

REGOLAMENTO DELLA COOPERVERSILIA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA DI ABITAZIONE

PREMESSA

Il presente regolamento disciplina, in conformità alle norme di legge e allo statuto della società Cooperversilia Società Cooperativa Edilizia di Abitazione, i rapporti tra i soci, l'uso degli spazi comuni, l'assegnazione, l'uso e l'utilizzo degli alloggi assegnati in proprietà o in godimento ai soci, e delle unità immobiliari a destinazione non abitativa.

Criterio distintivo dell'essere socio, e nella fattispecie socio assegnatario in proprietà o in godimento, è la realizzazione di un comportamento che si ispiri ai principi di educazione e rispetto; i soci sono quindi tenuti ad osservare le norme di legge, statutarie e del presente regolamento, correlativamente con gli obblighi riservati alla Cooperativa, in stretta e diretta attuazione dei principi mutualistici, che ne disciplinano i diversi aspetti e momenti dello scambio mutualistico, nel rispetto del principio di parità di trattamento dei soci.

I soci in assegnazione in godimento ed in assegnazione provvisoria in proprietà sono inoltre tenuti alle norme di buon vicinato con reciproca tolleranza, evitando motivi di disturbo e molestia, e ad adottare nei propri comportamenti un preciso stile di vita che favorisca e renda positivo il vivere in una comunità allargata e in un quartiere di residenza.

Il regolamento essendo suscettibile di variazioni e aggiornamenti in relazione alle esigenze della generalità dei soci e della cooperativa, può essere modificato secondo le norme statutarie e di legge a garanzia e tutela dei diritti del socio che in esse trovano fondamento.

Il presente regolamento interno contribuisce a dare certezza di procedure amministrative e di comportamento a tutti i soci e a garantire ad ognuno equità e parità di trattamento, concordemente e comunemente condivise ed accettate fra tutti i soci.

I soci sono responsabili per le violazioni degli obblighi e dei divieti previsti dal presente regolamento, salvo quanto previsto dalle altre specifiche norme di legge, statuto e regolamento.

Il socio assegnatario risponde anche per i suoi familiari, per le persone conviventi.

Salve le più gravi conseguenze civili e penali, il Consiglio di amministrazione, in base ai poteri riconosciutigli dallo statuto e dalla legislazione vigente, per accertate violazioni alle norme del presente regolamento, potrà dare applicazione alle sanzioni conseguenti, di seguito precisate, fino anche alla revoca dell'assegnazione.

La Cooperversilia è unica ed esclusiva titolare del diritto di proprietà sugli immobili sociali realizzati in regime di proprietà divisa e indivisa fino alla eventuale trasformazione, assegnazione e cessione in proprietà degli stessi nelle singole unità immobiliari, ai soci in base alle vigenti norme di legge che ne regolamentano le relative modalità e procedure.

All'atto della adesione del socio alla cooperativa gli dovrà essere consegnato ed illustrato sia lo statuto che il regolamento e dovranno essere fornite tutte le informazioni da questi richieste al fine di renderlo edotto in merito alle regole, diritto ed obblighi che esso stesso si assume consapevolmente con l'adesione alla cooperativa e si impegna a rispettare.

Il presente regolamento trova attuazione ai sensi dell'art. 5 statuto sociale.

Richiamo alle Norme statutarie

Scopo Mutualistico - Oggetto Sociale – Regolamenti – I Soci – Domande di ammissione - Procedure di Ammissione, Diritti dei Soci, Recesso, Esclusione, Decesso, Liquidazione della partecipazione, si richiamano gli articoli 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 - 10 – 11 – 12 – 13 – 14 dello Statuto Sociale.

OBBLIGHI DEI SOCI

Il Socio all'atto di ammissione alla Società deve:

- a) Sottoscrivere e versare la partecipazione sociale sottoscritta pari ad € 25,00 o multipli;
- b) Versare il sovrapprezzo (di cui all'art. 2528, comma 2, del codice civile pari ad € 100,00);
- c) Quota annuale pari ad € 50,00 per le spese di gestione stabilita dall'Assemblea su proposta del Consiglio di Amministrazione;
- d) Per i restanti obblighi dei Soci si richiamano i punti 2) e 3) dell'articolo 9 dello Statuto Sociale.

CAPITALE

La partecipazione sociale dei soci cooperatori è rappresentata da quote. Il valore della partecipazione di ciascun socio cooperatore è di € 25,00 e non può essere superiore al valore massimo previsto dall'articolo 2525 del codice civile.

Le quote sono nominative, non possono essere sottoposte a pegno o a vincoli volontari e non possono essere cedute a terzi o a soci salvo il diritto di recesso ex art. 2530 ultimo comma.

PRESTITI SOCIALI – Art. 17 Statuto Sociale

Nel momento in cui vi sarà la necessità di dover attuare i prestiti sociali, il Consiglio di amministrazione provvederà a redigerne il Regolamento da sottoporre all'Assemblea ordinaria dei Soci.

REGOLAMENTO PER LE ASSEGNAZIONI DELLE ABITAZIONI IN PROPRIETA' – IN GODIMENTO CON PROPRIETA' DIFFERITA E IN GODIMENTO RISTORNI

Articolo 1 *(Oggetto del Regolamento)*

1. Il presente Regolamento disciplina le prenotazioni e le assegnazioni delle abitazioni realizzate, acquisite o recuperate dalla Cooperativa e di quelle di proprietà della stessa.

DISPOSIZIONI COMUNI

Articolo 2 *(programma dell'intervento)*

1. Il Consiglio di amministrazione predispone ed approva il programma di intervento per la realizzazione, acquisto, o recupero del fabbricato o del complesso edilizio comprendente abitazioni o altre unità immobiliari destinate ai soci della Cooperativa definendo le caratteristiche costruttive, economiche e finanziarie dell'intervento.

2. Definisce i criteri di ripartizione del costo complessivo del programma nel rispetto del principio di parità di trattamento dei soci. Tali criteri dovranno uniformarsi a principi di oggettiva ragionevolezza, tenendo altresì conto delle diverse tipologie delle unità abitative e non, delle obiettive esigenze di ponderazione rispetto ai valori ed alle condizioni di mercato, al fine di poter garantire il rispetto del mantenimento a favore del socio di condizioni di acquisizione dello scambio mutualistico più favorevoli rispetto al mercato stesso.

Articolo 3 *(Prenotazione delle abitazioni)*

1. Il Programma d'intervento approvato deve essere portato a conoscenza dei soci interessati nelle forme più idonee (affissione presso la sede, comunicazione scritta, apposite assemblee dei soci, ecc.): in particolare avranno la priorità i soci che hanno partecipato all'eventuale bando di assegnazione nel Comune ove è ubicato l'intervento, con i requisiti chiesti dal bando stesso. Dal programma sono esclusi i soci che non siano in regola con i versamenti dovuti, a qualunque titolo, alla Cooperativa o nei confronti dei quali sia stato avviato il procedimento di esclusione dalla stessa Cooperativa nonché i soci che abbiano già ottenuto l'assegnazione dell'abitazione in proprietà o in godimento con proprietà differita.

2. Decorsi trenta giorni dalla presentazione del programma, il Consiglio di amministrazione, approva l'elenco dei soci prenotanti, interessati al programma, in ordine di anzianità di iscrizione alla Cooperativa, e invita i soci ad effettuare il versamento di deposito cauzionale previsto entro trenta giorni dalla comunicazione.

3. Qualora le richieste pervenute non assicurino la prenotazione di tutte le abitazioni previste dal Programma d'intervento, il Consiglio di amministrazione, se ne esistono le condizioni economiche e finanziarie, può deliberare di dare ugualmente attuazione al Programma acquisendo al patrimonio della Cooperativa, per essere assegnate, anche temporaneamente, in godimento ovvero in godimento con proprietà differita, le abitazioni destinate all'assegnazione in proprietà che non siano state richieste in prenotazione ovvero, ove possibile, può deliberare la riduzione delle abitazioni comprese nel Programma

oppure, ferme restando le richieste già pervenute, può deliberare la proroga del termine per la presentazione di nuove richieste, dandone immediata comunicazione a tutti i soci.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 2, il socio che non abbia effettuato il versamento richiesto si intende rinunciatario alla domanda di prenotazione ed è sostituito dal primo dei soci richiedenti esclusi, in ordine di anzianità di iscrizione alla Cooperativa ovvero, a parità di data, in ordine di spedizione o di consegna della richiesta. Qualora, a seguito delle rinunce, non sia assicurata la prenotazione di tutte le abitazioni previste dal Programma d'intervento, si applicano le disposizioni del comma 3.

5. Con la sottoscrizione dell'atto di prenotazione al Programma, il socio accetta le condizioni che accompagnano le agevolazioni pubbliche che eventualmente assistano l'attuazione dell'intervento e quelle derivanti dalla disciplina dell'area sulla quale lo stesso è realizzato e, in particolare, dichiara di essere a conoscenza e di accettare i requisiti soggettivi richiesti dalle disposizioni che disciplinano le stesse agevolazioni o previsti dalla disciplina relativa all'area, indicati nel Programma d'intervento, e si impegna a produrre alle competenti Autorità ed alla Cooperativa, nei termini e con le modalità indicate da quest'ultima, la documentazione necessaria per l'accertamento del possesso di tali requisiti.

6. Prima di iniziare il programma i soci prenotatari sono chiamati a sottoscrivere l'atto di prenotazione di alloggio da assegnare in proprietà, in godimento con proprietà differita e in godimento.

7. Lo schema dell'atto di prenotazione di alloggio da assegnare è approvato dal Consiglio di amministrazione con l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento, che devono essere espressamente richiamate, e precisamente:

1. l'impegno assunto dalla Cooperativa di realizzare, fatti salvi gli eventuali impedimenti, a trasferire in proprietà al socio prenotante l'abitazione oggetto dell'atto stesso - sono richiamate ed accettate dal socio prenotante le condizioni che disciplinano il diritto di proprietà sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento ed i finanziamenti e le eventuali agevolazioni utilizzati per la sua esecuzione e sono riportati:

a. le generalità ed il codice fiscale del socio prenotante e del coniuge, se esistente e se l'abitazione verrà compresa nella comunione legale;

b. i dati identificativi dell'abitazione prenotata;

c. individuazione dell'alloggio e miglione;

d. obblighi finanziari e mutuo ipotecario: L'importo di mutuo che la cooperativa provvederà ad accedere per conto del socio prenotante e l'impegno dello stesso socio a rimborsare alla cooperativa i relativi oneri finanziari con le modalità e nei termini dalla stessa indicati, con l'applicazione, in caso di inadempienza, degli interessi di mora e delle sanzioni previste dal successivo articolo 10 per le inadempienze relative agli altri versamenti dovuti dal socio;

e. eventuali obblighi condominiali;

f. risoluzione - recesso - penale;

g. consegna dell'alloggio;

h. assegnazione alloggio;

i. trasferimento della proprietà dell'alloggio;

l. la durata del periodo di assegnazione in godimento che precede il trasferimento della proprietà dell'abitazione;

m. il corrispettivo di godimento annuo iniziale previsto dal programma e le modalità del suo aggiornamento annuale;

n. le modalità di gestione del fabbricato o del complesso edilizio ed i criteri per la determinazione delle spese che dovranno essere rimborsate alla cooperativa dal socio assegnatario;

o. l'importo complessivo dei versamenti che dovranno essere effettuati nel periodo di assegnazione in godimento, l'importo dei singoli versamenti periodici e le relative modalità di pagamento e scadenze;

p. l'impegno del socio prenotante ad accettare, alle condizioni previste dall'atto di partecipazione, l'assegnazione in godimento dell'abitazione non appena si verificheranno le condizioni previste dal regolamento;

q. l'impegno del socio prenotante, completato il periodo iniziale di assegnazione in godimento, ad acquisire la proprietà dell'abitazione assegnata, non appena si verificheranno le condizioni per la stipula del rogito notarile;

r. l'impegno del socio a produrre, nei tempi indicati dalla cooperativa, tutta la documentazione che gli verrà richiesta, durante l'esecuzione dell'intervento e dopo la sua ultimazione, per la istruttoria delle pratiche amministrative, fiscali e legali necessarie per l'esecuzione dell'intervento, per il

perfezionamento dei finanziamenti e delle eventuali agevolazioni, per l'assegnazione in godimento e per il successivo trasferimento della proprietà dell'abitazione allo stesso socio;

s. clausola compromissoria;

t. la dichiarazione di conoscenza dei requisiti soggettivi richiesti dalle disposizioni che disciplinano le agevolazioni di cui l'intervento beneficia o dalla convenzione che disciplina la concessione dell'area e l'impegno del socio prenotante a produrre alla competente Autorità ed alla cooperativa, la documentazione necessaria per l'accertamento del possesso dei requisiti;

u. l'impegno del socio prenotante ad accettare, alle condizioni previste dall'atto di prenotazione, l'assegnazione in proprietà dell'abitazione non appena si verificheranno le condizioni previste dal regolamento.

v. L'impegno del socio prenotante ad accettare l'accollo della quota parte dei mutui accessi dalla cooperativa che verrà attribuita all'abitazione assegnata, fatta salva la facoltà di ridurne l'ammontare assumendo, a proprio carico, eventuali oneri conseguenti a tale riduzione, ovvero l'impegno del socio prenotante ad accollarsi il mutuo acceso dalla cooperativa per suo conto;

w. L'esplicita accettazione delle disposizioni del presente regolamento che disciplinano le sanzioni alle quali il socio è soggetto, qualora non rispetti gli obblighi assunti.

Articolo 4

(Piano economico finanziario dell'intervento)

1. Il Consiglio di amministrazione approva, contestualmente al Programma d'intervento il relativo Piano economico finanziario iniziale, che verrà eventualmente aggiornato su richiesta del Presidente. Il Piano economico finanziario e le successive variazioni che comportino modifiche al costo di esecuzione ed al valore di assegnazione o al corrispettivo di godimento previsti dal Programma d'intervento sono comunicati ai soci prenotanti o assegnatari per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta.

2. Completata la esecuzione dell'intervento e definiti i rapporti riguardanti la sua esecuzione il suo finanziamento e le eventuali agevolazioni, il Consiglio di amministrazione approva il Piano economico finanziario finale e determina i valori di assegnazione ed i corrispettivi di godimento definitivi per ciascuna delle abitazioni realizzate.

3. Nella predisposizione del Piano economico finanziario dell'intervento e dei suoi aggiornamenti si tiene conto:

a. del costo dell'intervento, presunto e definitivo, comprensivo di tutte le spese sostenute per la sua esecuzione e ad esso direttamente imputabili, compresi i maggiori costi ;

b. di un eventuale contributo mutualistico;

c. degli oneri conseguenti ai finanziamenti contratti dalla Cooperativa con Istituti di credito ed altri enti finanziari per la esecuzione dell'intervento, esclusi quelli relativi ai finanziamenti contratti per conto dei soci prenotanti, per l'importo definito dai relativi atti di partecipazione al Programma di intervento;

d. degli interessi relativi alle risorse finanziarie della Cooperativa impiegate nella esecuzione dell'intervento;

e. se previsto dal Programma d'intervento, del costo della fidejussione o dell'ipoteca che garantisce i versamenti effettuati dai soci prenotanti ed assegnatari;

f. dei costi indiretti di realizzazione e della quota parte delle spese generali imputabili all'intervento;

g. degli altri oneri, di natura amministrativa, finanziaria e fiscale, imputabili all'intervento in quanto sostenuti o da sostenere in conseguenza della sua esecuzione;

h. delle anticipazioni infruttifere e dei versamenti effettuati dai soci prenotanti.

4. I valori di assegnazione ed i corrispettivi di godimento, provvisori e definitivi, sono determinati dal Consiglio di amministrazione tenendo conto degli elementi di costo inclusi nel Piano economico finanziario e delle modalità di finanziamento dell'intervento ed in modo da assicurare l'equilibrio dello stesso Piano economico finanziario, equilibrio che deve essere attestato dal Consiglio di amministrazione nelle delibere di approvazione dei Piani finanziari iniziale e finale e nella illustrazione dei rendiconti economici relativi ai Programmi in corso di realizzazione o ultimati effettuata all'Assemblea. **I valori di assegnazione ed i corrispettivi di godimento, provvisori e definitivi sono altresì determinati dal Consiglio di Amministrazione. I valori di assegnazione ed i corrispettivi di**

godimento iniziali devono essere tali da assicurare ai soci condizioni almeno pari alle migliori conseguibili sul mercato.

5. Nel definire i valori di cui al comma precedente ed al fine di accertare l'equilibrio del Piano economico finanziario si tiene conto, per le abitazioni destinate all'assegnazione in godimento con proprietà differita, di tutti i versamenti che i soci prenotanti ed assegnatari sono tenuti ad effettuare fino al trasferimento della proprietà delle abitazioni, comprensivi degli aggiornamenti per gli stessi previsti prudenzialmente stimati, e delle eventuali agevolazioni che assistano l'intervento; per le abitazioni destinate all'assegnazione in godimento, si tiene conto degli aggiornamenti annuali prudenzialmente stimati in un arco di tempo comunque non superiore a dieci anni decorrenti dalla data di consegna delle abitazioni agli assegnatari.

6. Il costo complessivo previsto per l'esecuzione dell'intervento e la percentuale massima di incremento dello stesso per eventuali maggiori costi non prevedibili che possono verificarsi nel corso della sua esecuzione, nel rispetto dei vincoli derivanti dalla disciplina dell'area o dalle agevolazioni di cui l'intervento beneficia.

7. Il contributo mutualistico diretto ad incrementare le risorse della cooperativa, destinate al conseguimento dell'oggetto sociale, del costo complessivo, il Consiglio di amministrazione tiene conto delle condizioni di esecuzione dell'intervento;

8. Nel rispetto del principio di parità di trattamento dei soci tali criteri dovranno uniformarsi a principi di oggettiva ragionevolezza, tenendo altresì conto delle diverse tipologie delle unità abitative e non, e in considerazione di obiettive esigenze di ponderazione rispetto ai valori ed alle condizioni di mercato, al fine di poter garantire il rispetto del mantenimento a favore del socio di condizioni di acquisizione dello scambio mutualistico più favorevoli rispetto al mercato stesso.

Articolo 4-BIS **Ristorni**

1. La determinazione del contributo mutualistico compreso nel valore di assegnazione, deve essere effettuata dal consiglio di amministrazione tenendo conto da un lato della necessità di proporre ai soci una prestazione mutualistica, connessa con lo scambio mutualistico specifico (assegnazione in proprietà o in godimento ovvero in godimento a proprietà differita), a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di mercato e dall'altro della necessità di incrementare e rafforzare le risorse della cooperativa destinate al conseguimento dell'oggetto sociale.

2. Nel rispetto delle finalità mutualistiche della cooperativa, ove tali condizioni vengano rispettate, non si dà luogo al ristorno ai soci, essendo lo stesso assorbito a priori nella definizione del prezzo di assegnazione, in misura tale da contemperare appunto le legittime aspettative dei soci di accedere ad uno scambio mutualistico a condizioni più vantaggiose rispetto a quelle di mercato e la necessità di integrare e rafforzare le risorse della cooperativa destinate al conseguimento dell'oggetto sociale.

3. E' fatto obbligo al consiglio di amministrazione di rendere evidente nella nota integrativa al bilancio di esercizio o in suoi allegati, il conseguimento dell'oggetto sociale nel rispetto delle finalità mutualistiche della cooperativa, con particolare riferimento alle condizioni con le quali si realizzano gli scambi mutualistici rispetto alle condizioni di mercato, con una adeguata informativa sia di carattere consuntivo che preventivo. Il Consiglio di Amministrazione farà riferimento alle condizioni di mercato rilevate annualmente dall'Associazione Regionale Cooperative di Abitanti della Toscana (ARCAT) elaborate nell'ambito dei propri fini istituzionali o in assenza in base a quanto rilevabile dai dati pubblicati periodicamente dalla stampa specializzata.

4. Ove le condizioni di cui al comma 1 non siano verificate ed ove non prevalga la necessità di incrementare e rafforzare le risorse della cooperativa finalizzate al conseguimento dell'oggetto sociale, il consiglio di amministrazione può proporre all'Assemblea l'attribuzione ai soci per i

quali tali condizioni non si sono verificate, un ristorno non superiore allo 0,5 % del prezzo di assegnazione delle unità immobiliari e in ogni caso al 10% degli utili netti di bilancio.

5. E' fatto obbligo al consiglio di amministrazione di rendere evidente nella nota integrativa al bilancio di esercizio o in suoi allegati, i criteri seguiti nelle valutazioni di cui al comma precedente.

Articolo 5

(Sospensione o revoca dell'intervento)

1. Qualora, iniziati i lavori per la esecuzione dell'intervento, gli stessi subiscano interruzioni per un periodo di tempo complessivamente abbondantemente superiore a quello della durata prevista dal Programma d'intervento, i soci prenotanti potranno recedere dalla prenotazione dandone comunicazione alla Cooperativa per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta.

2. Il Consiglio di amministrazione, verificata l'esistenza delle condizioni di cui al comma precedente, accoglie la domanda di recesso con delibera da adottarsi entro due mesi dal ricevimento della stessa domanda.

3. La domanda di recesso può essere respinta solo se il Direttore dei lavori possa confermare al Consiglio di amministrazione, con comunicazione scritta che dovrà essere trascritta nel verbale della riunione, la esistenza delle condizioni per il completamento dei lavori entro un termine che non comporti una durata complessiva degli stessi lavori superiore al doppio di quella prevista dal Programma di intervento. In questo caso, la data aggiornata di ultimazione dei lavori deve essere comunicata al socio, unitamente alle determinazioni adottate dal Consiglio sulla domanda di recesso, con lettera sottoscritta dal Presidente della Cooperativa e dal Direttore dei lavori trasmessa per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta. Qualora la domanda di recesso di cui al presente articolo sia respinta, il socio può, comunque, comunicare alla Cooperativa la sua intenzione di recedere dall'atto di partecipazione al Programma.

4. Il deposito cauzionale effettuato dal socio la cui domanda di recesso sia stata accolta dal Consiglio di amministrazione è restituito al socio receduto dopo che il socio subentrante abbia provveduto al versamento del proprio deposito cauzionale; gli altri versamenti effettuati dal socio receduto restano vincolati fino a quando il socio subentrante non abbia versato, allo stesso titolo, un uguale importo; emesso il verbale di ultimazione dei lavori senza che il socio receduto sia stato sostituito, il deposito cauzionale e gli altri versamenti sono restituiti entro i dodici mesi successivi. Sul deposito cauzionale e sugli importi vincolati non è dovuto al socio receduto alcun interesse.

5. Qualora il Consiglio di amministrazione, per cause imprevedute sopravvenute dopo l'approvazione del Programma d'intervento, e comunque non iniziato, ritenga di dover deliberare la revoca del Programma stesso, convoca i soci prenotanti per illustrare la situazione, le iniziative che potrebbero essere adottate per interrompere la realizzazione del Programma e disinvestire i capitali impiegati nonché le prevedibili modalità ed i tempi di rimborso, totale o parziale, dei versamenti effettuati dagli stessi soci. Il Consiglio di amministrazione, sulla base delle risultanze dell'incontro da riprodurre sinteticamente nelle motivazioni della delibera, adotta i conseguenti provvedimenti, comunicandoli ai soci prenotanti per raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta.

Articolo 6

(Decadenza dalla prenotazione e dall'assegnazione)

1. La esclusione del socio prenotante dalla Cooperativa comporta l'automatica decadenza dalla prenotazione e dall'assegnazione; la medesima decadenza si applica qualora il socio abbia prodotto dichiarazioni o documenti non veritieri relativamente ai requisiti richiesti per beneficiare delle agevolazioni pubbliche da cui l'intervento sia assistito.

2. Il socio prenotante o assegnatario può essere dichiarato decaduto, rispettivamente, dalla prenotazione e dall'assegnazione dal Consiglio di amministrazione qualora non ottemperi alle deliberazioni adottate dallo stesso Consiglio di amministrazione e dall'Assemblea dei soci o arrechi, in qualunque modo, gravi danni materiali alla Cooperativa ovvero assuma iniziative o comportamenti pregiudizievoli per il conseguimento dello scopo mutualistico o dell'oggetto sociale.

3. Ai rapporti con il socio prenotante decaduto relativamente alle somme dallo stesso versate per la partecipazione al programma edilizio si applicano le disposizioni dell'articolo 7, commi 2, 3 e 4.

Articolo 7

(Recesso del socio dall'atto di prenotazione al Programma)

1. Il socio prenotante in regola con i versamenti previsti dall'atto di partecipazione al Programma che, prima dell'ultimazione dell'intervento, intenda recedere dallo stesso deve darne comunicazione alla Cooperativa per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta.

2. Il deposito cauzionale versato è restituito al socio receduto solo se, prima della data del verbale di ultimazione dei lavori, la sua prenotazione sia sostituita con quella di un altro socio e solo dopo che il socio subentrante abbia provveduto al versamento del proprio deposito cauzionale; emesso il verbale di ultimazione dei lavori senza che il socio receduto sia stato sostituito, il deposito cauzionale è incamerato dalla Cooperativa a titolo di penale, fatti salvi gli ulteriori risarcimenti espressamente pattuiti nell'atto di prenotazione al programma.

3. Gli acconti sul valore di assegnazione versati dal socio receduto restano vincolati fino a quando il socio subentrante non abbia versato, allo stesso titolo, un uguale importo; in assenza del socio subentrante, restano vincolati fino alla data del verbale di ultimazione dei lavori. Sugli importi vincolati non è dovuto al socio receduto alcun interesse e la Cooperativa trattiene il 5 per cento degli stessi a titolo di penale.

4. Le somme eventualmente versate dal socio receduto per modifiche e migliorie eseguite nell'abitazione prenotata regolarmente autorizzate gli sono rimborsate nei limiti entro i quali le stesse siano assunte a proprio carico dal socio subentrante e dopo che quest'ultimo abbia provveduto a versarle alla Cooperativa.

5. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche al socio prenotante che sia stato escluso dalla Cooperativa o abbia richiesto di recedere dalla stessa, comportando l'esclusione o il recesso la decadenza di diritto dalla prenotazione.

Articolo 8

(Interventi assistiti da agevolazioni pubbliche o convenzionati con il Comune)

1. Per gli interventi realizzati dalla Cooperativa con agevolazioni pubbliche o su aree soggette a convenzione comunale, la disciplina degli atti di prenotazione ed assegnazione prevista dal presente Regolamento è sostituita, se diversa, o integrata dalla disciplina che accompagna le agevolazioni o da quella contenuta nella convenzione, che deve essere specificata nel Programma d'intervento e riprodotta negli atti predisposti dalla Cooperativa e sottoscritti dai soci interessati.

Articolo 9

(Risoluzione delle controversie)

1. Qualsiasi controversia insorta fra i soci e la Cooperativa in merito alla realizzazione del Programma d'intervento ed agli atti, rapporti ed impegni ad esso relativi e conseguenti, ivi compresi i ricorsi nei confronti dei provvedimenti di decadenza adottati dal Consiglio di amministrazione, è demandata alla decisione del Collegio arbitrale di cui all'articolo 36 dello Statuto, applicando la disciplina e le procedure dallo stesso articolo previste.

ASSEGNAZIONI IN PROPRIETÀ – IN GODIMENTO CON PROPRIETÀ' DIFFERITA E IN GODIMENTO

Articolo 10

(Versamenti dei soci prenotanti)

1. I versamenti che i soci prenotanti devono effettuare durante la esecuzione dell'intervento, nella misura ed alle scadenze previste dall'atto di prenotazione ed hanno la natura di acconti sul valore di assegnazione.

2. I versamenti di cui al comma precedente sono destinati al finanziamento dei costi sostenuti dalla Cooperativa per l'attuazione del Programma di intervento non assistiti dai mutui dalla stessa contratti per gli importi previsti dal medesimo Programma.

3. Ciascun versamento deve essere effettuato per l'importo, alla scadenza e con le modalità indicate nell'atto di prenotazione e dagli eventuali successivi aggiornamenti; ai versamenti effettuati dopo la relativa scadenza si applica, dalla stessa data, l'interesse calcolato con il tasso di mora in vigore per i mutui agevolati, da corrispondere alla Cooperativa unitamente al versamento della rata.

4. Qualora il versamento periodico, comprensivo degli interessi di mora maturati, non sia effettuato entro trenta giorni dalla relativa scadenza, lo stesso socio può essere dichiarato decaduto dall'atto di prenotazione al Programma, la decadenza è deliberata dal Consiglio di amministrazione ed il deposito cauzionale è incamerato dalla Cooperativa a titolo di penale.

5. Se previsto dal Programma di intervento, i versamenti effettuati dai soci prenotanti sono assistiti da garanzia fideiussoria o ipotecaria prestata dalla Cooperativa, i cui costi sono compresi nel costo complessivo dell'intervento. La garanzia è attivata, nel caso di insolvenza della Cooperativa ed avvio del conseguente procedimento di liquidazione prima del trasferimento ai soci della proprietà delle abitazioni assegnate, a cura del liquidatore e riguarderà i versamenti effettuati prima della data del provvedimento che dà luogo alla liquidazione.

Articolo 11 *(Assegnazione)*

1. Completata la esecuzione dell'intervento, il Consiglio di amministrazione delibera, ovvero conferma per ciascuna di esse l'assegnazione.

2. L'atto di accettazione dell'assegnazione sottoscritto dal socio assegnatario richiama, quale condizione essenziale dello stesso, l'impegno assunto dalla Cooperativa a trasferire in proprietà al socio assegnatario l'abitazione oggetto dell'atto stesso e contenere:

a. l'impegno del socio ad utilizzare l'abitazione esclusivamente quale residenza propria e del proprio nucleo familiare fino al trasferimento della proprietà dell'abitazione e ad occuparla stabilmente entro sessanta giorni dalla data dell'atto di consegna;

b. l'impegno del socio a non cedere ad alcun titolo, in tutto o in parte, l'uso dell'abitazione a persone non comprese nel proprio nucleo familiare fino al trasferimento della proprietà dell'abitazione, fatti salvi eventuali ulteriori vincoli derivanti dal Programma d'intervento, dalla disciplina delle agevolazioni di cui l'intervento benefici o dalla disciplina dell'area sulla quale l'intervento è stato realizzato;

c. l'impegno del socio assegnatario a stipulare l'atto pubblico di trasferimento della proprietà dell'abitazione alla data che gli verrà comunicata dalla Cooperativa;

d. l'impegno del socio assegnatario ad accettare l'accollo della quota parte dei mutui accesi dalla Cooperativa attribuita alla stessa abitazione ed i relativi oneri finanziari, fatta salva la facoltà di richiedere per iscritto alla Cooperativa di ridurre l'ammontare con una uguale elevazione dell'importo, assumendo a proprio carico eventuali oneri conseguenti a tale riduzione, ovvero l'impegno del socio ad accollarsi il mutuo acceso dalla Cooperativa per suo conto, in attuazione di quanto previsto dall'atto di prenotazione al Programma, ed i relativi oneri finanziari;

e. qualora l'intervento sia assistito da agevolazioni pubbliche e l'assegnatario non abbia ancora prodotto la documentazione relativa al possesso dei requisiti richiesti dalle disposizioni che disciplinano tali agevolazioni ovvero l'ente competente non abbia ancora rilasciato l'attestato relativo a tale possesso, la dichiarazione, nelle forme di legge, del possesso di tali requisiti;

f. l'esplicita accettazione delle disposizioni del presente Regolamento che disciplinano le sanzioni alle quali il socio è soggetto qualora non rispetti gli obblighi assunti;

3. Verificatesi le condizioni di cui al comma 1, viene effettuato, con la presenza dell'assegnatario, del rappresentante della Cooperativa, dell'Impresa appaltatrice e del Direttore dei lavori, il sopralluogo dell'abitazione assegnata, con la redazione del verbale di accertamento dello stato dell'abitazione, nel quale sono riportate le osservazioni espresse dall'assegnatario, in contraddittorio con la stessa Impresa. Qualora siano rilevati difetti costruttivi addebitabili all'Impresa, il verbale indicherà il

termine entro il quale l'Impresa deve effettuare i necessari interventi, alla cui scadenza verrà redatto, con le medesime modalità, il verbale di accertamento dei lavori eseguiti.

4. La consegna dell'abitazione al socio assegnatario avviene, con la contestuale sottoscrizione di apposito verbale di consegna. Sono a carico del socio assegnatario le pratiche dirette ad ottenere l'allacciamento dell'abitazione assegnata alle reti di distribuzione del gas, dell'energia elettrica, dell'acqua e del telefono e le relative spese. Il socio deve trasferire nell'abitazione consegnata la propria dimora effettiva ed abituale e quella del proprio nucleo familiare entro sessanta giorni dalla data di consegna, prorogabili dal Presidente o Consigliere delegato di trenta giorni per documentati impedimenti non dipendenti dalla sua volontà; decorso inutilmente il termine, lo stesso socio, previa diffida a regolarizzare la propria posizione entro il termine tassativo di ulteriori trenta giorni, decade di diritto dall'atto di accettazione dell'assegnazione in proprietà; al socio decaduto, che è tenuto a corrispondere alla Cooperativa la indennità di occupazione dell'alloggio con decorrenza dalla data di consegna dell'abitazione.

5. Dalla data di consegna dell'abitazione di cui al comma precedente, il socio assegnatario è tenuto a versare alla cooperativa i corrispettivi di godimento dovuti per ciascun periodo ed il rimborso delle spese di gestione, con le modalità ed alle scadenze indicate nell'atto di accettazione dell'assegnazione; ai versamenti effettuati dopo la relativa scadenza, si applica dalla stessa data, l'interesse calcolato con il tasso di mora in vigore per i mutui agevolati, da corrispondere alla Cooperativa unitamente al versamento del corrispettivo.

6. Dalla data di sottoscrizione dell'atto di accettazione dell'assegnazione dell'abitazione e fino a quando l'Istituto o gli Istituti finanziatori non abbiano provveduto a frazionare le rate di ammortamento e gli avvisi di pagamento fra le abitazioni finanziate, il socio assegnatario è tenuto a versare alla Cooperativa le rate di ammortamento relative ai finanziamenti attribuiti alla stessa abitazione per gli importi, alle scadenze e con le modalità indicate nell'atto di accettazione e nelle eventuali successive comunicazioni integrative o modificative trasmesse dalla stessa Cooperativa per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta; ai versamenti effettuati dopo la relativa scadenza si applica, dalla medesima data, l'interesse calcolato con il tasso di mora in vigore per i mutui agevolati, da corrispondere alla Cooperativa unitamente al versamento della rata.

7. Avvenuto il frazionamento delle rate di ammortamento fra le abitazioni finanziate, ciascun socio assegnatario è direttamente responsabile del tempestivo pagamento all'Istituto finanziatore delle rate di ammortamento relative ai finanziamenti attribuiti all'abitazione, i cui avvisi di pagamento gli sono tempestivamente comunicati dalla Cooperativa.

8. Il socio decaduto deve liberare l'abitazione entro tre mesi dalla data di decorrenza della decadenza; da quest'ultima data e per tutto il periodo di successiva occupazione dell'abitazione il socio è tenuto a corrispondere alla Cooperativa una indennità di occupazione mensile anticipata costituita da un dodicesimo della indennità annua calcolata applicando la percentuale del 5% al valore di assegnazione definitivo dell'abitazione e dal rimborso dei costi sostenuti dalla Cooperativa per i servizi comuni. Trascorsi i tre mesi senza che la riconsegna dell'abitazione alla Cooperativa abbia avuto luogo, il socio decaduto è automaticamente escluso dalla Cooperativa ai sensi dell'articolo 12 dello Statuto. Il socio decaduto perde il diritto alla restituzione del deposito cauzionale, incamerato dalla Cooperativa a titolo di penale, e deve rifondere tutte le spese sostenute per la liberazione forzata dell'abitazione, per il suo ripristino e per la riparazione degli eventuali danni imputabili allo stesso socio, delle quali la Cooperativa si rivarrà sui crediti del socio diversi dal deposito cauzionale, per la cui liquidazione si applicano le disposizioni dell'articolo 13. Per le eventuali modifiche e migliorie autorizzate su richiesta del socio, si applica l'articolo 7, comma 4.

9. La Cooperativa provvede all'amministrazione del fabbricato del quale fanno parte le abitazioni previste dal Programma d'intervento fino a quando tutte le abitazioni in esso comprese non siano state trasferite in proprietà ai soci assegnatari con atto pubblico; il Consiglio di amministrazione può deliberare la rinuncia a tale diritto e la costituzione del condominio, con l'applicazione dell'articolo 15, comma 6, quando la maggioranza delle abitazioni, purché in numero non inferiore a tre, sia stata trasferita in proprietà: in questo caso, i soci assegnatari ai quali non sia stata ancora trasferita la proprietà dell'abitazione sono tenuti a partecipare personalmente alla gestione del condominio, assumendone direttamente tutte le spese. Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare alla Cooperativa le spese di amministrazione, di manutenzione ed il costo dei servizi comuni nei termini e con le modalità dalla stessa indicati; scaduto il termine stabilito per ciascun versamento, si applicano, dalla stessa data, gli interessi di

mora calcolati al tasso di mora in vigore per i mutui agevolati, che devono essere versati contestualmente alle somme dovute alla Cooperativa.

10. Lo schema dell'atto di accettazione dell'assegnazione in proprietà è approvato dal Consiglio di amministrazione con l'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento; lo schema deve prevedere la esplicita approvazione delle clausole relative alla esclusione del socio dalla Cooperativa.

Articolo 12

(Recesso dell'assegnatario)

1. Al socio prenotante in regola con i versamenti previsti dall'atto di partecipazione al Programma che, prima dell'ultimazione dell'intervento, intenda recedere dallo stesso atto si applicano le disposizioni dell'articolo 7.

2. Il socio assegnatario in regola con i versamenti previsti dall'atto di accettazione dell'assegnazione che intenda recedere dallo stesso deve comunicare alla Cooperativa, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta, la propria richiesta di recesso dall'assegnazione, indicandone le motivazioni.

3. Il socio receduto può essere autorizzato dal Consiglio di amministrazione, che deve assumere la relativa delibera entro trenta giorni dal ricevimento della lettera di recesso, deve provvedere al versamento della indennità di occupazione, con decorrenza dalla data dell'autorizzazione.

4. Il socio receduto deve riconsegnare l'abitazione occupata alla Cooperativa entro tre mesi dalla data di spedizione della lettera di recesso; il Presidente o Consigliere delegato può autorizzare una o più proroghe, per documentate difficoltà non dipendenti dalla volontà del socio receduto e per un periodo di tempo comunque non superiore complessivamente ad ulteriori tre mesi, purché lo stesso socio versi puntualmente la indennità di occupazione di cui al comma precedente.

5. Il deposito cauzionale e gli acconti sul valore di assegnazione già versati sono restituiti al socio receduto dall'assegnazione entro 12 mesi dalla data di riconsegna dell'abitazione, purché la stessa abitazione sia stata assegnata ad altro socio e questi abbia provveduto al versamento del deposito cauzionale e degli acconti sul valore di assegnazione per un uguale importo. Trascorsi 12 mesi senza che l'abitazione sia stata riassegnata, il socio receduto può richiedere alla Cooperativa, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta, la restituzione degli acconti sul valore di assegnazione dallo stesso versati purché rinunci al rimborso del deposito cauzionale, che viene incamerato dalla Cooperativa a titolo di penale; il Consiglio di amministrazione, che deve deliberare sulla richiesta entro trenta giorni dal suo ricevimento, può motivatamente rifiutarla se le condizioni economico-finanziarie della Cooperativa non consentano l'anticipazione delle somme da rimborsare; in caso contrario, la restituzione deve avvenire entro tre mesi dal ricevimento della richiesta, con l'applicazione, decorso tale termine e per il periodo successivo, degli interessi calcolati al tasso legale ovvero, se superiore, al costo della provvista per i mutui agevolati in vigore per il mese nel corso del quale il termine è scaduto. La Cooperativa trattiene il 5 per cento delle somme restituite a titolo di penale. Dalle stesse somme sono, inoltre, trattenute le spese sostenute dalla Cooperativa per il ripristino dell'appartamento allo stato della consegna e la eliminazione degli eventuali danni rilevati con il verbale di accertamento dello stato dell'abitazione, predisposto con la partecipazione del rappresentante della Cooperativa e/o del tecnico dalla stessa designato, del socio subentrante e del socio receduto. Per le modifiche e migliorie eventualmente autorizzate su richiesta del socio receduto, si applica l'articolo 7, comma 4.

6. Le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 si applicano anche al socio assegnatario che sia stato escluso dalla Cooperativa o abbia chiesto di recedere dalla stessa prima del trasferimento della proprietà dell'abitazione assegnata, comportando l'esclusione o il recesso la decadenza di diritto dall'assegnazione in proprietà.

Articolo 13

(Decesso del socio prenotante o assegnatario)

1. Al socio deceduto prenotante o assegnatario in proprietà di un'abitazione la cui proprietà non sia stata trasferita con atto pubblico può sostituirsi, nella qualità di socio e di prenotante o assegnatario, la persona che, per disposizione testamentaria o in applicazione delle disposizioni che regolano le successioni, avrebbe ereditato la proprietà dell'abitazione prenotata o assegnata. La sostituzione nella qualità di socio è subordinata al possesso dei requisiti richiesti per l'adesione alla Società; quella nella qualità di prenotante o assegnatario, ove previsti dalla disposizione agevolativa utilizzata per la realizzazione dell'abitazione, dalla disciplina dell'area o dal Programma d'intervento, al possesso dei requisiti richiesti per l'assegnazione della stessa.

2. 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 da un notaio, quella o quelle che, tra di esse, possono richiedere tale sostituzione, con rinuncia da parte delle altre non interessate.

3. La sostituzione del socio defunto non può aver luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per la sua decadenza dalla prenotazione o dall'assegnazione in proprietà o sia stato avviato il procedimento di esclusione dalla Cooperativa; qualora esistano debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Società, l'applicazione dei commi precedenti è subordinata alla preventiva estinzione di tali debiti, per capitale ed interessi.

4. Le persone aventi titolo alla sostituzione devono inviare alla Cooperativa entro sei mesi dalla data del decesso, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta, la documentazione richiesta dallo Statuto per l'adesione alla Cooperativa e quella necessaria per la individuazione della persona avente titolo al subentro nella prenotazione o nell'assegnazione in proprietà ovvero, in caso di più aventi titolo, la dichiarazione con la quale viene designata, fra questi, la persona o le persone che subentreranno al socio defunto nella qualità di socio e di prenotante o assegnatario in proprietà, sottoscritta da tutti gli aventi titolo ed autenticata da un notaio, nonché la documentazione necessaria per l'accertamento del possesso dei requisiti richiesti. Il termine di cui al presente comma può essere prorogato dal Presidente o Consigliere delegato, su richiesta motivata delle persone interessate al subentro, per una sola volta e per non oltre tre mesi a condizione che le stesse persone provvedano al versamento delle somme che il socio defunto avrebbe dovuto corrispondere alla Cooperativa per assolvere agli impegni assunti.

5. Il Consiglio di amministrazione, qualora il subentrante o i subentranti siano in possesso dei requisiti richiesti dallo Statuto, dal Programma d'intervento, dalle disposizioni che disciplinano le agevolazioni delle quali l'intervento eventualmente benefici e dalla disciplina dell'area, delibera, entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente, sulla richiesta, e, nel caso sia accolta, dispone la sostituzione del subentrante o dei subentranti nella qualità di socio, qualora non lo siano, e di prenotanti o assegnatari ed autorizza il Presidente o Consigliere delegato alla predisposizione di un nuovo atto di partecipazione al Programma o di un nuovo atto accettazione dell'assegnazione in proprietà sostitutivo di quello sottoscritto dal socio defunto.

6. In caso di rinuncia degli aventi titolo al subentro nella prenotazione o nell'assegnazione in proprietà o di superamento del termine di cui al comma 4, si applicano, con l'osservanza delle disposizioni in materia di successione, gli articoli 7 o 13, ovvero l'articolo 11, comma 4, o l'articolo 12, commi 9 e 10, qualora l'assegnatario deceduto o i suoi conviventi risultino inadempienti ad alcuno degli obblighi previsti dall'atto di partecipazione al Programma o dall'atto di accettazione dell'assegnazione in proprietà.

Articolo 14

(Riassegnazione dell'abitazione resasi disponibile)

1. In tutti i casi in cui un'abitazione si renda disponibile prima della stipula dell'atto pubblico di trasferimento della proprietà della stessa, tutti i soci che avevano presentato domanda di prenotazione sulla base del Programma d'intervento verranno invitati dal Presidente o Consigliere delegato, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con comunicazione diretta e ritiro della relativa ricevuta, a partecipare all'incontro nel corso del quale verranno loro illustrate le caratteristiche dell'appartamento resosi disponibile, le condizioni economiche e finanziarie da rispettare per il subentro nella prenotazione o nell'assegnazione e gli eventuali requisiti richiesti in relazione alla natura ed alla destinazione dell'intervento nel quale l'abitazione è compresa; i soci che non si presentino all'incontro, entro 15 giorni

dal ricevimento della comunicazione, direttamente o attraverso altra persona munita di apposita delega, sono considerati decaduti dalla richiesta per l'abitazione resasi disponibile.

2. I soci che abbiano preso parte all'incontro di cui al comma precedente e siano interessati al subentro devono confermare tale interesse, unitamente all'impegno a sottoscrivere il relativo atto di partecipazione al Programma o l'atto di accettazione dell'assegnazione in proprietà ed a rispettarne le condizioni, inviando alla Cooperativa, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con consegna diretta e ritiro della relativa ricevuta, apposita comunicazione scritta entro 15 giorni dalla data dell'incontro.

3. Qualora non esistano soci che abbiano presentato domanda di prenotazione per il Programma d'intervento senza essere stati soddisfatti ovvero nessuno dei soci di cui ai commi precedenti presenti la domanda di subentro entro il termine indicato dal comma 2, il Presidente o Consigliere delegato informa gli altri soci della Cooperativa della disponibilità dell'abitazione da prenotare o assegnare con le modalità previste dall'articolo 3 per la raccolta delle adesioni al Programma d'intervento, riportando nella comunicazione le informazioni previste dal precedente comma 1. Dalla comunicazione personale sono esclusi i soci che non siano in regola con i versamenti dovuti, a qualunque titolo, alla Cooperativa o nei confronti dei quali sia stato avviato il procedimento di esclusione dalla stessa Cooperativa nonché i soci che abbiano già ottenuto l'assegnazione dell'abitazione in proprietà o in godimento con proprietà differita.

4. Il Consiglio di amministrazione, entro 30 giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2 ovvero del termine assegnato ai soci per la presentazione delle richieste di subentro ai sensi del comma precedente, provvede alla individuazione del socio subentrante, utilizzando quale criterio di priorità l'anzianità di iscrizione alla Cooperativa. Il Presidente o Consigliere delegato provvede a far sottoscrivere, entro 15 giorni dalla data della delibera del Consiglio di amministrazione, l'atto di partecipazione al Programma o l'atto di accettazione dell'assegnazione in proprietà al socio subentrante.

5. Il socio subentrante, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di prenotazione al Programma o dell'atto di accettazione dell'assegnazione, deve provvedere al versamento del deposito cauzionale, degli acconti sul valore di assegnazione previsti dal Programma d'intervento.

6. Per la consegna dell'abitazione al socio subentrante si applicano le disposizioni dell'articolo 12, commi 3 e 4, sostituendo, se i relativi rapporti contrattuali si sono conclusi, il Direttore dei lavori e l'Impresa appaltatrice, rispettivamente, con il tecnico designato dalla Cooperativa e con l'Impresa che dovrà provvedere alla esecuzione degli eventuali interventi di ripristino.

7. Per gli interventi realizzati dalla Cooperativa con agevolazioni pubbliche o su aree soggette a convenzione comunale, si applica quanto disposto dall'articolo 8.

Articolo 15

(Atto pubblico di assegnazione dell'abitazione)

1. La Cooperativa provvede al trasferimento della proprietà dell'abitazione, con contratto rogitato dal notaio e dal professionista designati dalla stessa Cooperativa, al socio assegnatario che abbia provveduto ad effettuare tutti i versamenti previsti dall'atto di accettazione dell'assegnazione in proprietà, entro trenta giorni dalla definizione dei rapporti e dall'acquisizione dei dati, documenti ed autorizzazioni necessari per la stipulazione dello stesso rogito. L'assunzione da parte dell'Istituto mutuante dell'impegno alla liberazione della Cooperativa dalla responsabilità solidale nella restituzione del mutuo con effetto dall'adesione all'accollo dello stesso mutuo a ciascun assegnatario, ai sensi dell'articolo 1273 del codice civile, costituisce condizione per la stipula del rogito notarile.

2. Gli onorari e le spese relativi al rogito notarile sono a carico del socio, che provvede a versarli direttamente al notaio rogante e al professionista designato per l'assistenza.

3. Nel rogito notarile l'assegnatario deve rilasciare le dichiarazioni richieste per beneficiare delle agevolazioni fiscali e finanziarie, assumendosi ogni conseguente responsabilità, anche per le sanzioni pecuniarie previste per le dichiarazioni mendaci.

4. Al rogito notarile può essere allegato il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, che sono vincolanti e non modificabili dal condominio fino a quando tutte le abitazioni comprese nel fabbricato non siano trasferite in proprietà ai soci e per i dodici mesi successivi all'avverarsi di tale

condizione; per lo stesso periodo di tempo, la nomina dell'amministratore condominiale è effettuata dal Consiglio di amministrazione della Cooperativa. Qualora siano state trasferiti in proprietà ai soci tutti gli alloggi del programma, i condomini costituenti il condominio, potranno, in sede di assemblea condominiale, nominare come amministratore la Cooperversilia.

Articolo 16

(Oneri amministrativi e fiscali)

1. Tutte le spese amministrative e fiscali sostenute dalla Cooperativa per la predisposizione e stipulazione degli atti di partecipazione al Programma d'intervento, di accettazione dell'assegnazione e degli atti pubblici di assegnazione, ivi comprese le spese sostenute per l'accatastamento dell'immobile e per il frazionamento dei finanziamenti impiegati nella esecuzione dell'intervento, sono a carico, per la quota di competenza, dei soci assegnatari.

2. Qualora tali spese non siano state considerate, in tutto o in parte, nella predisposizione del Piano economico finanziario dell'intervento, i soci assegnatari devono provvedere a rimborsarle alla Cooperativa, con le modalità dalla stessa indicate, entro 15 giorni dalla data della richiesta; scaduto il termine, si applicano, dalla data della richiesta, gli interessi di mora calcolati al tasso in vigore per i mutui agevolati, che devono essere versati dal socio contestualmente alle somme dovute alla Cooperativa; il versamento è condizione per la stipulazione dell'atto pubblico di assegnazione in proprietà.