

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DI ALLOGGI



LA PROLETARIA
COOPERATIVA DI ABITAZIONE S.C.a R.L.



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.

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.

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.

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%.

L'assegnazione in godimento di un alloggio può avvenire solo a soci persone fisiche.

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.

Fermo il rispetto delle disposizioni del presente Regolamento, i contratti di locazione/concessione saranno differenziati 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 sono 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:

1. secondo le priorità della graduatoria della lista di prenotazione di cui all'art. 8;
2. 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;
3. 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 la cooperativa 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 so-

cio-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 60% 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 all'art. 2 dello Statuto), che abbiano presentato domanda scritta di assegnazione in godimento o di cambio alloggio. 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 siano 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.



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. A sua richiesta il socio può essere nuovamente iscritto alla lista con un nuovo numero di prenotazione.

Art. 9 (deposito cauzionale)

L'ammontare del deposito cauzionale è stabilito con delibera del C.d.A.

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.

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.

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 il 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 all'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, non possono essere presentate se non sono trascorsi tre anni



dalla stipula dell'assegnazione in godimento dell'alloggio di cui si chiede il cambio, salvo che la richiesta sia motivata da modifiche dello stato di famiglia. 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, 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.

Art. 16 (deposito cauzionale)

Contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di concessione in godimento il socio è tenuto a versare alla Cooperativa una somma a titolo di deposito cauzionale infruttifero, a garanzia degli obblighi assunti.

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 trimestrale anticipata entro la prima decade del primo mese del trimestre.

Inoltre, in aggiunta al corrispettivo per il godimento dell'alloggio, devono essere pagate le spese di gestione, amministrazione e servizi comuni del fabbricato.

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

Art. 17 (ammontare del corrispettivo)

L'ammontare della cauzione, 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. Il ritardo nel pagamento degli importi dovuti alla cooperativa comporterà l'applicazione degli interessi di mora nella misura fissata con delibera del CdA.

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 precedente qualora si rendano necessarie opere straordinarie di rilevante entità.

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 e riassegnazione di diritto)

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 presente Regolamento e che la convivenza risulti da certificazione già presentata alla cooperativa.



Il subentrante deve presentare domanda di riassegnazione dell'unità immobiliare entro 30 giorni dalla data di decesso, corredata dall'eventuale domanda di ammissione a Socio, se non ancora iscritto. È facoltà del CdA respingere la richiesta di riassegnazione dell'unità immobiliare con deliberazione motivata o qualora il richiedente non offra le garanzie richieste dal presente Regolamento.

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 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 del Consiglio di Amministrazione della cooperativa e dovrà essere ratificato dalla prima assemblea utile 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 Province 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.



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 dal Consiglio di Amministrazione il 28 giugno 2018 e ratificato dalla assemblea ordinaria dei soci del 25/5/2019)



COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA s.c.r.l.
20056 Trezzo sull'Adda (MI) - Via Giotto 4/B - Tel. 02.90.964.860
E-mail info@laproletaria.it - www.laproletaria.it