

REGOLAMENTO DI ASSEGNAZIONE

(Allegato A – Assemblea soci del 23 Novembre 2017)

- Premessa

CAPO I - BANDI E NORME DI PARTECIPAZIONE

- Art. 1 Indicazione delle preferenze
- Art. 2 Bandi di partecipazione
- Art. 3 Pubblicità dei bandi
- Art. 4 Durata e partecipazione ai bandi
- Art. 5 Graduatorie e priorità
- Art. 6 Effetto della graduatoria
- Art. 7 Bando di riserva

CAPO II - ASSEGNAZIONE IN PROPRIETÀ E IN GODIMENTO CON PROPRIETÀ DIFFERITA

- Art. 8 Condizioni generali di assegnazione
- Art. 9 Scelta dell'alloggio e richiesta di assegnazione in proprietà
- Art. 10 Richiesta di cointestazione
- Art. 11 Assegnazione e consegna alloggi
- Art. 12 Revoca o rinuncia all'assegnazione in proprietà
- Art. 13 Subentro in caso di decesso del socio assegnatario in proprietà

CAPO III - ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO TEMPORANEO

- Art. 14 Scelta dell'alloggio e richiesta d'assegnazione in godimento
- Art. 15 Revoca o rinuncia all'assegnazione
- Art. 16 Assegnazione e consegna dell'alloggio
- Art. 17 Subentro in caso di decesso dell'assegnatario in godimento
- Art. 18 Occupazione dell'alloggio
- Art. 19 Riassegnazione alloggio rinunciato
- Art. 20 Garanzia fideiussoria sugli obblighi contrattuali
- Art. 21 Responsabilità per danni - polizza assicurativa dell'assegnatario
- Art. 22 Garanzia della riconsegna della porzione immobiliare
- Art. 23 Adeguamento corrispettivi di godimento
- Art. 24 Diritto di prelazione
- Art. 25 Prolungamento della durata del periodo di assegnazione in godimento

CAPO IV - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 26 Altre assegnazioni
- Art. 27 Disposizioni finali
- Art. 28 Termine di applicazione del presente regolamento

PREMESSA

Il presente regolamento stabilisce le modalità di partecipazione ai programmi costruttivi, predisposti ed approvati dal Consiglio d'Amministrazione, da parte dei Soci interessati alla Prenotazione e Assegnazione di un alloggio, in proprietà, in godimento con proprietà differita, in godimento temporaneo o in altre eventuali tipologie di assegnazione (locazione, ecc).

CAPO I - BANDI E NORME DI PARTECIPAZIONE

ART. 1 INDICAZIONE DELLE PREFERENZE

Possono partecipare ai programmi costruttivi tutti i Soci in regola con il versamento delle quote sociali. All'atto della domanda di ammissione a Socio ogni richiedente è tenuto ad indicare il Comune, eventuali località di preferenza (non più di due) e la tipologia di assegnazione richiesta, ferma restando la possibilità di partecipare a tutti i programmi della Cooperativa.

ART. 2 BANDI DI PARTECIPAZIONE

Il Consiglio d'Amministrazione predispone le proposte di realizzazione dei programmi costruttivi ed emana i relativi bandi di partecipazione.

Il Bando può contenere indicazioni di massima circa la localizzazione degli interventi, le caratteristiche progettuali e tecnico-economiche degli insediamenti, il numero di alloggi destinati all'assegnazione in proprietà o ad altra tipologia di assegnazione, nonché ogni eventuale altro dato disponibile che il Consiglio d'Amministrazione ritenga evidenziare.

In presenza di particolari esigenze e/o condizioni legate all'ottenimento dell'area o di contributi, sia da parte di Enti pubblici che da soggetti privati, e/o qualora fosse richiesto per la realizzazione dell'intervento, il Consiglio d'Amministrazione potrà riservare una quota degli alloggi programmati alla cessione in proprietà o godimento/locazione a soggetti indicati dall'Ente cedente o Convenzionante, e per tali alloggi non sarà emanato il bando.

Il Consiglio d'Amministrazione potrà riservare, per ogni intervento, quote di alloggi da destinare a specifiche categorie di Soci con particolari bisogni abitativi e/o stabilire eventuali priorità nella scelta degli alloggi oltre a quanto previsto al successivo art. 5.

L'emanazione del Bando e la sua pubblicizzazione fra i Soci non impegnano in alcun modo la Cooperativa, ferma restando la facoltà del Consiglio d'Amministrazione di decidere in merito alla effettiva realizzazione degli interventi.

ART. 3 PUBBLICITA' DEI BANDI

La pubblicazione del Bando si intende soddisfatta con la sola esposizione presso la Sede Sociale.

E' in facoltà del Consiglio di Amministrazione adottare ogni altra ulteriore forma di comunicazione e ciò non esonera i Soci dall'onere di informarsi direttamente e personalmente presso la sede della Cooperativa.

ART. 4 DURATA E PARTECIPAZIONE AI BANDI

Il Bando emanato conterrà i termini di decorrenza, durata e scadenza; la durata del bando non sarà inferiore a giorni 30 (trenta).

La partecipazione al Bando per tutti gli alloggi programmati, fatte salve le quote riservate ai sensi del presente regolamento e ogni eventuale limitazione derivante da prescrizione in merito al possesso di particolari requisiti soggettivi previsti da convenzioni comunali, finanziamenti agevolati, norme di legge, di statuto o stabilite dal Consiglio d'Amministrazione, è consentita a tutti i Soci della Cooperativa e agli aspiranti Soci che abbiano presentato domanda di ammissione a Socio entro il termine di scadenza del Bando, fatto salvo il buon fine dell'ammissione stessa.

Il Consiglio di Amministrazione potrà indicare, per ogni bando, eventuali condizioni che i Soci richiedenti dovranno osservare per l'ammissione al bando quali, a titolo esclusivamente indicativo, versamento di una cauzione, ecc.

Il Socio interessato potrà partecipare anche a più Bandi contemporaneamente, ma la sottoscrizione della richiesta di assegnazione, accettata dal Consiglio di Amministrazione, di uno qualsiasi degli alloggi oggetto di Bando della Cooperativa, fa cessare la validità delle altre domande di partecipazione.

ART. 5 GRADUATORIE E PRIORITA'

Ogni Bando darà luogo ad una "graduatoria" ordinata per anzianità d'iscrizione a libro Soci della Cooperativa, nell'ambito della quale, per i soli interventi di edilizia convenzionata, avranno priorità, sempre in ordine di anzianità, i Soci che alla data di delibera di emanazione del bando da parte del Consiglio d'Amministrazione si trovino in tutte le condizioni richieste dalla convenzione (da dichiararsi nella domanda di partecipazione al bando).

I requisiti di partecipazione al bando, se richiesto dalla convenzione, dovranno essere posseduti anche dal Coniuge e/o nucleo familiare, con le modalità richieste nella stessa convenzione.

I requisiti di partecipazione dovranno permanere fino al momento della consegna dell'immobile e di quanto previsto nella convenzione.

Fermi restando i criteri sopra indicati, nella formazione della "graduatoria" saranno osservate eventuali particolari prescrizioni previste dal Bando o dettate per l'assegnazione di aree o finanziamenti o da convenzioni comunali o da altre norme di legge, vigenti per lo specifico intervento.

Il Socio dichiarante dovrà produrre sotto la propria ed esclusiva responsabilità certificazioni, dichiarazioni e/o documentazioni richieste dalla Cooperativa a dimostrazione della sussistenza delle suddette condizioni.

In caso di false dichiarazioni relativamente alle condizioni di priorità o ad altre prescrizioni o in caso di mancato mantenimento delle stesse, la consegna dell'alloggio non avrà luogo, con conseguente revoca dell'assegnazione e annullamento della relativa prenotazione, ad eccezione del caso in cui diritti di proprietà o usufrutto riguardino unità immobiliari oggetto di successione/i intervenuta/e dopo la presentazione della richiesta di prenotazione.

Entro 30 giorni dalla chiusura del Bando la graduatoria sarà messa a disposizione dei Soci presso la sede sociale.

I Soci iscritti al bando possono presentare richiesta motivata di riesame della graduatoria entro 60 giorni dalla data di chiusura del Bando.

Su tali richieste decide il Consiglio d'Amministrazione che stabilirà la graduatoria definitiva.

ART. 6 EFFETTO DELLA GRADUATORIA

La graduatoria di cui all'art. 5 costituirà l'ordine secondo il quale i Soci verranno chiamati per effettuare la scelta dell'alloggio e sottoscrivere la relativa richiesta di prenotazione.

La graduatoria resterà in vigore ed avrà effetto fino al suo completo esaurimento, ovvero fino all'avvenuta assegnazione notarile di tutti gli alloggi nel caso di alloggi assegnati in proprietà, o all'avvenuta consegna di tutti gli alloggi nel caso di godimento temporaneo o con proprietà differita, anche per i casi di subentro per rinunce successive alla prenotazione.

Nel caso di alloggi che si rendano disponibili per decadenza, rinuncia od altre cause, la Cooperativa interpellerà uno dopo l'altro i Soci a partire da quello che in graduatoria si trova immediatamente dopo il Socio rinunciario e/o decaduto escludendo quei Soci che hanno già effettuato la propria scelta dell'alloggio e presentato la relativa richiesta di prenotazione.

Al Socio defunto che abbia presentato la domanda di partecipazione al Bando può sostituirsi nella sua posizione in graduatoria, a condizione che abbia i requisiti previsti dal Bando, solo:

- il coniuge non legalmente separato;
- il convivente more-uxorio a patto che quest'ultimo risulti tale fin dal momento dell'emanazione del bando.

Il subentrante dovrà essere già Socio o dovrà chiedere di diventarlo.

ART. 7 BANDO DI RISERVA

Con decorrenza dal giorno successivo a quello di scadenza del primo Bando, verrà automaticamente aperto un "Bando di Riserva", avente le stesse modalità di attuazione del primo, per la formazione di una "Graduatoria di Riserva" da utilizzare per la prenotazione e assegnazione di eventuali alloggi ancora disponibili, o che si rendessero disponibili a seguito di rinunce, successivamente all'esaurimento della prima graduatoria.

Il "Bando di Riserva" avrà una durata non inferiore a 30 (trenta) e non superiore a 90 (novanta) giorni.

I Soci iscritti al bando di riserva possono presentare richiesta motivata di riesame della graduatoria entro 60 giorni dalla data di chiusura del Bando di Riserva.

Su tali richieste decide il Consiglio d'Amministrazione che stabilirà la graduatoria di riserva definitiva.

Esaurita anche la eventuale "Graduatoria di Riserva", gli alloggi ulteriormente disponibili potranno essere prenotati dai Soci interessati in qualunque momento iscritti alla Cooperativa.
La Cooperativa provvederà, mediante avvisi esposti presso la sede sociale, ad informare i Soci sulla eventuale disponibilità di alloggi.

CAPO II - ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA' E IN GODIMENTO CON PROPRIETA' DIFFERITA

ART. 8 CONDIZIONI GENERALI DI ASSEGNAZIONE

La Cooperativa, verificate le condizioni di realizzazione dell'intervento proposto, ne determina le "Condizioni Generali di Assegnazione".

Nelle "Condizioni Generali di Assegnazione" saranno riportate le informazioni, anche di massima, relative all'intervento costruttivo con particolare riferimento a:

- localizzazione e tipologia dell'intervento;
- condizioni tecniche, economiche e finanziarie dell'intervento, corredate della descrizione delle opere e di appositi elaborati grafici;
- eventuali finanziamenti e/o contributi pubblici disponibili, con l'indicazione delle relative disposizioni attuative;
- contenuto di eventuali convenzioni comunali, siano esse già stipulate o ancora da stipulare; in quest'ultimo caso saranno descritte le condizioni note sulla base delle norme in vigore;
- eventuali servizi da parte della Cooperativa, e relativi costi, da prestare su richiesta specifica dei Soci assegnatari.

ART. 9 SCELTA DELL'ALLOGGIO E RICHIESTA DI ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA'

Alla avvenuta definizione del progetto di costruzione, i Soci che hanno partecipato al Bando saranno convocati, seguendo l'ordine di graduatoria, per effettuare la scelta dell'alloggio di cui intendono diventare assegnatari, nonché per sottoscrivere la richiesta di Prenotazione ed i relativi elaborati grafici e planimetrie, a mezzo dei quali si definisce la concreta individuazione dell'alloggio e relative pertinenze.

Tale richiesta sarà sottoposta a Delibera del Consiglio d'Amministrazione e la successiva assegnazione sarà comunicata al Socio.

Il Socio convocato per effettuare la scelta dell'alloggio ha la facoltà di rinviare la stessa indicando per sé una nuova posizione in graduatoria purchè successiva a quella già attribuita.

Nella Richiesta di Prenotazione saranno riportati il corrispettivo di assegnazione e le modalità di pagamento delle unità immobiliari oggetto della prenotazione.

I Soci potranno richiedere modalità di pagamento e scadenze diverse da quelle indicate dalla Cooperativa, ferma restando la facoltà della Cooperativa di accettare tali richieste a propria totale discrezionalità.

ART. 10 RICHIESTA DI COINTESTAZIONE

Il Socio potrà presentare eventuali richieste di cointestazione della assegnazione, purchè il Socio stesso permanga nella condizione di intestatario pro-quota della proprietà dell'alloggio stesso.

Il Socio che chiede di cointestare l'alloggio dovrà conservare una quota di proprietà, non inferiore alla quota massima indicata per ognuno dei cointestatari richiesti.

Ai Soci per i quali viene richiesta la cointestazione di quote di proprietà si applicano tutte le disposizioni del presente regolamento, con particolare riferimento al possesso delle condizioni così come indicate nell'art. 5 per il mantenimento della eventuale priorità nell'assegnazione.

Le persone indicate come successivi cointestatari e/o usufruttuari dovranno risultare iscritte a libro Soci della Cooperativa o aver presentato domanda di ammissione a Socio e dovranno confermare per iscritto tale richiesta. E' facoltà del Socio assegnatario comunicare le suddette cointestazioni anche successivamente alla richiesta di prenotazione, purchè nei termini indicati nella stessa. In tal caso il Consiglio d'Amministrazione dovrà verificare che i cointestatari nominati abbiano i requisiti richiesti dal Bando.

Nei casi di richiesta di cointestazione, la rinuncia dell'alloggio, da parte del Socio assegnatario sulla base della graduatoria, costituirà Rinuncia anche per gli eventuali cointestatari.

ART. 11 ASSEGNAZIONE E CONSEGNA DEGLI ALLOGGI

Ad avvenuta ultimazione dei lavori di costruzione, gli alloggi saranno assegnati e consegnati ai rispettivi Soci Prenotatari mediante la sottoscrizione di un verbale di assegnazione e consegna delle unità immobiliari e nel

caso di assegnazione in proprietà differita mediante la sottoscrizione anche di un apposito Atto di Assegnazione.

In tale caso si applica anche il successivo art. 21.

La consegna delle chiavi potrà avere luogo a condizione che il Socio abbia soddisfatto ogni impegno assunto e che siano stati definiti tutti gli adempimenti previsti da normative vigenti o da disposizioni di qualsiasi altra natura.

Al momento della consegna il Socio dovrà avere già assunto tutti gli eventuali altri obblighi nei confronti della Cooperativa quali, ad esempio, l'impegno all'accollo di mutuo.

Con la sottoscrizione del verbale di consegna si concretizza l'assegnazione dell'alloggio e si conferiscono al Socio tutti gli obblighi di legge che, a titolo esemplificativo, sono riportati nelle "Condizioni Generali di Assegnazione".

Successivamente alla consegna, esaurite e completate tutte le procedure tecnico-amministrative necessarie, verificatesi le condizioni di assegnazione, la Cooperativa procederà alla programmazione dell'atto notarile definitivo di assegnazione (rogito), da stipulare con notaio indicato dalla Cooperativa.

Mediante tale atto il Socio Assegnatario acquista la proprietà dell'alloggio, subentrando alla Cooperativa negli obblighi dipendenti da eventuali operazioni di mutuo, convenzioni comunali, polizze assicurative e/o da tutte le norme emanate e da emanarsi in materia di edilizia residenziale, nonché da ogni altro impegno verso terzi che la Cooperativa medesima avesse assunto.

ART. 12 REVOCA O RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE IN PROPRIETA'

L'assegnazione dell'alloggio può venire meno nei casi indicati dalla legge, per revoca o per rinuncia, nonché in caso di recesso od esclusione da Socio.

Il Consiglio d'Amministrazione può revocare l'assegnazione nei casi previsti dalla normativa vigente o qualora il Socio, ancorchè diffidato mediante raccomandata, non adempia (anche in conseguenza di mancata accollabilità di quota di mutuo) ai pagamenti dovuti alla Cooperativa nei termini previsti o, in mancanza, entro il termine tassativo di 30 (trenta) giorni.

In ogni caso il Socio ha diritto al solo rimborso delle somme versate in conto assegnazione alloggio, con trattenuta dell'importo previsto a titolo di penale, di risarcimento danni e/o di rimborso delle spese sostenute dalla Cooperativa.

L'importo di eventuali varianti o migliorie singole richieste dal Socio alla Cooperativa, verrà trattenuto dalle somme versate in conto assegnazione alloggio e rimborsato solo se e nella misura in cui le stesse siano accettate da parte del Socio assegnatario subentrante.

La restante parte, maggiorata del costo delle eventuali opere di ripristino necessarie, verrà definitivamente incamerata dalla Cooperativa a titolo di risarcimento danni.

Inoltre, in caso di rinuncia o revoca dell'assegnazione di alloggio già consegnato, sia che esso sia stato o no occupato, fatte salve eventuali diverse disposizioni di legge o derivanti dall'Assegnazione, la Cooperativa tratterrà, da quanto dovuto a rimborso, l'ammontare corrispondente al canone di locazione di corrente mercato e/o fissato dalla convenzione comunale, dalla data della consegna alla data del rilascio dell'alloggio, fatti salvi maggiori danni o la rifusione di tutte le spese sostenute, comprese quelle per eventuali lavori di ripristino da eseguire nell'alloggio rilasciato.

Il rimborso di quanto dovuto ai sensi dei commi precedenti avverrà solo dopo che l'alloggio liberato sarà assegnato al Socio subentrante.

E' facoltà del Consiglio d'Amministrazione definire l'anticipazione anche parziale del rimborso.

Per la riassegnazione di alloggi assegnati in godimento con proprietà differita, qualora la rinuncia avvenga successivamente all'avvenuta consegna di tutti gli alloggi destinati all'assegnazione in godimento con proprietà differita, si applica quanto previsto dagli ultimi due commi del successivo art. 19.

ART. 13 SUBENTRO IN CASO DI DECESSO DEL SOCIO ASSEGNATARIO IN PROPRIETA'

In caso di decesso del Socio prenotario o assegnatario, prima della stipula dell'atto di assegnazione notarile, gli eredi sono tenuti a comunicare l'evento per iscritto entro 30 (trenta) giorni, designando il loro rappresentante comune per i rapporti con la Cooperativa.

Al Socio deceduto che abbia già sottoscritto la richiesta di prenotazione di un alloggio la cui proprietà non sia stata trasferita con atto pubblico (Rogito) può sostituirsi la persona che, già Socia o che chieda di diventarlo, per disposizione testamentaria o in applicazione delle disposizioni che regolano le successioni, avrebbe ereditato la proprietà della abitazione assegnata.

La sostituzione è subordinata al possesso dei requisiti per l'adesione alla Cooperativa e agli altri requisiti richiesti per l'assegnazione dell'alloggio stesso.

Qualora esistano più persone che, ai sensi del comma precedente, abbiano la stessa facoltà nella sostituzione del Socio defunto, le medesime devono indicare, con atto scritto autenticato nelle forme di legge, quella o quelle che, tra di esse, possono richiedere tale sostituzione, con rinuncia da parte delle altre non interessate. In caso di rinuncia da parte degli eredi si applica il precedente art. 12.

CAPO III - ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO TEMPORANEO

ART. 14 SCELTA DELL'ALLOGGIO E RICHIESTA D'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO

Successivamente alla chiusura del Bando, i Soci che vi hanno partecipato saranno convocati, seguendo l'ordine di graduatoria, per effettuare la scelta dell'alloggio di cui intendono diventare assegnatari, nonché per sottoscrivere la richiesta di Prenotazione ed i relativi elaborati grafici e planimetrie, a mezzo dei quali si definisce la concreta individuazione dell'alloggio e relative pertinenze.

Tale richiesta sarà sottoposta a Delibera di Consiglio d'Amministrazione e la successiva assegnazione sarà comunicata al Socio.

In seguito alla richiesta di prenotazione il Socio dovrà effettuare un versamento a titolo di "Deposito Cauzionale" che verrà definito di volta in volta dal Consiglio d'Amministrazione al momento di emanazione del Bando.

Il Socio convocato per effettuare la scelta dell'alloggio ha la facoltà di rinviare la stessa indicando per sé una nuova posizione in graduatoria purchè successiva a quella già attribuita.

Nella richiesta di prenotazione saranno indicate le modalità di determinazione del corrispettivo di godimento e le modalità di pagamento dello stesso.

ART. 15 REVOCA O RINUNCIA ALL'ASSEGNAZIONE

L'assegnazione dell'alloggio può venire meno nei casi indicati dalla legge, per revoca o per rinuncia, nonché in caso di recesso od esclusione da Socio.

Fatto salvo quanto previsto dall'Atto di Assegnazione si applicano le seguenti norme:

• Prima della consegna dell'immobile

Il Consiglio d'Amministrazione può revocare l'assegnazione nei casi previsti dalla normativa vigente e qualora il Socio non abbia provveduto nei termini stabiliti dalla Cooperativa ad effettuare il versamento a titolo di deposito cauzionale di cui al precedente art. 14.

Il Consiglio d'Amministrazione valuterà ulteriori motivi di revoca che potranno essere contenute nella "Richiesta di prenotazione per l'assegnazione in Godimento Temporaneo".

Il Socio assegnatario potrà recedere dall'impegno assunto con la richiesta di prenotazione, con domanda motivata scritta al Consiglio d'Amministrazione di Solidopera Cooperativa, che accetterà la rinuncia provvedendo a trattenere, a titolo di penale, quanto indicato nella Richiesta di Prenotazione.

• Ad avvenuta consegna dell'immobile

L'"Assegnatario" decadrà dall'assegnazione, che sarà revocata, con conseguente risoluzione di diritto dell'"Atto di Assegnazione in Godimento Temporaneo", ed obbligo di immediata liberazione dell'intera porzione immobiliare assegnata, nei seguenti casi:

- a) quando l'"Assegnatario" non occupi la porzione immobiliare entro 30 giorni, dal verbale di consegna della stessa, senza giustificati motivi;
- b) quando la porzione immobiliare assegnata in godimento non risulti occupata continuativamente dall'"Assegnatario" senza giustificato motivo;
- c) qualora, in qualsiasi momento del rapporto di assegnazione, sia accertato che l'Assegnazione sia avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false;
- d) nel caso in cui l'"Assegnatario" abbia ceduto in uso o locato la porzione immobiliare assegnatagli, intendendosi per tale la locazione anche parziale;
- e) nel caso in cui l'"Assegnatario" abbia mutato la destinazione d'uso della porzione immobiliare assegnata;
- f) nei casi di morosità nei pagamenti del corrispettivo di godimento e/o oneri accessori, e/o spese condominiali, qualora l'"Assegnatario", diffidato mediante raccomandata, non adempia ai pagamenti dovuti alla "Cooperativa" entro il termine assegnato;
- g) nei casi di recesso o esclusione da Socio, a norma di statuto o previsti dall'Atto di Assegnazione in Godimento Temporaneo.

ART. 16 ASSEGNAZIONE E CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

Ad avvenuta ultimazione dei lavori di costruzione, gli alloggi saranno assegnati e consegnati ai rispettivi Soci che ne hanno fatto richiesta d'assegnazione mediante la sottoscrizione di un "Atto di assegnazione in Godimento Temporaneo" e di un "verbale di assegnazione e consegna delle unità immobiliari".

La consegna delle chiavi potrà avere luogo a condizione che il Socio abbia soddisfatto ogni impegno assunto e che siano stati attuati tutti gli adempimenti previsti da normative vigenti o da disposizioni di qualsiasi altra natura.

Con la sottoscrizione del verbale di consegna si concretizza l'assegnazione dell'alloggio.

ART. 17 SUBENTRO IN CASO DI DECESSO DELL'ASSEGNATARIO IN GODIMENTO

In caso di decesso del Socio assegnatario, i famigliari sono tenuti a comunicarne il decesso alla Cooperativa entro 30 gg, e saranno applicate le seguenti norme:

a) **Prima della consegna dell'immobile**

Al Socio defunto che abbia già presentato la richiesta di prenotazione può sostituirsi solo:

- il coniuge non legalmente separato;
- il convivente more-uxorio a patto che quest'ultimo risulti tale fin dal momento dell'emanazione del bando.

In assenza del coniuge e del convivente more-uxorio l'assegnazione può essere richiesta da un parente di 1° grado a patto che lo stesso risulti già presente nello stato di famiglia fin dalla data di emanazione del bando.

Il subentrante dovrà essere già Socio della Cooperativa o dovrà chiedere di diventarlo ed inoltre dovrà essere in possesso di tutti i requisiti previsti dal bando di partecipazione.

b) **Dopo la consegna dell'immobile**

Fatto salvo diverse prescrizioni presenti nell'atto di assegnazione, nel bando di partecipazione per la prenotazione, nella "Convenzione" comunale, nelle norme regolanti eventuali contributi o altra disposizione atta a definirne le modalità di assegnazione, in caso di morte del Socio assegnatario di un alloggio in godimento temporaneo allo stesso subentrano, per la residua durata, il coniuge, il convivente more-uxorio e gli altri famigliari con lui conviventi al momento del decesso purchè gli stessi siano o diventino Soci ed abbiano i requisiti previsti dal bando per l'assegnazione.

Nel caso di minori viene riservato a quest'ultimi il diritto di occupare l'alloggio sulla base delle decisioni assunte dal giudice tutelare.

In mancanza di uno specifico accordo fra i famigliari conviventi con il de cuius possono subentrare con il seguente ordine di priorità:

1. il coniuge;
2. i parenti entro il 1° grado di parentela;
3. il convivente more-uxorio;
4. altri famigliari;

a patto che risultino già residenti nell'alloggio al momento della apertura della successione.

Qualora esistano più persone che, ai sensi dei punti a) e b) precedenti, abbiano la stessa facoltà nella sostituzione del Socio defunto, le medesime devono indicare, con atto scritto autenticato nelle forme di legge, quella che, tra di esse, può richiedere tale sostituzione, con rinuncia da parte delle altre non interessate.

Nel caso in cui nessuno dei famigliari sopra richiamati voglia procedere entro il termine di 30 gg dalla data di decesso alla richiesta di subentro, si applica quanto previsto all'art. 19 (Riassegnazione alloggi rinunciati).

ART. 18 OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO

L'alloggio assegnato in godimento deve essere occupato, fatto salvo cause di forza maggiore, in modo continuativo direttamente dal Socio assegnatario per tutto il periodo di godimento.

L'occupazione dell'alloggio dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di presa in consegna dello stesso, salvo giustificati motivi, e in nessun caso potrà essere ceduto in uso o locato da parte del Socio assegnatario, intendendosi per tale la locazione anche parziale.

L'ospitalità gratuita dovrà essere autorizzata dalla Cooperativa, previa richiesta da parte dell'Assegnatario.

La "Cooperativa" potrà ispezionare o fare ispezionare i locali assegnati, previa comunicazione scritta, nei limiti previsti dalle norme vigenti.

ART. 19 RIASSEGNAZIONE ALLOGGIO RINUNCIATO

In caso di rinuncia da parte dell'unico assegnatario con il rilascio dell'alloggio già consegnato ed assegnato in godimento temporaneo, l'alloggio può essere assegnato alle stesse condizioni, previa contestuale richiesta, a titolo di subentro al Socio rinunciatario:

- al coniuge ivi residente;
- ai parenti entro il 2° grado purché risultanti quali componenti lo stato di famiglia fin dal momento della sottoscrizione dell'originario Atto di Assegnazione in Godimento Temporaneo;
- al convivente more-uxorio a patto che quest'ultimo risulti tale fin dal momento dell'emanazione del bando o da almeno 18 (diciotto) mesi e che sia ancora residente nell'alloggio rinunciato.

Qualora esistano più persone che, ai sensi dei punti precedenti, abbiano la stessa facoltà nella sostituzione del Socio rinunciante, le medesime devono indicare, con atto scritto autenticato nelle forme di legge, quella che, tra di esse, può richiedere tale sostituzione, con rinuncia da parte delle altre non interessate.

Il Consiglio d'Amministrazione annualmente provvederà ad emanare un bando per la riassegnazione di tutti gli alloggi che si renderanno disponibili in seguito a rinunce dei precedenti assegnatari.

Quanto sopra fatto salvo che il bando di partecipazione per la originaria prenotazione, la convenzione col comune, la norma regolante eventuali contributi o altra disposizione in merito non dispongano diversamente e che i Soci prenotanti abbiano i requisiti previsti dalla convenzione col comune sulla base della quale è stata effettuata la prima assegnazione.

ART. 20 GARANZIA FIDEJUSSORIA SUGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Il Bando di partecipazione può stabilire che l'Assegnatario debba consegnare idonea garanzia rispetto agli obblighi contrattuali quali ad esempio il pagamento dei corrispettivi di godimento e delle spese condominiali. In tal caso la garanzia dovrà avere una durata non inferiore alla durata dell'assegnazione in godimento.

ART. 21 RESPONSABILITÀ PER DANNI – POLIZZA ASSICURATIVA DELL' "ASSEGNETARIO"

La "Cooperativa" resta espressamente esonerata da ogni responsabilità per danni causati a persone e cose da difetti nella costruzione degli immobili e degli apparecchi installati, fatte salve le responsabilità di legge a carico delle ditte costruttrici e/o fornitrici.

L'Assegnatario risponde per i danni prodotti per colpa o negligenza propria o dei propri familiari, sia alla porzione immobiliare assegnata, sia allo stabile nel quale essa è ubicata, nonché alle relative pertinenze.

A tale proposito l'Assegnatario dovrà stipulare, con primaria compagnia di assicurazione, polizza idonea a coprire il rischio di incendio e gli altri rischi del conduttore e responsabilità civile verso terzi con clausola di rinuncia alla rivalsa verso la "Cooperativa".

Copia di tale polizza, che dovrà avere durata non inferiore alla durata dell'assegnazione in godimento, deve essere consegnata alla "Cooperativa" prima della consegna dell'immobile.

ART. 22 GARANZIA DELLA RICONSEGNA DELLA PORZIONE IMMOBILIARE

A garanzia della riconsegna esente da vizi e degli altri obblighi assunti con l'Atto di Assegnazione, l'Assegnatario dovrà versare, prima della consegna delle chiavi, una somma non inferiore a tre mensilità del corrispettivo di godimento.

Tale somma è da considerarsi come deposito infruttifero a garanzia, non costituente corrispettivo, e sarà restituita dopo la riconsegna dell'intera porzione immobiliare assegnata.

Sulla stessa somma la "Cooperativa" è autorizzata a trattenere l'ammontare di ogni suo eventuale credito nei confronti dell'Assegnatario ed eventuali ratei Condominiali scaduti e non pagati, fatti salvi ulteriori diritti o pretese risarcitorie.

L'Assegnatario non potrà mai scontare alcuna mensilità di corrispettivo di godimento dalla somma anticipata a garanzia.

ART. 23 ADEGUAMENTO CORRISPETTIVI DI GODIMENTO

Fatto salvo diverse prescrizioni presenti nell'atto di assegnazione, nel bando di partecipazione, nella "Convenzione" comunale, nelle norme regolanti eventuali contributi o altra disposizione atta a definirne le modalità di assegnazione, è facoltà del Consiglio della Cooperativa adeguare proporzionalmente i canoni in seguito alle spese straordinarie sostenute.

ART. 24 DIRITTO DI PRELAZIONE

Salvo che sia stato diversamente previsto dal Consiglio d'Amministrazione in sede di emanazione del bando o che sia diversamente stabilito dalla convenzione con l'Ente pubblico o da altre disposizioni comunque riguardanti l'iniziativa edificatoria, i Soci assegnatari di un alloggio in godimento temporaneo, alla scadenza del periodo di godimento, o anche prima se consentito dagli enti competenti e dalla Cooperativa, avranno diritto di ottenere la assegnazione in proprietà dello stesso, anche con richiesta di cointestazione ai sensi del precedente art. 10.

In alternativa e solo alla scadenza originaria dell'Atto di Assegnazione in Godimento, il diritto di ottenere l'assegnazione in proprietà potrà essere esercitata anche da uno o più parenti di 1° grado e/o dal coniuge e/o dal convivente more-uxorio a condizione che:

- l'assegnatario in godimento esprima il proprio consenso scritto;
- i parenti di 1° grado (genitori e figli) risultino già presenti nello stato di famiglia fin dalla data di inizio dell'assegnazione in Godimento Temporaneo dell'alloggio;
- il coniuge o il convivente more-uxorio risultino tali da almeno cinque anni alla data della richiesta di assegnazione in proprietà;
- gli assegnatari di cui al presente comma siano in possesso delle condizioni e dei requisiti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 10, se ed in quanto compatibili.

L'intenzione di avvalersi dei diritti di cui ai commi precedenti, pena la decadenza, dovrà essere comunicata dagli interessati a mezzo raccomandata da inviarsi al Consiglio d'Amministrazione della Cooperativa entro il termine stabilito dalla stessa o in assenza di tale termine almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza del periodo di godimento.

In presenza della richiesta di assegnazione in proprietà dell'alloggio ai sensi del presente articolo, il Consiglio d'Amministrazione non emanerà il bando per l'assegnazione in proprietà.

I criteri, le condizioni e le modalità per l'eventuale assegnazione in proprietà sono stabiliti dal Consiglio di Amministrazione.

La revoca dell'assegnazione in godimento o la rinuncia alla stessa da parte del Socio, per qualsiasi ragione ed in qualsiasi momento avvenga, anche in conseguenza di quanto previsto all'art. 5, comporta la perdita del diritto di ottenere l'assegnazione in proprietà, anche qualora il Socio avesse già comunicato l'intenzione di avvalersene.

ART. 25 PROLUNGAMENTO DELLA DURATA DEL PERIODO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO

Salvo che la convenzione con l'Ente pubblico o altre disposizioni comunque riguardanti l'iniziativa edificatoria dispongano diversamente, il Consiglio di Amministrazione, qualora ritenga che nella specifica circostanza non risulti opportuno provvedere all'apertura di un bando per l'assegnazione in proprietà degli alloggi, ha la facoltà di deliberare, per singoli fabbricati ed anche più volte per lo stesso alloggio, il prolungamento della durata del periodo di assegnazione in godimento nei sotto indicati casi e coi seguenti modi:

- alloggi con godimento in corso, per i quali il socio assegnatario non eserciti il diritto di prelazione di cui al precedente art. 24: proroga della data di scadenza del periodo di godimento dell'alloggio assegnato subordinatamente alla condizione che il socio sia in regola con tutti gli obblighi assunti verso la cooperativa ed il condominio;

- riassegnazione in godimento di alloggi resisi disponibili in seguito a rinuncia di precedenti assegnatari: fissazione di una data di scadenza, del periodo di godimento della riassegnazione, temporalmente successiva a quella risultante dal precedente atto di assegnazione in godimento.

Il Consiglio di Amministrazione delibera sulla assegnazione in proprietà o in godimento degli alloggi per i quali non sia possibile procedere al prolungamento della durata ai sensi del comma precedente.

Le modalità per l'attuazione di quanto sopra saranno eventualmente disciplinate dal Consiglio di Amministrazione.

CAPO IV - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 26 ALTRE ASSEGNAZIONI

Le disposizioni previste ai capi precedenti del presente regolamento, per quanto compatibili ed applicabili, si applicano anche alle assegnazioni con tipologia diversa da quelle indicate, quali ad esempio in locazione, in godimento permanente, in godimento con opzione alla assegnazione in proprietà.

Il Consiglio d'Amministrazione potrà deliberare l'applicazione delle disposizioni di cui ai capi precedenti anche nel caso di assegnazione/vendita di unità immobiliari non abitative.

ART. 27 DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non disciplinato o precisato con il presente Regolamento, delibera il Consiglio d'Amministrazione in osservanza allo Statuto Sociale ed alle norme aventi forza di legge.

Il Consiglio d'Amministrazione è autorizzato ad apportare al presente regolamento tutte le modificazioni che fossero richieste dall'entrata in vigore di nuove norme di legge in materia e/o nuove disposizioni attuative emanate dall'autorità competente.

Il Consiglio d'Amministrazione, al fine di rispondere alle esigenze dei Soci, potrà applicare le norme del presente Regolamento, in quanto compatibili, anche nei casi in cui altri soggetti attuatori di programmi edilizi si rivolgano a Solidopera Cooperativa per il reperimento dell'utenza.

ART. 28 TERMINI DI APPLICAZIONE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento si applica per l'assegnazione degli alloggi i cui bandi sono stati emanati a partire dal giorno successivo alla sua approvazione da parte dell'Assemblea.

Il presente regolamento è stato approvato dall'Assemblea Generale Ordinaria dei Soci del 23.11.2017 e sostituisce qualsiasi precedente regolamento di assegnazione o delibera integrativa del Consiglio di Amministrazione.