

REGOLAMENTO INTERNO DI COOP UMBRIA CASA Società Cooperativa

- *Approvato dalla Assemblea straordinaria dei soci in data 29/01/1993, atto a rogito Notaio Giuseppe Brunelli Rep. 42865 Racc. 10427, omologato dal Tribunale di Perugia in data 26/03/93.*
- *Appendice al Regolamento Interno approvata dalla Assemblea ordinaria dei soci in data 12/05/2000 – Avviso ai Soci per la pre-adesione ad un intervento edilizio*
- *Ultima modifica: Assemblea ordinaria dei soci in data 14/12/2004*

Per la prenotazione e assegnazione in proprietà o godimento, locazione, locazione con patto di futura vendita degli alloggi sociali, approvato dall'assemblea generale dei soci con deliberazione in data 29 gennaio 1993, modificato con deliberazioni in data 18 maggio 1995 ed in data 14/12/2004.

Art. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento, redatto ed approvato ai sensi dell'art. 43 dello statuto sociale, regola i rapporti tra cooperativa e soci in ordine alla prenotazione e assegnazione degli alloggi sociali, dalle fasi preliminari al normale trasferimento della proprietà.

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento, valgono le norme dello statuto sociale, delle leggi e regolamenti in materia di occupazione e di edilizia economico-popolare e, per quanto applicabile, il T.U. 28 aprile 1938 n. 1165.

Art. 2

PROGRAMMAZIONE DELLE INIZIATIVE EDILIZIE

E' funzione e compito del Consiglio di Amministrazione programmare e avviare le iniziative per la costruzione ed il recupero di alloggi da assegnare ai soci in proprietà, in godimento, in locazione, in locazione con patto di futura vendita e quant'altro stabilito dall'art. 5 dello statuto sociale.

Art. 3

BANDO PER L'ADESIONE AL PROGRAMMA

Il Consiglio di Amministrazione, verificata la concreta acquisibilità di fabbricati o aree, accerta la reperibilità, ove reputato necessario, dei contributi finanziari e creditizi, redatto il Piano finanziario di massima dell'iniziativa, individuata la tipologia ed il numero degli alloggi realizzabili, promuove l'emissione di apposito Bando da portare a conoscenza dei soci mediante affissione presso la sede sociale.

Il Bando conserverà efficacia per quindici giorni dalla data di affissione.

Il Consiglio di Amministrazione, al fine di propagandare nel territorio interessato l'iniziativa, sia all'interno che all'esterno della compagine sociale, può promuovere ogni e qualsiasi forma di pubblicità del Bando idonea a detti fini, fissando la data da cui sarà possibile presentare domanda di adesione e sottoscrivere i contratti di prenotazione.

Tuttavia i soggetti non soci che intendessero aderire e presentare la domanda di prenotazione di cui al successivo art. 4, dovranno preliminarmente inoltrare al Consiglio di Amministrazione domanda formale di adesione alla Cooperativa, compiendo all'uopo tutti gli atti e formalità relativi di cui allo statuto sociale ed alle leggi vigenti.

Art. 4

DOMANDA DI PRENOTAZIONE ALLOGGIO

Il socio che intenda prenotare un alloggio che la Cooperativa sta realizzando o è in procinto di realizzare, deve presentare domanda di adesione su apposito modulo, predisposto dal Consiglio di Amministrazione e contenente:

- 1) le generalità del socio medesimo;
- 2) l'elezione di domicilio del socio ai fini delle pratiche tutte inerenti l'attuazione del programma;
- 3) la dichiarazione di essere in possesso dei requisiti eventualmente richiesti dalla legislazione vigente, con l'obbligo di presentare la documentazione eventualmente richiesta ed attestante il possesso di detti requisiti;
- 4) la domanda di prenotazione di un alloggio con indicazione della tipologia e caratteristiche nel caso che il programma contempa differenziazioni tra le varie unità;
- 5) la dichiarazione di piena adesione alle condizioni tutte del programma edilizio in questione previste a carico dei soci con l'attuazione del programma;
- 6) la dichiarazione di obbligarsi irrevocabilmente a stipulare a richiesta della società il contratto di prenotazione di cui al successivo art. 7);
- 7) la dichiarazione di obbligarsi al versamento, nelle forme e termini che il Consiglio di Amministrazione determinerà in relazione ai fabbisogni della Cooperativa, delle somme da ciascun socio aderente dovute per l'avvio del programma fino alla stipula del contratto di prenotazione; versamenti pertanto dovuti anche nel caso che il programma non possa materialmente essere attuato, per le spese sostenute in ogni caso dalla Cooperativa;
- 8) dichiarazione di obbligarsi alla sottoscrizione ed al versamento di almeno € 100,00 (euro cento) di capitale sociale. Il socio eventualmente non in regola deve sanare le proprie morosità contestualmente alla domanda di adesione.

I non soci che intendessero aderire al Bando debbono previamente presentare al Consiglio di Amministrazione domanda di ammissione alla Cooperativa, eseguendo tutti i versamenti dovuti a norma dello statuto.

Successivamente alla delibera di ammissione da parte del Consiglio di Amministrazione, all'adempimento di tutti gli oneri relativi e all'annotazione nel libro soci, e cioè solo successivamente alla piena assunzione della qualità di socio ai sensi dello statuto, si avrà per convalidata dalla Cooperativa la prenotazione che l'interessato potrà presentare anche successivamente.

Il socio può rinunciare all'adesione e così alla domanda di prenotazione per gli stessi motivi e con gli stessi effetti stabiliti nel successivo art. 9), salvo che la rinuncia non è subordinata a nuova adesione di altro socio. La rinuncia è esercitabile alle condizioni suddette sino a quando non venga stipulato il contratto di prenotazione di cui infra.

Analogamente, in decadenza dalla adesione al Bando incorre il socio per gli stessi motivi di decadenza dalla prenotazione indicati ai nn. 1), 2), e 4) del suddetto art. 9).

Art. 5

VERSAMENTI DEI SOCI ANTECEDENTI I CONTRATTI DI PRENOTAZIONE

Viste le condizioni di cui al successivo art. 7) per la contrattazione degli atti di prenotazione, i soci aderenti, ai sensi dell'art. 4), punto 8), sono tenuti, prima della stipula degli atti suddetti, al versamento dei contributi pro quota a fronte oneri inerente le prime fasi di attuazione del programma, così come stabiliti dal Consiglio di Amministrazione o da suoi delegati.

Detti oneri, a titolo esemplificativo e non tassativo, potranno essere conseguenti:

- alla progettazione dei fabbricati;
- alle spese di acquisto delle aree e acconti sul prezzo delle medesime;
- alle spese per convenzioni urbanistiche, inerenti e consequenziali;
- a opere di urbanizzazione;
- a prestazioni di professionisti e consulenti;
- a preventiva o iniziata esecuzione di contratti di appalto;
- a istruttoria delle pratiche per il finanziamento dell'iniziativa.

Tutti i versamenti eseguiti come sopra saranno computati in acconto sul conto globale dell'alloggio e ne sarà rilasciata quietanza in seno ai contratti di prenotazione.

Art. 6

FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

Scaduto il termine di cui all'art. 3 il Consiglio di Amministrazione provvede sollecitamente alla individuazione nell'ordine dei soci abilitati per la prenotazione degli alloggi tra tutti soci aderenti al programma, che abbiano presentato nei termini domanda ai sensi del precedente art. 4).

Sono esclusi dalla graduatoria i soci che non abbiano dichiarato di essere in possesso dei requisiti eventualmente richiesti di cui al punto 3) dell'art. 4), o che non abbiano presentato la documentazione eventuale, così come i soci che non abbiano regolato la propria posizione contabile ai sensi del punto 9) dell'articolo suddetto

Il criterio di formazione della graduatoria è dato dalla anzianità di iscrizione nel libro soci; il Consiglio di Amministrazione può fissare comunque caso per caso eventuali ulteriori e/o diversi criteri per la formazione delle graduatorie.

Art. 7

STIPULA DEI CONTRATTI DI PRENOTAZIONE

Non appena individuato l'ordine dei soci di cui al precedente art. 5), si procederà alla stipula dei contratti di prenotazione degli alloggi da parte dei soci che ne hanno titolo.

I contratti di prenotazione vengono stipulati con i singoli soci secondo l'ordine di cui all'art. 6).

Qualora il socio chiamato secondo l'ordine di graduatoria non si presenti o non abbia preventivamente fornito seria giustificazione dei motivi che impediscono di presenziare nel giorno, luogo ed ora indicati, oppure si presenti ma non sottoscriva il contratto di prenotazione, sarà considerato escluso dalla graduatoria con perdita del diritto alla prenotazione.

Il socio che abbia seri motivi di impossibilità a presenziare all'atto di prenotazione nel giorno, luogo e ora indicatigli, deve comunicarlo alla società con lettera raccomandata a.r., indicando una o più date, non successive comunque a giorni venti dalla data originariamente indicata, nelle quali è disponibile alla stipula; in difetto è considerato escluso dalla graduatoria.

Se adempiente invece all'obbligo di cui sopra, il Consiglio di Amministrazione, darà conferma dell'impegno a stipulare e della nuova data fissata.

Nell'avviso di cui sopra il socio deve in ogni caso dichiarare la scelta dell'alloggio, ad ogni effetto per il successivo contratto di prenotazione; in difetto la scelta verrà differita al momento della stipula, ma il socio perderà il diritto di precedenza nei confronti di successivi chiamati che avessero nel frattempo formalizzato il loro atto di prenotazione.

Qualora, esaurita la graduatoria, rimanessero ancora alloggi da prenotare, il Consiglio di Amministrazione potrà, a proprio insindacabile giudizio, deliberare le forme, modalità e soluzioni più idonee per il reperimento di nuove adesioni; potrà quindi sottoscrivere i contratti di prenotazione alloggio con quei soci che abbiano ottemperato ai versamenti richiesti.

Il socio convocato per la stipulazione del contratto di prenotazione dovrà dimostrare di essere in regola con tutti i versamenti sociali e con i versamenti previsti ai precedenti articoli.

In difetto, e pena la esclusione dalla graduatoria, dovrà regolarizzare le proprie pendenze contestualmente alla stipula.

Per ogni programma la cooperativa terminate le prenotazioni degli alloggi, in caso di domanda da parte di uno o più soci, può istituire graduatorie di aspiranti soci prenotatari in base alla data di presentazione delle domande. In caso di decesso di un socio prenotatario senza subingresso di suoi eredi o, in caso di rinuncia o decadenza alla prenotazione, verranno interpellati gli aspiranti soci prenotatari e successivamente verrà riattivata la procedura di cui al precedente art. 3) e così verrà nuovamente affisso un Bando relativo ai soli alloggi rinunciati, che conserverà efficacia per quindici giorni dall'affissione. In ogni caso il coniuge del socio rinunciante e i suoi parenti in linea diretta avranno diritto di priorità nell'assegnazione dell'alloggio.

Art. 8

CONTENUTO DEGLI ATTI DI PRENOTAZIONE

L'atto di prenotazione avrà il seguente contenuto:

- 1 - la indicazione delle parti;
- 2 - la constatazione in ordine alla regolarità dei pagamenti del socio alla cooperativa, sia in ordine al rapporto societario, sia quelli incombenti al socio ai sensi del precedente art. 5);
- 3 - l'esame da parte del socio delle planimetrie tutte degli alloggi disponibili e accertamento da parte dello stesso della regolarità delle prenotazioni dei soci che lo precedono in graduatoria;

- 4 - la scelta e la conseguente accettazione da parte del socio dell'alloggio e sue pertinenze e accessori;
- 5 - in caso di alloggi costruiti fruendo di finanziamenti pubblici del socio di possedere i requisiti previsti per accedere a detto finanziamento;
- 6 - l'assunzione dell'obbligo da parte del socio a pagare alla cooperativa il corrispettivo dell'alloggio e degli accessori anche mediante accollo della quota di mutuo che verrà eventualmente attribuito all'alloggio stesso, oppure mediante versamento in contanti fino alla concorrenza del costo che risulterà dal conto finale;
- 7 - l'eventuale facoltà del socio di versare in corso di costruzione alla cooperativa le somme che verranno da questa indicate a titolo di prestito speciale, onde la cooperativa possa far fronte a tutti gli oneri connessi al programma compresi il pagamento delle rate di preammortamento del/i mutuo/i;
- 8 - il piano finanziario del programma edilizio in questione, ove verranno evidenziate le scadenze alle quali il socio dovrà effettuare i versamenti di cui al precedente punto 7);
- 9 - l'eventuale facoltà della cooperativa di redigere il conto finale dopo la fine lavori, e comunque non appena in possesso di tutti gli elementi a tal fine occorrenti e il conseguente obbligo del socio a eventuali conguagli da corrispondersi a seguito di detto conto;
- 10 - la disciplina in ordine all'eventuale morosità del socio relativamente a detti versamenti; in particolare, qualora detta morosità si protragga oltre novanta giorni, sarà da prevedersi la risoluzione in danno del contratto de quo, con diritto del socio al rimborso unicamente delle somme sino a quel momento versate e non rivalutate, subordinatamente alla sottoscrizione da parte della cooperativa di un nuovo atto di prenotazione con altro socio e dedotto comunque quanto dal socio dovuto alla cooperativa per interessi di mora e per qualsiasi altro titolo;
- 11 - la eventuale previsione dell'applicazione a carico del socio di una penale, nell'ammontare determinato dal Consiglio di Amministrazione, nel caso di recesso dalla prenotazione dell'alloggio o di rinuncia alla stessa;
- 12 - i tempi e i modi di restituzione dell'eventuale prestito da soci;
- 13 - i tempi e le modalità con le quali la cooperativa procederà all'assegnazione in proprietà e alla consegna degli alloggi ai soci prenotatari;
- 14 - le modalità con le quali gli eredi del socio prenotatario o assegnatario defunto possono subentrare nel diritto di prenotazione ovvero optare per il rimborso di quanto a suo tempo versato dal loro dante causa;
- 15 - i casi e le modalità di rinuncia alla prenotazione in proprietà dell'alloggio sociale da parte del socio, di cui al successivo art. 9);
- 16 - i casi di decadenza del socio dalla prenotazione e le conseguenze economico-giuridiche della stessa, di cui al successivo art. 9);
- 17 - le modalità di esecuzione di varianti ai sensi del successivo art. 15).

L'atto di prenotazione sarà da compilarsi in due originali: uno per gli atti della cooperativa, uno per il socio. Il rapporto sociale, oltre che dallo statuto, dal regolamento e dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali, è disciplinato dall'atto di prenotazione in proprietà dell'alloggio sociale di cui ai precedenti comma.

Art. 9

RINUNZIA E DECADENZA

Il socio prenotatario potrà rinunciare alla prenotazione nei casi in cui è statutariamente prevista la facoltà di recesso del socio della cooperativa.

In caso di esercitata rinuncia da parte del socio, questi avrà diritto al rimborso della somma fino a quel momento versata subordinatamente alla sottoscrizione da parte della cooperativa di un nuovo atto di prenotazione con altro socio salva diversa determinazione del Consiglio di Amministrazione e vedendosi riconosciuta su detta somma interessi pari alla media dei rendimenti dei C/C della cooperativa, con rinuncia da parte del socio a qualsivoglia indennizzo ulteriore.

Dalla citata somma da restituirsi al socio verranno comunque detratti tutti gli eventuali importi di cui la cooperativa è creditrice nei suoi confronti in conseguenza del rapporto societario o qualsiasi altro titolo (es.: morosità in precedenti pagamenti connessi alla prenotazione).

Per derimere le controversie tutte occasionate dall'esercitata rinuncia alla prenotazione si rinvia a quanto disposto dall'art. 42) di detto statuto.

Si dovrà ritenere decaduto dalla prenotazione il socio che:

- 1) sia escluso dalla cooperativa ai sensi dell'art. 12) di statuto;
- 2) il socio moroso ai sensi del precedente art. 8);

3) i soci per i quali vengono meno o per i quali si accerti comunque l'insussistenza dei requisiti soggettivi per la partecipazione al programma salvo il disposto di cui al successivo art. 10), ultimo comma;

4) i soci che abbiano compiuto o tentino di compiere speculazioni sugli alloggi sociali o che compiano atti di disposizione sui diritti che ad essi derivano dallo statuto di prenotatari di alloggi sociali;

5) i soci che senza giustificato motivo non procedano alla stipula dell'atto definitivo di assegnazione nel termine indicato nella delibera di cui al successivo art. 14)

Nei casi di decadenza si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 8) in ordine al rimborso delle somme dal socio anticipate. Per la soluzione delle controversie tutte occasionate dalla dichiarazione di decadenza del socio da parte del Consiglio di Amministrazione si rinvia a quanto disposto dall'art. 42) di statuto.

La rinuncia può essere esercitata e la decadenza dichiarata con le conseguenze tutte di cui ai precedenti commi dal momento della firma dell'atto di prenotazione fino alla assegnazione definitiva e relativo contratto in forma pubblica.

Art. 10

ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI - PRESUPPOSTO

Il Consiglio di Amministrazione, a sua insindacabile determinazione, ove sussistano le condizioni procede ad assegnazione degli alloggi ed alla consegna ai soci prenotatari in regola con quanto previsto nel contratto di prenotazione dell'alloggio.

A tale scopo il Consiglio di Amministrazione verifica, inoltre, che i soci prenotatari siano in regola con tutti gli obblighi ed i versamenti di cui al contratto di prenotazione ed ai rapporti sociali. Eventuali pendenze debbono essere estinte dai soci contestualmente al verbale di consegna di cui al successivo art. 12); in difetto inadempimento è causa ostativa alla consegna dell'alloggio, ferme restando le sanzioni di cui al precedente art. 9).

Nel caso che il socio abbia perduto i requisiti richiesti da leggi speciali ai fini di particolari benefici, e la perdita produca effetti esclusivamente nei suoi confronti senza comportare alcun pregiudizio per la società, gli altri soci prenotatari e per la positiva e normale attuazione del programma, l'assegnazione potrà ugualmente essere deliberata e attuata. Diversamente decadrà dal diritto di assegnazione.

Art. 11

DELIBERA DI ASSEGNAZIONE

Verificate tutte le condizioni di cui all'art. precedente, il Consiglio di Amministrazione delibera la definitiva assegnazione dell'alloggio anche con tempi e periodi diversi per ciascun socio. La delibera riguarda per ciascun socio prenotatario l'alloggio scelto ed individuato nel comparto di prenotazione, con i relativi accessori, e si richiama al contratto di prenotazione stesso per tutti gli obblighi e oneri a favore e contro la società ed i soci assegnatari. Il Consiglio di Amministrazione ove particolari esigenze della società e l'interesse dei soci lo esiga, per il conseguimento di agevolazioni, previdenze, facilitazioni creditizie e fiscali, applicazioni più vantaggiose di norme e Regolamenti, potrà assumere e comunicare agli Enti e organi interessati deliberazioni di assegnazione degli alloggi anche al di fuori dei tempi, dell'iter e dei contenuti di cui ai commi precedenti ed al presente Regolamento tutto; purché siano già stati stipulati i contratti di prenotazione di tutti gli alloggi programmati.

Art. 12

VERBALE DI ASSEGNAZIONE E CONSEGNA

In esecuzione della delibera di cui all'articolo precedente il Presidente del Consiglio di Amministrazione, o altro soggetto delegato, presso la sede della società o altro luogo indicato, nel giorno e nell'ora come sopra comunicati, procede con il socio assegnatario a redigere e sottoscrivere in triplice originale il verbale di consegna dell'alloggio sociale e dei suoi accessori, nel quale devono essere indicati:

- 1) la destinazione dell'alloggio, la consistenza, gli accessori del medesimo, nonchè il loro stato di conservazione e rifinitura all'atto della consegna;
- 2) il richiamo al contratto di prenotazione e agli oneri e obblighi in esso stabiliti;
- 3) le eventuali contestazioni rilevate in merito alla realizzazione dell'alloggio.

Con la sottoscrizione del verbale di assegnazione e consegna il socio consegue nel termine in esso previsto la detenzione e materiale godimento dell'alloggio e dei suoi accessori.

Art. 13

GODIMENTO DEGLI ALLOGGI FINO ALLA STIPULAZIONE DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETA'

Nel caso che in relazione ai finanziamenti conseguiti e i regolamenti relativi lo richiedano, il socio che ai sensi delle disposizioni di cui all'articolo precedente abbia conseguito la detenzione dell'alloggio assegnatogli, è tenuto ad occuparlo continuativamente, per sè ed il proprio nucleo familiare, con destinazione di abitazione e con divieto di ogni e qualsiasi altra destinazione o modifica interna o esterna senza la preventiva autorizzazione scritta dal Consiglio di Amministrazione e fatte salve le disposizioni vigenti di leggi e regolamenti in materia urbanistica (la disposizione di cui sopra non riguarda le varianti previamente concordate ai sensi del successivo art. 15).

Sono ammissibili tuttavia opere per migliorie quali pitture, stucchi, decorazioni, zoccolature e rivestimenti, che non alterino le strutture e le disposizioni dei vani e che siano successive all'avvenuto collaudo della cooperativa.

Sino alla data di stipula del contratto di trasferimento della proprietà il socio assegnatario dovrà inoltre:

- contribuire pro-quota alle spese di gestione e amministrazione del fabbricato delle parti comuni, nei modi e nei tempi stabiliti dal Consiglio di Amministrazione;
- rispettare lo statuto della società e regolamenti tutti della cooperativa e non recare alcun danno economico e morale alla cooperativa stessa e agli assegnatari.

Art. 14

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DEGLI ALLOGGI

Allorché siano finiti i lavori di costruzione e rifinitura di tutti i fabbricati alloggi e loro accessori, siano stati denunciati al catasto fabbricati e i soci prenotatari abbiano assolto agli oneri di spese a loro facenti carico in forza del presente regolamento quali costi dell'alloggio e spese accessorie dipendenti il Consiglio di Amministrazione delibera il formale trasferimento di proprietà degli alloggi stessi ai soci prenotatari o assegnatari e la stipulazione dei relativi contratti formali, dando mandato al Presidente o ad altro membro del Consiglio per l'esecuzione del deliberato. I soci prenotatari possono chiedere alla cooperativa, una volta assolti gli oneri e le spese facenti loro carico in forza del presente regolamento, di vedersi assegnati gli alloggi e loro accessori anche se non sono stati completati i lavori di costruzione o ristrutturazione degli immobili prenotati.

Art. 15

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Durante l'esecuzione dei lavori, successivamente alla stipulazione dei contratti di prenotazione, il socio può richiedere al Consiglio di Amministrazione varianti all'alloggio prenotato.

Il Consiglio di Amministrazione a suo insindacabile giudizio stabilirà per ciascun programma edilizio le modalità ed i termini per la realizzazione di dette varianti.

Al di fuori di quanto detto è fatto divieto ai soci di apportare diversamente le varianti desiderate; è fatto ugualmente divieto di contattare direttamente l'impresa o suoi addetti per la esecuzione o commissione di varianti. Tutte le varianti commissionate o eseguite di dispregio delle forme di cui sopra potranno essere rimosse su decisione del Consiglio di Amministrazione con accollo al socio che le ha disposte di ogni onere conseguente e dipendente alla remissione in pristino.

Art. 16

RIMBORSI AL SOCIO DECADUTO O RINUNZIANTE

Nel caso di decadenza o rinuncia di un socio prenotatario, il socio decaduto o rinunziente avrà diritto al rimborso da parte della Cooperativa dei versamenti di cui ai precedenti artt. 5 e 9 e non avrà, per eventuali

migliorie apportate a seguito di variante anche se legittimamente apportate come sopra, diritto ad alcun rimborso o indennità, salvo accollo totale o parziale delle varianti da parte del socio subentrante.

Art. 16/bis
DEROGHE AL REGOLAMENTO

Per particolari programmi e interventi ove gli interessi dei soci assegnatari o della società lo esigano, o risulti necessario al fine dell'osservanza di leggi e regolamenti o per la concessione di particolari benefici finanziari, creditizi, tributari o di altro genere, le norme del presente Regolamento potranno essere derogate, previa delibera del Consiglio di Amministrazione.

Sono inderogabili in ogni caso le norme di cui agli art. 13-14-15 l'obbligo per ciascun programma di stipulare i contratti di prenotazione degli alloggi, l'obbligo di formazione delle graduatorie di cui all'art. 6, le norme di cui all'art. 9.