

**COOPERATIVA EDIFICATRICE AURORA SECONDA - S.C.R.L. - IMOLA**

**VIA C. MORELLI N. 19 - TEL. (0542) 34414 - 34618**

**C.C.I.A.A. N. 239575 - REG. SOC. TRIB. BO N. 25106**

**C.F. N. 01176980371 - P. IVA 00537161200**

# **REGOLAMENTO PER LA PRENOTAZIONE ED ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

## **TITOLO I 2**

### **BANDI DI PRENOTAZIONE E FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI 2**

- Art. 1 - FINALITÀ 2
- Art. 2 - APERTURA DEL BANDO 2
- Art. 3 - COMUNICAZIONE DELL'APERTURA DEL BANDO 2
- Art. 4 - CONTENUTO DEL BANDO 2
- Art. 5 - MODALITÀ DI EFFETTUAZIONE DEL BANDO E FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE 2
- Art. 6 - PARTECIPAZIONE A PIÙ BANDI 2
- Art. 7 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO 2
- Art. 8 - RITIRO E DECADENZA DALLA GRADUATORIA 3

## **TITOLO II 3**

### **ASSEGNAZIONE CON PATTO DI FUTURO TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI ALLOGGI DI INTERVENTI REALIZZATI DALLA COOPERATIVA 3**

- Art. 9 - SCELTA DELL'ALLOGGIO 3
- Art. 10 - ELENCO DELLE CONDIZIONI E DEI PATTI DI ASSEGNAZIONE 3
- Art. 11 - CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA ASSEGNAZIONE 3

## **TITOLO III 4**

### **DEFINIZIONE DEI COSTI DEGLI ALLOGGI DI INTERVENTI REALIZZATI DALLA COOPERATIVA 4**

- Art. 12 - FINALITÀ 4
- Art. 13 - DETERMINAZIONE DEL COSTO PER UNITÀ DI SUPERFICIE LORDA 4
- Art. 14 - SUPERFICIE CONVENZIONALE 4
- Art. 15 - IMPORTO E SCADENZA DELLE RATE DI PAGAMENTO DEL COSTO DELL'ALLOGGIO 4
- Art. 16 - ONERI FINANZIARI PER RITARDATI PAGAMENTI 4
- Art. 17 - CORRISPETTIVO DELL'ALLOGGIO DA RIPORTARE NELL'ATTO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ 4
- Art. 18 - DECORRENZA 4

## TITOLO I

### **BANDI DI PRENOTAZIONE E FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI**

#### **Art. 1 - FINALITÀ**

Al fine di meglio corrispondere alle esigenze dei soci, per programmare le attività della Cooperativa sulla base di una sempre più precisa conoscenza delle esigenze della base sociale, il Consiglio di Amministrazione in base alle indicazioni degli strumenti di programmazione edilizia ed urbanistica dei comuni, in relazione sia alle localizzazioni dei finanziamenti per l'edilizia convenzionata agevolata, sia alle opportunità offerte dal mercato privato elabora programmi di intervento ed emette per ogni intervento relativo apposito bando di prenotazione.

#### **Art. 2 - APERTURA DEL BANDO**

La data di apertura del bando è fissata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione.

#### **Art. 3 - COMUNICAZIONE DELL'APERTURA DEL BANDO**

La notifica ai soci si intende soddisfatta con la sola esposizione del bando presso la sede sociale.

Ogni altra forma di pubblicità, quali avvisi pubblici, inserzioni su periodici o quotidiani, avvisi personali presso la residenza dei soci, sono nella facoltà del Consiglio di Amministrazione e non suppliscono al dovere dei soci di informarsi direttamente presso la sede della Cooperativa.

In occasione dell'apertura del bando potranno essere convocate assemblee informative da tenersi in luoghi indicati nel bando stesso al fine di meglio ragguagliare i soci sulle caratteristiche dell'intervento proposto.

#### **Art. 4 - CONTENUTO DEL BANDO**

Ogni bando deve contenere la descrizione sommaria del luogo, l'entità dell'intervento, le forme di finanziamento, la data di apertura del bando, l'ammontare del versamento per la partecipazione al bando, i criteri di formulazione della graduatoria, il periodo di apertura del bando, le altre modalità di partecipazione al bando, le norme generali.

#### **Art. 5 - MODALITÀ DI EFFETTUAZIONE DEL BANDO E FORMULAZIONE DELLE GRADUATORIE**

Dalla data di apertura del bando di cui al precedente art. 2 e per un periodo, di volta in volta fissato dal Presidente del Consiglio di Ammini-

strazione, comunque non inferiore a 15 giorni, verranno raccolte presso la sede della Cooperativa le domande di partecipazione al bando sottoscritte dai soci su apposito modulo predisposto dalla Cooperativa.

Il numero dei soci che potrà sottoscrivere la domanda è illimitato.

Verranno considerate valide le domande dei soci che all'atto della domanda di prenotazione si trovino in regola con i versamenti della quota sociale e con gli altri eventuali obblighi nei confronti della Cooperativa.

Potranno sottoscrivere tale domanda anche i cittadini che avendo chiesto la iscrizione nel libro soci della Cooperativa fossero in attesa della delibera da parte del Consiglio di Amministrazione di ammissione a Socio. In questo caso, la validità della domanda di prenotazione è condizionata anche al verificarsi di tale ammissione a socio da parte del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa.

Al termine del periodo di cui al primo comma del presente articolo il Consiglio di Amministrazione formulerà la graduatoria sulla base dei criteri indicati nel bando e ne darà comunicazione mediante esposizione presso la sede sociale.

Il criterio per la formulazione della graduatoria potrà variare solo in riferimento a quanto previsto in materia dalle leggi in vigore al momento della definizione della graduatoria.

Trascorso il periodo di cui al primo comma del presente articolo, in coda alla succitata graduatoria, verranno inseriti nell'ordine tutti i Soci, in regola nei confronti della Cooperativa, che faranno richiesta di prenotazione.

È facoltà del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa di fissare, bando per bando, l'entità e l'eventuale remunerazione dei versamenti a titolo di anticipo in conto prenotazione alloggi od a titolo di risparmio sociale vincolato.

#### **Art. 6 - PARTECIPAZIONE A PIÙ BANDI**

Ogni Socio può prenotarsi anche per più di un intervento, fermo restando l'obbligo di effettuare i relativi versamenti per ciascuna prenotazione.

All'atto dell'accettazione di uno qualsiasi degli alloggi prenotati il Socio decadrà automaticamente da ogni altra prenotazione ottenendo il rimborso del relativo anticipo.

#### **Art. 7 - REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO**

Di norma i requisiti richiesti ai Soci, per le pre-



notazioni degli alloggi, sono quelli previsti dal Codice Civile, dalla legislazione vigente, dallo Statuto e dai regolamenti della Cooperativa, dalle condizioni per la erogazione dei finanziamenti agevolati, dalla convenzione con il Comune ove si effettua l'intervento, dai contratti con gli istituti bancari o concedenti i finanziamenti.

## **Art. 8 - RITIRO E DECADENZA DALLA GRADUATORIA**

È facoltà di ogni Socio, ritirarsi dalla graduatoria sottoscrivendo apposita domanda. In questo caso il Socio ha diritto alla restituzione dell'anticipo versato in conto prenotazione con accredito di interessi o addebito di spesa secondo quanto deciso dal Consiglio di Amministrazione per l'intervento.

Il Socio che, non avendo scelto l'alloggio perché esauriti quelli di suo gradimento, intende rimane-

re in graduatoria per l'assegnazione di altri alloggi che eventualmente si rendessero disponibili per rinuncia di altri Soci già assegnatari, dovrà sottoscrivere apposita domanda integrativa indicando la tipologia d'alloggio di suo interesse. In assenza di tale richiesta, il Socio decadrà automaticamente dalla graduatoria per la prenotazione degli alloggi e quanto da lui versato in conto prenotazione verrà dalla Cooperativa restituito secondo le modalità previste nel precedente comma per i casi di ritiro dalla graduatoria.

Gli anticipi versati in conto prenotazione alloggi saranno rimborsati ai Soci che risulteranno non assegnatari, e che non avranno presentato la domanda integrativa sopra indicata, entro 30 giorni dell'avvenuta assegnazione di tutti gli alloggi compresi nello specifico intervento.

## **TITOLO II**

### **ASSEGNAZIONE CON PATTO DI FUTURO TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI ALLOGGI DI INTERVENTI REALIZZATI DALLA COOPERATIVA**

#### **Art. 9 - SCELTA DELL'ALLOGGIO**

Nell'ordine definito dalla graduatoria di prenotazione ogni socio prenotatario verrà invitato a scegliere l'alloggio di suo gradimento tra quelli disponibili.

Scelto l'alloggio di suo gradimento, come previsto dal precedente comma, il Socio rivolgerà istanza al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa su apposito modulo per ottenere la assegnazione di detto alloggio.

#### **Art. 10 - ELENCO DELLE CONDIZIONI E DEI PATTI DI ASSEGNAZIONE**

Nel sottoscrivere tale domanda il Socio darà atto di conoscere ed accettare l'elenco delle condizioni e dei patti secondo cui avverrà l'assegnazione.

Tale elenco di condizioni e patti riportato in calce alla domanda di assegnazione verrà firmato per presa visione e accettazione dal Socio stesso.

Detto elenco comprenderà fra l'altro:

a) l'importo del primo versamento da effettuarsi contestualmente alle firme della domanda di assegnazione;

b) gli obblighi e le limitazioni derivanti dalla convenzione col Comune per quanto note al momento dell'assegnazione;

c) il riconoscimento da parte del Socio della

funzione di stazione appaltante svolte dalla Cooperativa;

d) l'individuazione della superficie complessiva degli alloggi e le relative modalità di calcolo;

e) l'ammontare presunto del costo dell'alloggio;

f) la suddivisione di tale costo complessivo nelle varie rate di pagamento;

g) i criteri per la definizione del tasso con cui calcolare gli interessi passivi da addebitare ai Soci per ritardati pagamenti rispetto alle condizioni stabilite;

h) le modalità ed i termini del recesso o della decadenza dall'assegnazione;

i) le condizioni previste per il rimborso delle somme versate in caso di recesso e in caso di decadenza dell'assegnazione;

l) ogni altra condizione o patto che, oltre quelli previsti dal Codice Civile e dallo Statuto della Cooperativa, si rendesse necessario esplicitare in relazione all'intervento;

m) dichiarazione di possesso dei requisiti sottoscritti dal Socio.

#### **Art. 11 - CERTIFICAZIONE DI AVVENUTA ASSEGNAZIONE**

L'assegnazione ufficiale dell'alloggio al Socio è deliberata dal Consiglio di Amministrazione e certificata sul Libro dei verbali.

## TITOLO III

### **DEFINIZIONE DEI COSTI DEGLI ALLOGGI DI INTERVENTI REALIZZATI DALLA COOPERATIVA**

#### **Art. 12 - FINALITÀ**

Presupposto essenziale per il consolidamento della fiducia tra Socio e Cooperativa è la conoscenza del costo presunto degli alloggi già in fase di assegnazione.

#### **Art. 13 - DETERMINAZIONE DEL COSTO PER UNITÀ DI SUPERFICIE LORDA**

La Cooperativa all'atto dell'assegnazione dichiarerà il costo presunto dell'alloggio.

Nel caso di reale impossibilità di conoscere, alla data dell'assegnazione degli alloggi, l'importo di una o più voci che compongono il costo complessivo dell'intervento, verrà comunicato ai Soci la previsione di costo di tale voci.

#### **Art. 14 - SUPERFICIE CONVENZIONALE**

La definizione della superficie convenzionale, utilizzata per la suddivisione del costo generale dell'intervento al fine di ottenere il costo per unità immobiliare di cui al precedente art. 13, è demandata al Consiglio di Amministrazione.

Per la determinazione di tale superficie di norma di dovranno considerare:

a) la superficie perimetrale dell'alloggio considerata al 100%;

b) la superficie netta di terrazze o balconi coperti, terrazze o balconi scoperti; superficie lorda di sottotetti considerati con percentuali variabili a seconda del grado di finitura; superficie lorda delle autorimesse.

Il Consiglio di Amministrazione potrà tenere conto altresì dei seguenti parametri:

a) il piano ove si trova ogni alloggio rispetto all'edificio;

b) l'orientamento delle superfici esterne degli alloggi rispetto ai punti cardinali;

c) il numero delle esposizioni all'esterno;

d) eventuali pertinenze esclusive in dotazione dell'alloggio;

e) quant'altro si rivela elemento che determina diverse utilizzazioni, appetibilità e valore tra gli alloggi di uno stesso intervento.

#### **Art. 15 - IMPORTO E SCADENZA DELLE RATE DI PAGAMENTO DEL COSTO DELL'ALLOGGIO**

In ottemperanza con quanto previsto nel presente regolamento all'art. 10 l'elenco delle condi-

zioni e dei patti secondo cui vengono assegnati gli alloggi, dovrà contenere esplicitamente espressi sia l'importo delle rate di pagamento del costo presunto dell'alloggio e sia la loro scadenza.

Detti pagamenti verranno determinati in modo che seguano il previsionale andamento dei lavori di realizzazione dell'intervento ed i pagamenti della Cooperativa ai vari soggetti che concorrono alla detta realizzazione.

Tali importi e scadenze saranno utilizzati, al termine della realizzazione degli interventi, per la determinazione degli oneri finanziari, di cui al successivo art. 16 in relazione all'andamento dei versamenti effettuati dai Soci rispetto a tali importi e scadenze.

#### **Art. 16 - ONERI FINANZIARI PER RITARDATI PAGAMENTI**

Nel caso in cui il Socio assegnatario ritardi i versamenti alla Cooperativa, rispetto alle condizioni dei pagamenti di cui al precedente art. 15, sia in relazione agli importi sia in relazione alle scadenze, verranno calcolati interessi passivi per ritardati pagamenti con tasso stabilito di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione e comunicato ai Soci.

#### **Art. 17 - CORRISPETTIVO DELL'ALLOGGIO DA RIPORTARE NELL'ATTO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ**

L'importo dell'alloggio riportato nell'atto notarile di assegnazione in proprietà al Socio terrà conto dei costi complessivi consuntivi e delle varianti in corso d'opera.

#### **Art. 18 - DECORRENZA**

Il presente regolamento è stato deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 07/12/95 ed approvato dall'Assemblea dei soci del 21/12/95.