

# **REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO AI SOCI DI ALLOGGI SOCIALI – BOX e POSTI AUTO**

## **FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

### **Art. 1 – Oggetto del regolamento**

La Cooperativa mette a disposizione dei soci il patrimonio immobiliare residenziale dalla stessa posseduto sotto forma di proprietà indivisa mediante contratti di assegnazione in godimento, per i quali il Consiglio di Amministrazione stabilisce tipologia, canoni, metodologie di calcolo e durata per gruppi omogenei di unità immobiliari tenendo conto anche di eventuali convenzioni per interventi di edilizia convenzionata.

Il presente regolamento disciplina nel rispetto dello statuto sociale e delle norme di legge l'assegnazione in godimento ai soci di alloggi sociali, box, posti auto e altri locali.

## **DOMANDE DI ASSEGNAZIONE**

### **Art. 2 – Requisiti dei soci**

Per essere assegnatari di alloggi in godimento, di box, posti auto e di altri locali, i soci devono possedere tutti i requisiti di legge, quelli previsti dallo Statuto, quelli stabiliti da eventuali convenzioni, essere in regola con il versamento delle quote sociali e non avere in corso contenziosi con la Cooperativa.

Non possono essere assegnatari di alloggi sociali:

- coloro che hanno pendenze o condanne di carattere penale oppure che hanno in corso o subito sfratti per morosità;
- i cittadini stranieri non in regola con le norme vigenti;
- coloro che siano titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento di altro alloggio idoneo al loro nucleo familiare nel Comune di Como o nei comuni entro un raggio di 30 km;
- coloro che hanno debiti o contenziosi con la Cooperativa;
- coloro che non sono in possesso di un reddito stabile che ammonti ad almeno 3,5 volte l'ammontare del canone dell'alloggio.

### **Art. 3 – Alloggi assegnabili in godimento**

Sono assegnabili ai soci, in possesso dei previsti requisiti, gli alloggi di nuove costruzioni, quelli che sono stati oggetto di ristrutturazioni o di manutenzione straordinaria e quelli che si sono resi disponibili per rinuncia da parte di altri soci assegnatari che abbiano una validità abitativa.

Gli alloggi devono essere assegnati a nuclei familiari con un numero di componenti non superiore alla capacità di posti letto esistenti negli stessi.

Il Consiglio potrà decidere di non provvedere all'assegnazione di alloggi con gravi carenze, degradati o ubicati in fabbricati inseriti nei programmi di ristrutturazione a medio termine.

#### **Art. 4 – Presentazione delle domande**

I soci che intendono ottenere l'assegnazione in godimento di un alloggio della Cooperativa devono farne espressa richiesta scritta al Consiglio di Amministrazione, utilizzando la modulistica predisposta dalla Cooperativa (scaricabile dal sito o disponibile in sede).

Nella domanda devono essere indicati il tipo di abitazione richiesta, la zona preferita come ubicazione, il motivo della richiesta, eventuali esigenze derivanti dalle condizioni di salute, tutte le altre informazioni richieste e deve essere allegata l'ultima dichiarazione dei redditi del nucleo familiare

La domanda di assegnazione avrà scadenza al 31 dicembre di ogni anno e potrà essere rinnovata (anche via mail) entro il 31 marzo dell'anno successivo pena archiviazione. Le domande archiviate non potranno più essere rinnovate.

#### **ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

##### **Art. 5 - Assegnazione degli alloggi in godimento**

L'assegnazione degli alloggi in godimento viene deliberata dal Consiglio di Amministrazione su indicazione della Commissione alloggi.

Il Consiglio di Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, autonomamente e liberamente, provvede ad assegnare gli alloggi sociali disponibili tenendo conto della graduatoria per le nuove assegnazioni che viene formata sulla base dei parametri indicati nell'allegato a), oppure in deroga alla stessa qualora ricorrano particolari motivazioni.

E' facoltà della Cooperativa, anche qualora non siano le Leggi o le convenzioni urbanistiche a prevederlo, proporre in abbinamento obbligatorio agli alloggi offerti in assegnazione altre unità immobiliari accessorie quali cantine, box, posti auto, ripostigli, solai, con la stessa formula contrattuale di assegnazione dell'unità immobiliare principale e in deroga alle relative graduatorie.

Il Consiglio di Amministrazione può delegare l'assegnazione degli alloggi ad apposita commissione nominata dallo stesso CDA.

##### **Art. 6 – Iter di assegnazione:**

I possibili assegnatari individuati dal CDA o dalla Commissione alloggi dovranno produrre entro 8 giorni dalla richiesta un aggiornamento della dichiarazione dei redditi e della situazione familiare. La Commissione alloggi potrà altresì richiedere un incontro con tutti i componenti della famiglia.

Qualora il reddito dell'assegnatario non sia ritenuto, ad insindacabile giudizio della Cooperativa, congruo e capiente per adempiere al pagamento dei canoni di godimento e delle relative spese, la stessa potrà richiedere specifiche garanzie e qualora le garanzie prodotte non fossero ritenute idonee, non deliberare la nuova assegnazione.

Se i requisiti richiesti sono confermati verrà fatto visionare al socio l'alloggio individuato e lo stesso verrà informato sulle condizioni economiche del contratto.

Il socio avrà tempo dieci giorni per accettare la proposta, o rifiutarla indicando per iscritto la motivazione.

Il socio che rinuncia all'assegnazione conserva la propria posizione in graduatoria sino a max 3 rinunce. Successivamente la domanda verrà accodata alla graduatoria.

## **Art. 7 - Contratto:**

Il socio che accetta la proposta di assegnazione è tenuto a sottoscrivere il contratto di assegnazione entro 15 giorni dall'accettazione.

I canoni di godimento sono stabiliti dal CDA, salvi i casi in cui il loro ammontare sia determinato o imposto dalla legge o da particolari convenzioni, e decorrono dalla sottoscrizione del contratto. Detto canone, come previsto dallo statuto, potrà essere successivamente aggiornato dal CDA (anche per gruppi omogenei di unità immobiliari) in relazione alla necessità di assicurare l'equilibrio economico-finanziario delle iniziative della Cooperativa, la necessità di finanziare gli oneri gestionali ed organizzativi della stessa nonché il principio dell'omogeneità di trattamento dei soci in presenza di condizioni soggettive ed oggettive simili.

## **Art. 8 – Formalizzazione dell'assegnazione**

L'assegnazione in godimento di una unità immobiliare si formalizza con il puntuale adempimento da parte del socio dei seguenti obblighi e prescrizioni:

- a) Pagamento di tutti gli importi a qualunque titolo dovuti alla Cooperativa;
- b) Versamento dell'eventuale deposito cauzionale vincolato;
- c) Rilascio delle eventuali garanzie richieste;
- d) Consegna del certificato di stato di famiglia o autocertificazione da cui risulti la composizione del nucleo familiare convivente nell'alloggio;
- e) Consegna della documentazione comprovante che né il Socio assegnatario né altri componenti il suo nucleo familiare siano titolari del diritto di piena ed esclusiva proprietà o di altri diritti reali di godimento su un'unità abitativa immobiliare adeguata alle esigenze del nucleo familiare (così come previsto dalle vigenti normative in materia di edilizia popolare ed economica) nello stesso Comune o nei Comuni limitrofi entro 30 km.
- f) Per le costruzioni che hanno usufruito di finanziamenti agevolati consegna della documentazione comprovante i requisiti soggettivi previsti dalla Legge e dalle convenzioni;
- g) Consegna di ogni altra documentazione stabilita dal CDA della Cooperativa;
- h) Sottoscrizione del contratto di assegnazione in godimento.

Dalla data di sottoscrizione del contratto il Socio prende possesso dell'unità immobiliare prescelta nello stato e nelle condizioni accettate in fase di sopralluogo.

## **Art. 9 – Risarcimento danni**

Qualora il socio, dopo aver sottoscritto il contratto di assegnazione dell'unità immobiliare, decida di rinunciare all'assegnazione e di riconsegnare l'unità immobiliare alla Cooperativa prima di averla occupata, egli è tenuto a pagare alla stessa, a titolo di risarcimento danni, una somma minima corrispondente a tre mensilità del canone e delle spese accessorie relative all'unità immobiliare di nuova assegnazione. Nel caso in cui il rifiuto da parte del Socio sia stato determinato da gravi e documentati motivi il CDA può decidere di rinunciare al risarcimento del danno.

## **Art. 10 – Risoluzione contratto di assegnazione**

Il contratto di assegnazione in godimento dell'unità immobiliare si risolve per :

- Naturale scadenza qualora prevista;
- Disdetta dell'assegnatario;
- Decesso dell'assegnatario;
- Trasferimento dell'Assegnatario;
- Revoca dell'assegnazione.

La risoluzione del contratto di assegnazione obbliga il socio al rilascio dell'unità immobiliare ed al pagamento del canone e delle spese sino al momento della riconsegna dell'immobile.

#### **Art. 11 – Disdetta**

L'assegnatario che intende rilasciare l'unità immobiliare residenziale, non per motivi di cambio, deve darne disdetta mediante comunicazione scritta inviata alla Cooperativa con un preavviso di almeno 6 mesi o nel termine previsto nel contratto di assegnazione. In questo caso il Socio assegnatario è tenuto a corrispondere alla Cooperativa il canone di godimento e la spese accessorie per tutto il periodo di preavviso e, in ogni caso, fino alla fine del mese in cui avviene l'effettivo rilascio dell'unità immobiliare.

Al momento del rilascio, l'unità immobiliare deve presentarsi in normale stato di manutenzione e nelle medesime condizioni in cui venne a suo tempo assegnata, salvo il normale deterioramento d'uso e le modifiche autorizzate per iscritto dalla Cooperativa. Qualora al momento del rilascio venissero riscontrate nell'unità immobiliare carenze manutentive di competenza del Socio, modifiche non autorizzate, modifiche non conformi alle disposizioni di legge o autorizzate a condizione di ripristino successivo, l'assegnatario uscente è tenuto al loro ripristino a propria cura e spese prima del rilascio, o al rimborso delle spese sostenute dalla Cooperativa per le opere di ripristino.

La disdetta dell'unità immobiliare principale comporta la disdetta di tutte le unità accessorie anche se non abbinate all'unità principale.

#### **Art. 12 – Decesso dell'assegnatario**

In caso di decesso dell'Assegnatario hanno diritto al subentro nel contratto i seguenti soggetti:

- Il coniuge convivente o le figure ad esso assimilate dalla Legge;
- I figli conviventi la cui permanenza nell'unità immobiliare sia stata autorizzata per iscritto dalla Cooperativa da almeno 2 anni;
- i fratelli/sorelle conviventi la cui permanenza nell'unità immobiliare sia stata autorizzata per iscritto dalla Cooperativa da almeno 2 anni ;
- Il coniuge separato al quale, con provvedimento dell'autorità giudiziaria, sia stata assegnata l'abitazione del socio deceduto;
- Il/la convivente. La convivenza deve essere documentata da apposita certificazione anagrafica o essere dichiarata in forma pubblica con atto di notorietà ed essere stata autorizzata per iscritto dalla Cooperativa;

Il subentrante deve presentare domanda scritta entro 30 giorni dalla data del decesso corredata dall'eventuale domanda di ammissione a socio se non ancora iscritto nel libro soci. Il CDA può respingere la domanda di subentro con deliberazione motivata o qualora il richiedente non possieda i requisiti di cui all'art. 2.

#### **Art. 13 – Trasferimento di residenza dell'assegnatario**

Il trasferimento della residenza anagrafica dell'Assegnatario risolve di diritto il contratto. Qualora l'assegnatario trasferisca altrove la propria residenza a seguito di ricovero in strutture a lunga degenza o a seguito di separazione giudiziale dal coniuge potrà essere concessa ai soggetti previsti nell'art. 12 la possibilità di subentro nel contratto.

#### **Art. 14 – Revoca dell'assegnazione**

La perdita della qualità di socio, ai sensi dello statuto Sociale, comporta l'immediata revoca dell'assegnazione di tutte le unità immobiliari assegnate.

Pur senza la perdita della qualità di socio, l'assegnazione dell'unità immobiliare è revocata dal CDA qualora l'assegnatario:

- Si renda moroso nel pagamento del canone di godimento, delle spese accessorie e di ogni altro importo a qualsiasi titolo dovuto alla Cooperativa in relazione all'assegnazione;
- Perda i requisiti soggettivi previsti dalla legge e dalle convenzioni, per gli alloggi convenzionati;
- -Trasferisca altrove la propria residenza, salvo quanto previsto dall'art. 13;
- Non occupi personalmente l'unità immobiliare per oltre sei mesi senza autorizzazione scritta della Cooperativa;
- Subaffitti, anche parzialmente, l'immobile assegnato in godimento;
- Non produca, entro il termine di 30 giorni dalla richiesta, l'aggiornamento della documentazione attestante i requisiti richiesti al momento dell'assegnazione;
- Non produca entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto copia del certificato di residenza aggiornato dal quale risulti il trasferimento di residenza nell'alloggio assegnato;
- Occupi l'immobile assegnato con un numero di persone superiore a quelle dichiarate ed autorizzate dalla Cooperativa;
- Abbia effettuato dichiarazioni mendaci alla Cooperativa sia al momento dell'assegnazione che successivamente;
- Abbia compiuto ripetute e gravi violazioni dei regolamenti in essere nella Cooperativa;
- Abbia effettuato modifiche strutturali o edilizie senza preventiva autorizzazione della Cooperativa;
- Venga condannato in via definitiva per un reato penale a carico di persone.

La revoca dall'assegnazione comporta l'obbligo dell'assegnatario di rilasciare l'unità immobiliare assegnata nella disponibilità della Cooperativa entro il termine di 90 giorni dalla comunicazione del provvedimento di revoca, di corrispondere alla Cooperativa il canone di godimento e tutte le spese accessorie sino al rilascio dell'immobile e di rimborsare tutte le spese, anche di natura legale, sostenute dalla Cooperativa per ottenere il rilascio delle unità immobiliari occupate.

In caso di revoca per morosità il CDA, previo saldo del debito da parte dell'assegnatario, può deliberare di ripristinare il contratto di assegnazione.

#### **Art. 15 - Interventi di ristrutturazione sugli stabili in cui è ubicato l'immobile assegnato**

In caso di ristrutturazione dell'intero stabile la Cooperativa si riserva il diritto di revocare l'assegnazione dell'alloggio oppure di assegnare altro alloggio con caratteristiche simili in altro stabile.

### **CAMBIO ALLOGGIO**

#### **Art. 16 – Cambio alloggio**

Il Socio già assegnatario di un alloggio sociale, trascorsi due anni dalla data di assegnazione definitiva dello stesso, può chiedere il cambio dell'alloggio.

La domanda va presentata in forma scritta su apposito modulo scaricabile dal sito della Cooperativa o ritirato presso la sede Sociale, nel quale dovrà essere indicato il motivo della richiesta.

La domanda di cambio avrà scadenza al 31 dicembre di ogni anno e potrà essere rinnovata (anche via mail) entro il 31 marzo dell'anno successivo, pena archiviazione.

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.

Le domande di cambio alloggio saranno considerate in maniera separata con una propria graduatoria ed avranno priorità nell'assegnazione.

L'assegnazione di un cambio alloggio verrà determinata dal CDA, su indicazione della commissione alloggi, tenendo conto dell'apposita graduatoria stilata secondo i criteri previsti dall'allegato a), oppure in deroga alla stessa qualora ricorrano particolari motivazioni.

L'assegnazione del nuovo alloggio comporta automaticamente e indifferibilmente il rilascio dell'appartamento precedentemente abitato. Il socio dovrà completare il cambio dell'alloggio, con conseguente consegna chiavi dell'alloggio precedente, entro 90 giorni dalla sottoscrizione del nuovo contratto, pena la risoluzione dello stesso.

Dalla data di consegna della nuova unità immobiliare il socio è tenuto a corrispondere alla Cooperativa il canone e le spese di entrambe le unità immobiliari fino alla fine del mese in cui avviene il rilascio dell'unità immobiliare precedentemente occupata.

### **ASSEGNAZIONE BOX / POSTI AUTO**

Il socio residente in un alloggio della Cooperativa può chiedere tramite richiesta scritta, l'assegnazione di un box o posto auto.

Nel caso in cui ci fosse la disponibilità i soci potranno usufruire anche di un secondo box/posto auto.

L'assegnazione avrà durata di un anno, ed è tacitamente rinnovata di anno in anno, qualora una delle due parti non abbia dato disdetta con preavviso di tre mesi.

I box dovranno essere utilizzati esclusivamente per il ricovero delle proprie autovetture, con divieto di sub-affitto o cessione a terzi a qualsiasi titolo, pena la decadenza dell'assegnazione.

E' fatto divieto adibire il box a deposito o di collocare nello stesso materiale infiammabile e pericoloso

## **ALLEGATO A)**

### **NORME INTERNE PER VERIFICARE E DETERMINARE GRADUATORIE PER ASSEGNAZIONE ALLOGGI**

- 1) ANZIANITA' DOMANDA:
  - sino 2 anni :1 punto
  - oltre i 2 anni : 0,50 per anno di anzianità della domanda
- 2) PARTICOLARI ESIGENZE (sfratto ecc- avvicinamento genitori anziani- insalubrità dell'alloggio) : 1 punto
- 3) FIGLIO/A DI RESIDENTI : 1 punto (da non considerare per graduatorie di cambio alloggio)
- 4) GIOVANI COPPIE – formazione nuovo nucleo familiare : 1 punto
- 5) PERSONE CON FRAGILITA' : 1 punto
- 6) AUMENTO NUCLEO FAMILIARE : 1 punto (vale solo per le graduatorie di cambio alloggio)
- 7) VALUTAZIONE COOPERATIVA : 5 punti