno.

L'aggiornamento avviene sulla base delle nuove domande e dei nuovi documenti presentati dai soci non oltre quindici giorni prima della fine del trimestre.

Art. 11 – Attribuzione degli alloggi disponibili

Il C.d.A., con la periodicità ritenuta opportuna, delibera le modalità con cui procedere all'attribuzione degli alloggi che si rendano disponibili e in particolare:

- a) Stabilisce per ciascun alloggio il criterio da utilizzare per l'attribuzione in godimento tra quelli indicati dal primo comma dell'art. 4;
- b) Provvede affinché i soci iscritti nelle liste di cui all'art. 8 siano informati delle caratteristiche degli alloggi disponibili per l'assegnazione in godimento, con particolare riferimento alla loro localizzazione, alle loro dimensioni e all'ammontare annuo di canone e spese;
- c) Stabilisce le procedure per far esprimere ai soci aventi diritto secondo le priorità delle graduatorie di cui all'art. 8, la scelta dell'alloggio disponibile per l'assegnazione in godimento e i casi in cui si verifica la decadenza dal diritto di priorità a vantaggio del socio seguente in graduatoria, per mancato esercizio del diritto di scelta;
- d) Stabilisce i casi in cui il rifiuto da parte di un socio di stipulare l'assegnazione di un alloggio comporti penalizzazioni sulla sua posizione nella graduatoria di cui all'art. 8, e ne determina l'entità, nonché i casi in cui al rifiuto medesimo consegua l'esclusione dalla lista di cui al medesimo articolo e le condizioni per la ripresentazione della domanda di cui all'art. 6.
- e) Può disporre che l'esercizio del diritto di scelta di cui alla lett. c) avvenga nell'ambito di riunioni alle quali convocare tutti i soci iscritti nelle graduatorie, comunicando l'avviso di convocazione almeno quindici giorni prima della data fissata per la riunione, a mezzo di locandine affisse negli uffici della Cooperativa e pubblicate sul suo sito Internet;
- f) Può prevedere la formazione di liste di riserva per addvenire celermente all'individuazione dell'avente diritto all'assegnazione in caso di decadenza di chi lo preceda in graduatoria.

Nell'assegnazione in godimento degli alloggi sociali il C.d.A. dovrà in ogni caso rispettare i seguenti criteri:

- gli alloggi fino a 49 mq netti costituiti da uno o due locali , più servizi igienici, possono essere assegnati a nuclei composti al momento dell'assegnazione da non più di due persone;
- gli alloggi da 50 a 60 mq netti costituiti da due locali più servizi igienici, possono essere assegnati a nuclei composti al momento dell'assegnazione da non più di quattro persone;
- gli alloggi da 61 a 85 mq netti costituiti da tre locali più servizi igienici, possono essere assegnati a nuclei composti al momento dell'assegnazione da non più di sei persone.

Art. 12 – Stipula delle assegnazioni in godimento

Il socio che nell'ambito delle procedure di cui all'art. 11 e in forza delle priorità nascenti dalla sua posizione in graduatoria abbia scelto uno degli alloggi assegnabili, è convocato presso

gli uffici della Cooperativa per la stipula del contratto di assegnazione in godimento e la consegna dell'alloggio.

Prima della convocazione, il C.d.A. delibera l'assegnazione in godimento degli alloggi sociali sulla base della graduatoria e, in mancanza, la stipula del contratto deve essere ratificata con delibera da assumersi con priorità.

Per effetto della stipula, il socio è automaticamente cancellato dalla lista di prenotazione di cui all'art. 8, e il deposito di cui all'art. 7 si converte a valere in conto delle obbligazioni assunte dal socio verso la Cooperativa con il contratto.

La consegna dell'alloggio assegnato è subordinata all'adempimento da parte del socio di tutti gli obblighi verso la Cooperativa previsti ai fini dell'assegnazione, di cui al successivo Capo IV.

Il C.d.A. stabilisce le modalità della consegna e i documenti che il socio deve presentare per poter stipulare il contratto di assegnazione, con particolare riferimento a quelli necessari per comprovare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3.

Art. 13 – Domanda di cambio alloggio

I soci che siano già assegnatari di alloggio, possono presentare domanda di cambio alloggio, a condizione che siano trascorsi almeno tre anni dalla stipula dell'assegnazione in godimento dell'alloggio di cui si chiede il cambio, salvo che la domanda sia motivata da documentate modifiche del numero dei componenti del nucleo abitativo intervenute successivamente alla stipula o che debbano verificarsi entro un anno dalla presentazione della domanda.

La domanda viene inserita nelle liste di prenotazione di cui all'art. 8 ed evasa in base alle priorità risultanti dalla relativa graduatoria, ma il nuovo alloggio dovrà essere situato nel medesimo quartiere del precedente, ove disponibile al momento della scelta.

Quando ha luogo il cambio alloggio, il canone e il deposito vincolato cauzionale per il nuovo alloggio sono rideterminati con l'applicazione dell'art. 22

In deroga al disposto del comma precedente in caso di cambio alloggio tra alloggi della medesima vetustà e con analoghe condizioni manutentive salvi i normali deperimenti d'uso, il canone a mq e il deposito cauzionale restano invariati, ma con decorrenza dal cambio il canone è soggetto ad adeguamento ai sensi dell'art. 23 ove precedentemente non previsto.

Per casi di comprovata necessità, il C.d.A. potrà concedere il cambio di alloggio in deroga alla graduatoria di cui all'art. 8.

Inoltre il C.d.A. al fine di favorire il cambio alloggio da maggiori a minori dimensioni per i soci di cui all'art. 8 lett. f), potrà individuare alcuni alloggi riservandoli ad essere utilizzati per attuare il cambio alloggio richiesto da tali soci.

Capo III – Disposizioni relative alla prenotazione e all'attribuzione in godimento dei box

Art. 14 – Domanda di prenotazione

La domanda di prenotazione di un box può essere presentata unitamente alla domanda di prenotazione di alloggio di cui all'art. 6, e in tal caso ne segue le vicende.

Analogamente si procede qualora la domanda sia presentata da socio già iscritto nelle liste di cui all'art. 8, che non l'avesse presentata ai sensi del comma precedente, e in tal caso essa è unita alla domanda di prenotazione di alloggio nel primo successivo aggiornamento di graduatoria ai sensi dell'art. 10.

Le domande di prenotazione di un box presentate da chi sia già assegnatario di alloggio ma non di box, da chi non sia assegnatario o prenotante di alloggio e da chi richieda l'attribuzione in godimento di un secondo box avendone già ottenuto un primo, sono evase secondo quanto previsto dall'art. 15 e con la periodicità fissata dal C.d.A. analogamente a quanto previsto dall'art. 11, solo se residuino box disponibili dopo che siano state soddisfatte le domande disciplinate dai primi due commi del presente articolo.

Art. 15 – Lista di prenotazione dei box

Le domande di prenotazione di cui all'ultimo comma dell'art. 14 sono inserite a seconda del caso in una delle seguenti liste:

- Lista primo box assegnatari di alloggio;
- Lista primo box non assegnatari;
- Lista secondo box.

Le liste sono ordinate con criterio esclusivamente cronologico.

I box disponibili sono attribuiti in godimento prioritariamente alla prima lista e in successione, ove residuino disponibilità, alle altre due.

Si applica l'art. 11 in quanto compatibile.

Qualora residuino box da attribuire in godimento i numero eccedente le richieste dei soci, la Cooperativa può attribuirli a non soci con contratto di locazione alle condizioni decise dal C.d.A..

Art. 16 – Requisiti

Per ottenere l'attribuzione in godimento di un box è necessario fornire alla Cooperativa all'atto della stipula del relativo contratto copia di patente e libretto di circolazione del veicolo di proprietà del richiedente o di un componente del suo nucleo abitativo, salvo che si tratti di attribuzione in godimento del secondo box.

Art. 17 – Revoca dell'assegnazione del secondo box

Qualora l'attribuzione in godimento del secondo box sia effettuata con assegnazione in godimento, essa è revocabile dalla Cooperativa con preavviso di tre mesi, qualora sia necessaria la disponibilità di box per evadere domande di attribuzione in godimento del primo box.

Il C.d.A. fissa i criteri con cui stabilire quali assegnazioni revocare ai sensi del comma precedente, qualora sia necessaria la disponibilità di box in numero inferiore a quelli oggetto di seconda assegnazione.

Qualora l'attribuzione in godimento del secondo box sia effettuata con titolo diverso dall'assegnazione, la cessazione è disciplinata dal contratto e dalla sua durata.

Capo IV – Disposizioni relative alle assegnazioni in godimento

Art. 18 – Natura giuridica

L'assegnazione 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.

Art. 19 – Disciplina dell'assegnazione

L'assegnazione in godimento è disciplinata dallo Statuto e dal Regolamento della Cooperativa, nonché dal contratto di assegnazione in godimento.

Art. 20 – Durata

L'assegnazione in godimento ha durata finché permane lo "status" di socio in capo all'assegnatario.

La Cooperativa può revocarla per i motivi di cui all'art. 28.

Il socio può rinunciarvi riconsegnando l'alloggio con preavviso non inferiore a tre mesi, da comunicarsi con raccomandata.

Avvenuta la comunicazione, la rinuncia non è revocabile.

Durante il preavviso il socio è tenuto a consentire, previo avviso, la visita dell'alloggio da parte della Cooperativa e/o aspiranti assegnatari accompagnati da addetti della Cooperativa.

Qualora la rinuncia sia comunicata con un preavviso inferiore ai tre mesi, il socio sarà comunque tenuto al pagamento del canone e delle spese accessorie per un periodo di tre mesi successivi alla data di ricevimento della comunicazione da parte della Cooperativa, anche se il rilascio avvenga prima di tale termine.

Il preavviso non è dovuto se la rinuncia è conseguente a ricovero a tempo indeterminato del socio in residenza sanitaria per anziani, o struttura di degenza o comunque in struttura protetta e in tal caso canone e spese dovranno essere corrisposti fino all'effettivo rilascio dell'alloggio libero da cose e persone, da effettuarsi con la consegna delle chiavi.

Per il computo di canone e spese ai fini del presente articolo, è considerato mese intero anche la frazione di esso.

Art. 21 – Deposito vincolato cauzionale, canone e spese

Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di assegnazione in godimento, o a mezzo di rateazione disposta dal C.d.A., il socio è tenuto a versare alla Cooperativa una somma a titolo di deposito vincolato cauzionale, a garanzia degli obblighi assunti nonché quale risorsa finanziaria della Cooperativa con la funzione di cui all'art. 22.

Tale somma resterà a disposizione della Cooperativa, che su di essa potrà rivalersi per eventuali danni provocati all'alloggio e attribuibili al socio, nonché per qualsiasi altro credito, anche relativo a canoni, spese accessorie, spese sostenute dalla Cooperativa per il recupero dei propri crediti o per il rilascio dell'alloggio, che la Cooperativa vanta nei confronti del socio alla data della cessazione dell'assegnazione.

Il deposito vincolato cauzionale è svincolato, salvo quanto previsto dal comma precedente, dopo la cessazione dell'assegnazione e la riconsegna dell'alloggio.

Tempi e modalità dello svincolo sono stabiliti dal C.d.A. in funzione dell'esercizio della rivalsa di cui al secondo comma e sono indicati nel contratto di assegnazione.

Il deposito vincolato cauzionale è fruttifero al tasso previsto dal C.d.A. con delibera specificamente concernente il trattamento dei depositi cauzionali, e il C.d.A. ha facoltà di variare il tasso nel tempo perseguendo l'obiettivo di assicurare l'equilibrio finanziario della Cooperativa.

Gli interessi sono liquidati al momento dello svincolo del deposito vincolato cauzionale, con l'applicazione dei tassi vigenti nel periodo di durata del vincolo, senza capitalizzazioni annuali.

Per tutta la durata dell'assegnazione l'assegnatario è inoltre tenuto al pagamento di un canone, costituente corrispettivo per la prestazione resa dalla Cooperativa attraverso l'assegnazione in godimento dell'alloggio.

Il pagamento deve avvenire secondo le modalità ed entro i termini deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

Unitamente al corrispettivo devono essere pagate le spese di gestione, amministrazione e servizi comuni del fabbricato, così come previsto dal relativo regolamento di riparto delle spese.

In caso di ritardo dei pagamenti, il socio sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori, al tasso che sarà periodicamente deliberato dal Consiglio o, in mancanza, come previsto nel contratto di assegnazione in godimento dell'alloggio.

La Cooperativa promuoverà a carico del socio inadempiente la procedura legale di sfratto per morosità, ponendo a suo carico le relative spese, incluse quelle per il recupero del credito.

Il mancato pagamento da parte del socio, pur dopo formale sollecito, di canoni e/o spese relativi ad un periodo superiore a cinque mesi, ferma restando l'eventuale esclusione dello stesso da socio della Cooperativa ai sensi dell'art. 11 lett. c) dello Statuto, costituisce motivo di revoca dell'assegnazione ai sensi dell'art. 28 lett. a) del presente Regolamento.

Oltre al deposito vincolato cauzionale di cui al primo comma del presente articolo, è costituito in garanzia della Cooperativa per le obbligazioni assunte dal socio con l'assegnazione ogni

suo eventuale credito nei confronti della stessa, a qualsiasi titolo dovuto, senza eccezione alcuna.

La rivalsa avverrà anche nei confronti degli eredi del socio.

Art. 22 – Determinazione del deposito vincolato cauzionale e del canone

L'ammontare del deposito vincolato cauzionale, nonché quello del corrispettivo annuo del godimento dell'alloggio, sono fissati dal C.d.A. in relazione alla data dell'assegnazione, 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 straordinaria e alle spese amministrative e generali della Cooperativa, nel rispetto del principio di pari trattamento di situazioni tra loro simili.

Il C.d.A. può differenziare l'ammontare e le modalità di costituzione del deposito cauzionale per categorie di soci individuate secondo la loro diversa condizione in applicazione del principio previsto dal secondo comma dell'art. 3 dello Statuto.

Le voci di cui al comma precedente che trovino autonoma disciplina come spese a carico degli assegnatari nell'ambito del Regolamento concernente il riparto e il pagamento delle spese, restano assoggettate a quest'ultimo e non al disposto del comma precedente.

Art. 23 – Adeguamenti del canone e del deposito vincolato cauzionale

Il C.d.A. può deliberare adeguamenti del corrispettivo annuo di godimento dell'alloggio, che potranno rendersi applicabili già nel corso dell'esercizio, fermo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 29.

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 dell'assegnazione.

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 ai commi precedenti qualora si rendano necessarie opere straordinarie di rilevante entità, salvo il disposto dell'ultimo comma dell'art. 22.

Nelle ipotesi di cui al comma precedente il C.d.A. potrà altresì deliberare l'adeguamento del deposito vincolato cauzionale di cui all'art. 21.

Art. 24 – Obblighi dell'assegnatario

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

Art. 25 – Effetti dell'assegnazione

Per effetto dell'assegnazione in godimento l'assegnatario ha la detenzione dell'alloggio ed è tenuto ad occuparlo personalmente e continuativamente a uso abitazione.

L'assegnatario è tenuto a stabilire la propria residenza anagrafica all'indirizzo dell'alloggio assegnato, entro due mesi dall'assegnazione, pena la revoca ai sensi dell'art. 28 lett. c).

L'assegnazione è personale e incedibile e non si trasmette ai conviventi qualora l'assegnatario si trasferisca altrove, salvo quanto previsto dalle disposizioni che seguono.

In deroga al comma precedente, la trasmissione della titolarità dell'assegnazione al convivente è ammessa quando discenda da provvedimento giudiziario emesso in sede di procedura di separazione o divorzio o di cessazione della convivenza more uxorio, o quando sia chiesta dal socio che debba trasferirsi altrove per un periodo superiore a un anno.

In ogni caso, i conviventi con l'assegnatario, avvenuta la revoca dell'assegnazione ai sensi dell'art. 28 lett. c), hanno diritto all'assegnazione in godimento dell'alloggio con priorità indipendentemente dalle disposizioni del Capo II del presente Regolamento, a condizione che siano in possesso dei requisiti statutari per divenire soci della Cooperativa e che lo divengano.

In nessun caso l'assegnazione può essere cointestata a più persone, e quando sussistano più conviventi aventi titolo, essi dovranno concordare tra loro a chi debba essere trasmessa l'assegnazione ed indicarlo alla Cooperativa, e in difetto l'assegnazione sarà trasmessa dalla Cooperativa al più anziano di età tra loro.

In tutti i casi di trasmissione della titolarità dell'assegnazione ai sensi del presente articolo, è comunque richiesta la sussistenza in capo al nuovo assegnatario della qualità di socio e dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal presente Regolamento.

Il nuovo assegnatario sarà tenuto al pagamento del canone previsto per le nuove assegnazioni.

In deroga a quanto sopra, qualora il nuovo assegnatario sia coniuge, convivente more uxorio o ascendente del precedente, la nuova assegnazione sarà stipulata con lo stesso canone della precedente.

Qualora invece il nuovo assegnatario sia figlio o fratello del precedente, con esso convivente da non meno di cinque anni, il canone della nuova assegnazione sarà pari a quello originariamente fissato alla data della stipulazione della prima assegnazione con il genitore o il suo dante causa, adeguato in base al 50% della variazione dell'indice ISTAT costo vita intercorso tra detta data e quella della trasmissione dell'assegnazione al figlio, fermo restando che in ogni caso il canone non potrà eccedere quello previsto per le nuove assegnazioni.

I canoni delle nuove assegnazioni stipulate per effetto delle trasmissioni di titolarità previste dal presente articolo, sono adeguabili ai sensi dell'art. 23 con decorrenza da detta trasmissione.

In tutti i casi di trasmissione dell'assegnazione ai sensi del presente articolo che comportino aumento del canone dovuto dal nuovo assegnatario, il deposito vincolato cauzionale sarà adeguato.

In tutti i casi di rilevanza della convivenza ai fini del presente regolamento, essa deve avere avuto una durata non inferiore a due anni, documentata con apposita certificazione anagrafica, e non deve essersi verificata nell'ambito di un rapporto di lavoro o di prestazione professionale remunerata di servizi, fermo restando che la maggior durata sopra indicata per l'ipotesi in cui il nuovo assegnatario sia figlio o fratello del precedente è richiesta solo ai fini dell'applicazione delle condizioni economiche ivi previste.

Inoltre, qualora il convivente non fosse incluso nel nucleo indicato nella domanda di prenotazione di cui all'art. 6 e successivi aggiornamenti ai sensi dell'art. 10, immesso nell'alloggio ai sensi dell'art. 12, i diritti di cui al presente articolo gli competono solo a condizione che l'inizio della convivenza sia stata comunicata per iscritto alla Cooperativa dall'assegnatario e la durata prevista dal comma precedente si computa dalla data di ricezione della comunicazione da parte della Cooperativa.

Art. 26 – Modifiche all'alloggio

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. 27 – Morte dell'assegnatario

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

In mancanza, gli subentra qualsiasi convivente con il "de cuius" da almeno due anni, sempre che sia in possesso dei requisiti richiesti dallo Statuto e dal Regolamento.

Si applicano le disposizioni dell'art. 25 in quanto compatibili.

Art. 28 – Revoca dell’assegnazione

Il C.d.A. delibera la revoca dell’assegnazione in godimento nei seguenti casi:

- a) morosità dell’assegnatario secondo quanto indicato all’art. 21, e/o inadempimento anche parziale alle disposizioni di cui agli artt. 22 e 23 protrattosi oltre 15 giorni successivi al ricevimento di formale sollecito scritto;
- b) perdita dello “status” di socio da parte dell’assegnatario;
- c) mancata continuativa personale occupazione dell’alloggio da parte dell’assegnatario, non giustificata da motivi di lavoro o salute previamente comunicati, o mancato stabilimento della propria residenza anagrafica all’indirizzo dell’alloggio nei termini di cui all’art. 25;
- d) mutamento da parte dell’assegnatario della destinazione abitativa dell’alloggio;
- e) violazione dell’art. 26;
- f) 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 V – Disposizioni finali

Art. 29 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento entra in vigore dalla data della sua approvazione da parte dell’assemblea dei soci e si applica anche alle assegnazioni in godimento stipulate prima di tale data.

Tuttavia le disposizioni dell’art. 23 relative all’adeguamento ISTAT, non si applicano alle assegnazioni in godimento stipulate prima dell’entrata in vigore del presente regolamento, che non prevedessero alcun adeguamento ISTAT.

Art. 30 – Deroghe

Qualora disposizioni di legge o convenzioni con lo Stato, le Regioni, le Province o i Comuni prevedano per l’attribuzione 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 unifornerà in deroga al Regolamento stesso.