



Società Cooperativa Edilizia di Abitazione

Casa degli Alberi

*Floride sentinelle custodiscono la casa,
con carezze di rami e semi di possibilità.*

PROGETTO EDILIZIO BORGO “IL PINO” REGOLAMENTO PER LE ASSEGNAZIONI DELLE ABITAZIONI

ART. 1 - OGGETTO E PECULIARITA' DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina le assegnazioni e pre-assegnazioni delle abitazioni da realizzare nel terreno denominato Podere Il Pino, nel comune di Pontedera.
2. Il progetto edilizio è condotto attraverso la metodologia della progettazione partecipata, caratteristica che rende non completamente definiti diversi aspetti della realizzazione e, di conseguenza, eventuali o condizionate alcune previsioni del presente regolamento.
3. La presenza nel Consiglio di Amministrazione della Cooperativa (di qui in avanti CdA) di un esponente di ciascuna famiglia pre-assegnataria e l'adozione, all'interno degli organi sociali, di un processo decisionale basato del metodo del consenso, consentono tuttavia ai singoli soci pre-assegnatari di mantenere un controllo diretto sulle variabili in evoluzione.

ART. 2 - PROGRAMMA DI MASSIMA DELL'INTERVENTO EDILIZIO

1. Il CdA predisporre ed approva il Programma di massima d'intervento per la realizzazione, anche attraverso il recupero dei volumi esistenti, del complesso edilizio da destinare ad abitazioni destinate ai soci della Cooperativa, rispettando le disposizioni del presente Regolamento.
2. Il Programma definisce le caratteristiche costruttive, economiche e finanziarie dell'intervento; in particolare descrive:
 - la localizzazione dell'intervento e le caratteristiche urbanistiche dell'area e del comparto nel quale l'intervento è localizzato, specificando le urbanizzazioni ed i servizi già presenti e quelli di cui è prevista la realizzazione, nonché la natura del diritto di proprietà della Cooperativa sull'area o sull'immobile;
 - se l'area e le realizzazioni previste, o parti di esse, sono soggette a convenzionamento con il Comune, con indicazione generale dei contenuti e degli obblighi che risulteranno dalla/e convenzione/i;
 - le caratteristiche progettuali generali dell'intervento, con indicazione della superficie minima e massima degli alloggi da realizzare;
 - il piano finanziario dell'intervento;
 - i criteri di ripartizione del costo complessivo, che dovranno uniformarsi a principi di oggettiva ragionevolezza, tenendo conto delle diverse tipologie delle unità abitative e del principio di parità di trattamento dei soci;
 - il cronoprogramma di massima dell'intervento;
 - le fonti di finanziamento dell'intervento e le loro caratteristiche
3. Ogniquale volta intervengano variazioni di rilievo, il CdA aggiorna il Programma di massima dell'intervento, depositando la versione aggiornata sul sito della Cooperativa – o altro spazio web condiviso da tutti i soci ordinari – e dando comunicazione dell'avvenuto deposito a tutti i soci. Gli aggiornamenti sono quindi portati a conoscenza dell'Assemblea nella prima seduta utile.

ART. 3 - LOCALI AD USO COMUNE

1. L'idea progettuale alla base del cohousing prevede la realizzazione di locali da adibire ad uso comune.
2. I locali ad uso comune saranno realizzati a condizione che abbiano aderito al programma di intervento come pre-assegnatari almeno 8 famiglie; le tipologie, le dimensioni e le caratteristiche dei locali verranno definite nel progetto esecutivo edilizio secondo le indicazioni del progetto "Cohousing Pontedera" (pubblicato sul sito della Cooperativa) e le risultanze del processo di progettazione partecipata statutariamente previsto.
3. I locali ad uso comune eventualmente realizzati in base al progetto presentato saranno attribuiti e ceduti al socio in proprietà indivisa in quote eguali, indipendentemente dalla dimensione della casa di abitazione privata. Tale quota di proprietà indivisa segue necessariamente la proprietà dell'abitazione privata, con vincolo specifico che sarà apposto nell'atto di assegnazione e nella successiva compravendita tra il socio e la Cooperativa, in linea con le previsioni statutarie.

ART. 4 - CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA DELL'INTERVENTO E AVANZAMENTO LAVORI

1. Il cronoprogramma di massima dell'intervento indica le date e gli eventi che esprimono il concreto avanzamento del piano di realizzazione; le date indicate sono presuntive e sono aggiornate periodicamente in base all'effettivo avanzamento del progetto.
2. Il cronoprogramma è suddiviso nella fase di realizzazione di utilità comune (acquisto terreno, urbanizzazioni, spese tecniche, eventuali locali comuni) e nella successiva fase di costruzione delle abitazioni private.
3. Una volta ultimata la prima fase, il CdA comunica a tutti i soci pre-assegnatari l'avvio della costruzione delle abitazioni ad uso familiare, richiedendo l'adesione scritta dei soci pre-assegnatari che sono nelle condizioni di prendervi parte. L'avvio è comunicato almeno 60 giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, in modo che i soci possano eventualmente richiedere l'aggiornamento dei rispettivi piani finanziari individuali, indicando in particolare l'entità precisa del finanziamento bancario di cui si richiede l'acquisizione da parte della Cooperativa a copertura del proprio fabbisogno finanziario.
4. I soci pre-assegnatari che non aderiscono a questa 'prima chiamata' possono chiedere di differire l'avvio della costruzione delle proprie abitazioni ad un momento successivo.
5. Il CdA, sulla base delle richieste di differimento pervenute e delle abitazioni eventualmente ancora da assegnare, determina - mediante apposita deliberazione - una data in cui dare avvio ad un secondo lotto realizzativo, valevole per i soci che hanno chiesto il differimento e quelli che nel frattempo abbiano assunto la qualifica di pre-assegnatari, allo scopo di evitare la frammentazione degli interventi sull'area e l'incremento di costi che ne conseguirebbe.
6. L'avvio del secondo lotto realizzativo deve avvenire entro 12 mesi dalla prima chiamata, fatto salvo il differimento ulteriore mediante apposita decisione del CdA.
7. L'eventuale incremento dei costi di realizzazione - rispetto alle previsioni del piano finanziario iniziale - conseguenti al differimento dei tempi dell'intervento (minori economie di scala, nuovi costi di cantiere, etc.) viene suddiviso tra i soli soci che partecipano al secondo lotto realizzativo. Tali addebiti non sono compresi nel prezzo massimo complessivo indicato nel contratto di pre-assegnazione.
8. Il CdA, una volta avviate le operazioni per la realizzazione del cohousing, redige periodicamente uno stato di avanzamento lavori (SAL), corredato di spese sostenute e entrate realizzate, sulla base di quello predisposto dalla direzione lavori. Al SAL è allegato un budget previsionale per il periodo successivo, utile a confrontare le previsioni con il successivo andamento effettivo.

ART. 5 - PRE-ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO

1. Il Programma d'intervento, approvato ai sensi dell'articolo 2 e pubblicato sul sito della Cooperativa (o altro spazio web condiviso), è illustrato ai soci in apposite riunioni o assemblee.
2. I soci ordinari interessati presentano domanda per acquisire la qualifica di pre-assegnatari sul modulo appositamente predisposto, nel quale sono riportate le generalità dei richiedenti,

l'intestazione della posizione di assegnatario, i metri quadri indicativi richiesti per l'abitazione, il finanziamento bancario eventualmente necessario, l'impegno a rilasciare fideiussione per un importo corrispondente al finanziamento richiesto per sè, l'agevolazione IVA eventualmente spettante a titolo di prima casa, l'accettazione del presente regolamento, unitamente alle altre informazioni necessarie alla valutazione della situazione del socio.

3. Il CdA valuta entro la fine del mese le domande pervenute entro il giorno 15 del mese stesso; le domande pervenute tra il giorno 16 e la fine del mese, saranno valutate entro il giorno 15 del mese successivo.
4. Il socio che ha rappresentato la necessità di ricorso al credito per il tramite della Cooperativa viene messo preliminarmente in contatto con l'Istituto di credito individuato dalla Cooperativa stessa, affinché quest'ultimo verifichi l'accollabilità, alla data della domanda, della quota spettante di mutuo, nonché la permanenza di un rapporto adeguato, nel complesso e secondo i valori di riferimento dello stesso Istituto, tra risorse proprie della Cooperativa e capitale mutuato.
5. La domanda di pre-assegnazione può essere valutata dal CdA soltanto dopo lo svolgimento di tali verifiche. Resta salva la facoltà per il CdA di sopperire ad eventuali carenze di garanzie reddituali o patrimoniali del socio richiedente mediante forme solidali di garanzia rese disponibili volontariamente dai soci, previa decisione specifica in tal senso del CdA.
6. Se sussistono i requisiti necessari e le verifiche di cui al comma precedente si concludono con esito positivo, le domande di pre-assegnazione sono accolte; qualora le domande eccedano i posti disponibili, esse sono incluse in una lista d'attesa ordinata in base all'anzianità di iscrizione alla Cooperativa in qualità di soci ordinari.
7. Qualora la domanda venga accolta in una fase in cui non sia ancora definita l'assegnazione di alloggi ai soci già riconosciuti pre-assegnatari, i nuovi pre-assegnatari assumono le stesse prerogative dei pre-assegnatari 'anziani'. Qualora, invece, la qualifica venga assunta dopo che i pre-assegnatari 'anziani' abbiano già individuato e opzionato i propri alloggi, i nuovi pre-assegnatari individueranno i rispettivi alloggi – tra quelli ancora liberi - attraverso il metodo del consenso. Gli abbinamenti alloggi-famiglie sono oggetto di apposite delibere del CdA.
8. Il socio sottoscriverà, entro venti giorni dalla data di accettazione della domanda, il contratto di pre-assegnazione, contestualmente al versamento degli apporti già venuti a scadenza nel piano finanziario, in base allo stato di avanzamento della realizzazione complessiva. Qualora il socio faccia ricorso al finanziamento bancario, egli dovrà versare solo i fondi propri previsti dal piano finanziario individuale.
9. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, il socio che non abbia sottoscritto il preliminare di assegnazione dell'alloggio ed effettuato il versamento richiesto si intende rinunciatario e può essere sostituito nella posizione di pre-assegnatario da altri soci, in base all'anzianità di iscrizione alla Cooperativa in qualità di soci ordinari..
10. I soci fondatori della Cooperativa assumono di diritto la qualifica di pre-assegnatari, che si perfeziona con la sottoscrizione del relativo contratto

ART. 6 - PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DELL'INTERVENTO

1. La Cooperativa predispone un piano di massima per la realizzazione degli alloggi da assegnare ai soci nell'ambito del progetto di cohousing, che prevede, a fronte dei costi da sostenere per la realizzazione edilizia, un piano temporizzato di apporti finanziari da parte dei soci e/o famiglie assegnatari/e, unitamente al piano di erogazione dei finanziamenti da parte dell'istituto mutuante, predisposto in base alle necessità espresse dai soci pre-assegnatari.
2. Le scadenze dei versamenti indicate nel piano finanziario potranno essere differite in base all'effettivo andamento del piano di realizzazione, sulla base delle deliberazioni assunte dal CdA.
3. Il Piano economico finanziario e le sue successive variazioni che comportino modifiche al costo di esecuzione ed al valore di assegnazione previsti dal Programma d'intervento sono resi disponibili ai soci pre-assegnatari mediante deposito della versione aggiornata sul sito della Cooperativa - o altro spazio web condiviso da tutti i soci ordinari - e dando comunicazione dell'avvenuto deposito a tutti i soci. Il Piano potrà essere modificato in corso d'opera, in base ad elementi sopravvenuti o nuove scelte effettuate dal CdA, con conseguente proporzionale variazione del piano finanziario individuale, nel rispetto del limite massimo di prezzo per la

singola abitazione indicato nel contratto di pre-assegnazione. E' fatta salva la possibilità di superare tale limite con l'assenso di tutti i soci assegnatari, risultante da apposita deliberazione assembleare. Nessun limite è previsto per le variazioni in diminuzione, derivanti dall'ingresso di nuovi soci pre-assegnatari, economie di spesa rispetto alle previsioni o da acquisizione di contributi e/o finanziamenti finalizzati.

4. L'eventuale incremento del numero di soci pre-assegnatari sarà tempestivamente comunicato agli altri soci, unitamente alla nuova versione del piano finanziario corrispondente al numero complessivo effettivo di soci pre-assegnatari.
5. In applicazione del principio solidale alla base del cohousing, il socio sottoscrittore è al corrente che le risorse trasferite dal singolo socio in esecuzione del piano finanziario individuale possono anche avere consistenze e scadenze tra loro diverse, sulla base di specifiche determinazioni del CdA, ferma restando l'uniforme distribuzione degli oneri al termine della realizzazione.
6. Completata l'esecuzione dell'intervento e definiti i rapporti ad essa connessi, il suo finanziamento e le eventuali agevolazioni, il CdA approva il Piano economico finanziario finale per ciascuna delle abitazioni realizzate e, conseguentemente, il relativo valore di assegnazione.
7. I valori di assegnazione sono determinati dal CdA tenendo conto degli elementi di costo inclusi nelle schede di cantiere, dell'eventuale apporto in autocostruzione, dei costi generali della Cooperativa, delle modalità di finanziamento dell'intervento, nonché dei valori correnti di mercato per realizzazioni analoghe, in modo da assicurare l'equilibrio del Piano economico finanziario complessivo.

ART. 7 - CONTRATTO DI PRE-ASSEGNAZIONE

1. Il contratto di pre-assegnazione deve essere stipulato nei termini di cui al precedente articolo 5, sulla base dello schema tipo approvato dal CdA, ed è finalizzato a regolare i rapporti con la Cooperativa fino all'acquisizione in proprietà dell'alloggio e della quota di pertinenza degli spazi comuni eventualmente realizzati.
2. Il contratto rende operative le previsioni del presente regolamento e include un piano temporizzato di versamenti da parte del singolo socio e/o famiglia, commisurato agli stati di avanzamento del progetto. I versamenti potranno essere effettuati con fondi propri oppure utilizzando quote parziali del mutuo richiesto dalla Cooperativa, sulla base delle esigenze espresse dai singoli soci.
3. Il socio, nell'ambito del contratto di pre-assegnazione, si obbliga ad accollarsi, a lavori ultimati, la quota parte di competenza del mutuo ai patti e condizioni che l'Istituto di Credito mutuante converrà con la Cooperativa, ivi compresa l'ipoteca in garanzia iscritta sull'immobile assegnato e l'assicurazione per incendio e scoppio. In relazione alle modalità di restituzione della somma mutuata (pagamento diretto o indiretto all'istituto di credito, entità e scadenze delle rate, etc.) è data facoltà al socio, da esercitare prima dell'ultimazione dei lavori, di scegliere individualmente la modalità di restituzione della somma mutuata tra quelle offerte dallo stesso Istituto mutuante.
4. Sul terreno e sui fabbricati oggetto dell'operazione graverà un'ipoteca, conseguente alla richiesta di accensione di un mutuo presso la banca individuata, che:
 - a) per chi non ricorre al mutuo, sarà cancellata prima della stipula dell'atto pubblico di assegnazione, a cura e spese della Cooperativa;
 - b) per chi usufruirà del mutuo, sarà ridotta alla quota di acollo.
5. L'ipoteca di cui al punto precedente sarà iscritta e, soprattutto, mantenuta in fase di acollo solo sulle case di abitazione private e non sugli spazi comuni, fatte salve diverse e motivate decisioni del CdA in tal senso.
6. Il contratto di pre-assegnazione riporta l'eventuale agevolazione richiesta in forma scritta dal socio relativamente all'imposta sul valore aggiunto applicabile alla propria situazione.
7. Il contratto riporta l'impegno, per il socio pre-assegnatario, di produrre, nei tempi indicati dalla Cooperativa, tutta la documentazione che gli verrà richiesta, durante l'esecuzione dell'intervento e dopo la sua ultimazione, per l'istruttoria delle pratiche amministrative, fiscali e legali necessarie per l'esecuzione dell'intervento, per il perfezionamento dei finanziamenti richiesti all'Istituto bancario e delle eventuali agevolazioni, nonché per il trasferimento della

proprietà dell'abitazione allo stesso socio.

8. Il contratto riporta altresì l'impegno del socio assegnatario ad acquisire la proprietà dell'abitazione assegnata, non appena si verificheranno le condizioni per la stipula del rogito notarile.

ART. 8 - PIANO FINANZIARIO INDIVIDUALE (FAMILIARE)

1. Il piano finanziario individuale allegato al contratto di pre-assegnazione consta di due parti distinte:
 - a) la prima, che deve obbligatoriamente essere implementata nei termini previsti, eventualmente rideterminati dal CdA, in cui i versamenti previsti sono finalizzati all'acquisizione dell'area, all'esecuzione delle prime opere di urbanizzazione, al pagamento di una quota delle spese tecniche, alla costruzione degli spazi comuni (qualora ricorrano le condizioni per la loro realizzazione indicate all'art. 3);
 - b) la seconda, inerente la realizzazione delle case di abitazione, che il socio può chiedere di differire, secondo le previsioni dell'art. 4 – comma 4, in relazione a proprie personali e motivate situazioni contingenti.
2. Il contratto di preassegnazione può essere risolto con apposita delibera del CdA qualora il socio non sia in grado di aderire al secondo lotto realizzativo entro il termine differito stabilito dal CdA ai sensi dell'art. 4 comma 5.
3. Sono a carico del socio gli interessi di pre-ammortamento correlati alla quota parte di mutuo assunto dalla Cooperativa per le esigenze del socio, che dovranno essere versati alla Cooperativa alle scadenze e negli importi indicati dal CdA, sulla base dei quadri riepilogativi predisposti.
4. L'aggiornamento del piano finanziario individuale in prossimità della fase di esecuzione dei lavori – previsto all'art. 4 comma 3 - potrà essere assentito dal CdA purché la somma algebrica delle variazioni dei finanziamenti richiesti rimanga entro il 'tetto' del contratto di mutuo sottoscritto con l'Istituto bancario. Qualora le richieste superino tale limite, le variazioni individuali accoglibili saranno determinate mediante apposita deliberazione del CdA.
5. Qualora l'istituto mutuante concedesse un importo di mutuo inferiore rispetto a quello richiesto dalla Cooperativa, in dipendenza di una valutazione di non accollabilità dell'intero importo di mutuo richiesto dal singolo socio, quest'ultimo è tenuto a pagare la differenza con fondi propri.
6. Le spese inerenti il finanziamento bancario (tecniche, bancarie e notarili) sono addebitate, nell'ambito del piano finanziario individuale e per ciascuna distinta erogazione, soltanto ai soci che abbiano richiesto di fruire del credito tramite la Cooperativa.
7. Il mancato rispetto dei versamenti contrattualmente previsti da parte del socio, comporta l'accollo, da parte del socio stesso, delle eventuali maggiori spese conseguenti all'insufficiente disponibilità di fondi da parte della Cooperativa, nonché l'applicazione degli interessi di mora sul ritardato versamento, calcolati al tasso Euribor a 3 mesi maggiorato di 3 punti. E' fatta salva la possibilità di non applicare gli interessi di mora, sulla base di una istanza del socio e una conseguente deliberazione del CdA, che riconosca che il ritardo è originato da una comprovata situazione di difficoltà economico-finanziaria.
8. Nel piano temporizzato dei versamenti non sono compresi:
 - gli interessi di pre-finanziamento e pre-ammortamento concordati tra la Cooperativa e l'istituto di credito mutuante, nonché le relative spese accessorie;
 - i costi relativi ad eventuali migliorie qualitative e/o tecniche richieste dal socio, e/o da tutti i soci prenotanti l'intervento e/o dal Comune dopo la definizione del progetto definitivo (per eventuale richieste di incremento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica e/o dal Direttore dei lavori);
 - gli oneri relativi alle imposte e tasse presenti e future gravanti sugli alloggi, a partire dalla data di consegna dell'alloggio, determinati pro-quota;
 - i costi relativi agli allacciamenti alle reti pubbliche urbane del proprio alloggio (gas, acqua, energia elettrica, telefono, fognatura nera, etc.);
 - i costi relativi all'accatastamento dell'alloggio;
 - gli oneri notarili, tecnici e bancari inerenti la pratica di frazionamento del mutuo complessivo e accollo della quota parte del mutuo medesimo assunta nell'interesse del socio;

- le spese tecniche e notarili relative all'atto pubblico di assegnazione in proprietà dell'alloggio;
 - l'IVA di legge, nella misura che eccede quella applicata ai versamenti effettuati nel corso della realizzazione.
9. Nell'esclusivo interesse del socio, le prestazioni tecniche di cui sopra verranno espletate da professionisti (notaio e tecnico) nominati dalla Cooperativa.

ART. 9 - SUPERFICIE DELL'ALLOGGIO

1. Il CdA stabilisce una dimensione massima e minima degli alloggi da realizzare, in funzione delle dimensioni dei nuclei familiari dei soci, delle loro esigenze abitative e dell'equilibrio architettonico dell'edificando complesso edilizio.
2. I piani finanziari per le singole abitazioni sono inizialmente improntati ad una superficie abitativa standard di 90 mq. complessivi, che potrà essere incrementata o decrementata specificamente per ogni singola famiglia, allorché sarà disponibile il piano complessivo e definitivo dell'intervento, con contestuale e proporzionale variazione dei costi addebitati.
3. Una volta che sia stabilito il dimensionamento definitivo dell'abitazione, quest'ultimo potrà aumentare, dietro richiesta del socio, soltanto ove ve ne sia la possibilità tecnica all'interno del progetto complessivo, con addebito al socio stesso di tutte le spese conseguenti.

ART. 10 - AUTOCOSTRUZIONE

1. La Cooperativa promuove e valorizza il metodo dell'autocostruzione per contenere le spese di realizzazione del progetto, favorire la partecipazione attiva dei soci al suo sviluppo materiale e, per questa via, sviluppare il senso comunitario dei partecipanti al cohousing.
2. I lavori realizzati in autocostruzione sono valorizzati attraverso specifici resoconti analitici e detratti dal costo complessivo addebitato a ciascun socio che vi partecipa, proporzionalmente all'apporto effettivo di ciascuno. I resoconti sono predisposti dal CdA e approvati dall'Assemblea.
3. Per i lavori svolti in autocostruzione, la Cooperativa stipula apposite polizze assicurative volte a tutelare i soci prestatori d'opera dai rischi di infortunio, responsabilità civile verso terzi, danni ai fabbricati in via di realizzazione e le eventuali, ulteriori coperture assicurative ritenute utili ed approvate dal CdA.
4. La regolamentazione delle modalità di esercizio dell'autocostruzione è riportata nel regolamento di organizzazione interna.

ART. 11 - INDIVIDUAZIONE DELL'ALLOGGIO

1. Gli alloggi, realizzati in conformità al permesso a costruire e sue eventuali varianti, avranno le caratteristiche costruttive e di finitura definite nel progetto partecipato.
2. Il singolo alloggio da destinare al socio pre-assegnatario sarà individuato nella fase di progettazione partecipata e sarà oggetto di un'apposita decisione del CdA. La destinazione dell'alloggio, una volta operata, avrà carattere definitivo e pertanto il socio non potrà in nessun caso richiedere la prenotazione o assegnazione di un alloggio diverso, fatto salvo il cambio con altri assegnatari.
3. Qualora si renda disponibile un alloggio già preassegnato, sarà facoltà della Cooperativa consentire ai soci interessati, anche alla luce dello stato di avanzamento lavori, la possibilità di cambiare l'alloggio già assegnato con quello resosi disponibile. In tale eventualità, il CdA stabilirà le modalità, anche economiche, con cui la sostituzione dell'alloggio preassegnato potrà essere effettuata.

ART. 12 - FINITURE, VARIANTI, MIGLIORIE

1. Il CdA della Cooperativa potrà, anche successivamente alla pre-assegnazione degli alloggi, apportare al progetto tutte le varianti di qualsiasi tipo che si rendessero necessarie in corso d'opera, per esigenze tecniche e costruttive, e ciò sia relativamente all'alloggio, che alle sue pertinenze ed alle finiture, purché in maniera tale da non alterare nel complesso il risultato delle opere. La Cooperativa inoltre potrà, per esigenze tecniche e costruttive, costituire servitù per scarichi, attraversamenti di condutture, impianti interni ed esterni, etc.

2. Al socio potrà essere consentito il compimento di migliorie e modifiche all'interno dell'alloggio, purché tali opere siano conformi alle normativa vigente, compatibili con le caratteristiche tecnico costruttive degli alloggi e con i tempi di avanzamento del cantiere, secondo il programma temporale stabilito dalla Cooperativa e con onere a carico del socio richiedente. Tali modifiche dovranno essere preventivamente concordate dalla Cooperativa con l'impresa esecutrice dei lavori ed autorizzate dalla Direzione lavori.
3. Sono poste a carico del socio, nell'ambito del piano finanziario individuale o direttamente sulla scheda di cantiere, le maggiori spese eventualmente derivanti dalle richieste di variazione, quali le modifiche progettuali, maggiori oneri di urbanizzazione, più elevati costi di materiali e/o lavoro e simili.

ART. 13 - CONSEGNA E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI ALLOGGI

1. La Cooperativa si impegna a consegnare al socio un alloggio adeguato alle sue esigenze abitative, dimensionato in rapporto all'apporto finanziario messo a disposizione dal socio, direttamente o tramite il credito accordato dall'Istituto bancario individuato dalla Cooperativa.
2. Il socio riceverà una scheda riepilogativa generale del prezzo dell'alloggio assegnato, che per accettazione sarà firmata dal socio stesso preliminarmente alla consegna dell'alloggio stesso e al rogito notarile di acquisto.
3. L'alloggio sarà consegnato alla stipula del contratto notarile di assegnazione in proprietà, unitamente all'eventuale resede di pertinenza all'abitazione, fatta salva la possibilità di consegna anticipata, previa delibera del CdA.
4. Il CdA può autorizzare la consegna anticipata degli alloggi a condizione che siano soddisfatte le seguenti condizioni:
 - il socio, in pari con i pagamenti, anticipi il saldo previsto al contratto notarile;
 - non vi siano contestazioni sullo stato dell'alloggio;
 - il socio si impegni ad abitare l'alloggio consegnato solo dopo la presentazione della certificazione di conformità ed agibilità ai sensi delle disposizioni vigenti.
5. Il socio si deve obbligare inoltre:
 - a stipulare l'atto pubblico di trasferimento della proprietà dell'abitazione alla data che gli verrà comunicata dalla Cooperativa;
 - ad accettare l'accollo della quota del mutuo generale d'intervento - acceso dalla Cooperativa - imputabile alla propria abitazione in base alla richiesta di finanziamento presentata, accettandone i relativi oneri finanziari.
6. Nel caso in cui non sia possibile deliberare, da parte del CdA, l'assegnazione in proprietà dell'alloggio, per la mancata presentazione della pratica di agibilità/abitabilità e/o per altre ragioni tecniche, ed i soci richiedano la pre-consegna degli alloggi, questa può avvenire purché si possa procedere alla sottoscrizione da parte del socio del verbale di assegnazione e della scheda riepilogativa dei costi. La delibera di assegnazione ai soci può essere posticipata al momento in cui sussistano le condizioni per assumerla.
7. Il verbale di consegna e accettazione dell'abitazione viene redatto dopo apposito sopralluogo alla presenza dell'assegnatario e del Direttore dei lavori, in data antecedente il contratto di assegnazione. Il verbale farà piena fede dello stato di finitura dell'alloggio. Qualora siano rilevati difetti costruttivi addebitabili all'Impresa, il verbale indicherà il termine entro il quale l'Impresa dovrà effettuare i necessari interventi, alla cui scadenza verrà redatto, con le medesime modalità, il verbale di accertamento dei lavori eseguiti.
8. L'immobile sarà assegnato al socio nello stato di fatto e di diritto in cui verrà a trovarsi a costruzione ultimata, con i relativi accessori, accensioni, dipendenze, pertinenze, azioni, ragioni, servitù, con particolare riferimento a tutte quelle parti e servizi che nei complessi a proprietà frazionata devono intendersi comuni per legge, (art. 1117 c.c.), usi e consuetudini o per destinazione e sarà trasferito libero da censi, livelli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli e vincoli di ogni genere.
9. Nessuna responsabilità può essere attribuita alla Cooperativa per il ritardo nella erogazione di energia elettrica, gas, acqua e servizi telefonici in quanto servizi imputabili alle tempistiche operative delle aziende erogatrici.
10. Il socio si obbliga ad accettare la consegna ed a sottoscrivere l'atto notarile di assegnazione in proprietà dell'alloggio, davanti al notaio scelto dalla Cooperativa, entro trenta giorni dalla

comunicazione della Cooperativa stessa; in difetto, fatta salva la possibilità di concessione di proroghe da parte del CdA, la Cooperativa ha facoltà di risolvere il contratto di pre-assegnazione.

11. Fino a quando l'Istituto finanziatore non abbia provveduto a volturare il contratto della quota di mutuo attribuibile, il socio assegnatario è tenuto a versare alla Cooperativa le rate suddette relative ai finanziamenti attribuiti alla propria abitazione
12. La Cooperativa, ove necessario, provvederà alla nomina di un amministratore del complesso realizzato. Fino a quando tutte le abitazioni in esso comprese non siano state trasferite in proprietà ai soci assegnatari con atto pubblico, i pre-assegnatari sono tenuti a pagare le spese di amministrazione, di manutenzione ed il costo dei servizi comuni nei termini e con le modalità indicati dall'amministratore o dal CdA. Scaduto il termine stabilito per ciascun versamento, si applicano, dalla stessa data, gli interessi di mora calcolati secondo le indicazioni di cui al precedente articolo 8, comma 7.

ART. 14 - VENDITA, LOCAZIONE O COMODATO DELL'ALLOGGIO SUCCESSIVAMENTE ALL'ASSEGNAZIONE

1. Il contratto di compravendita stipulato tra la Cooperativa e il socio assegnatario conterrà, tra l'altro, due clausole tese a salvaguardare la continuità del progetto di cohousing:
 - l'obbligo di cedere l'alloggio unitamente alla quota indivisa spettante degli spazi comuni;
 - il diritto di prelazione a favore della Cooperativa e/odi eventuali soci non assegnatari in lista d'attesa, qualora il socio o i suoi aventi causa decidano di procedere alla cessione o costituzione di altro diritto reale sull'alloggio, ovvero alla sua locazione.
2. Il contratto di comodato gratuito non è soggetto alla prelazione di cui sopra, nel caso in cui la sua durata sia inferiore o uguale a 12 mesi, senza possibilità di rinnovo.
3. L'avente causa dei contratti di compravendita, locazione o comodato è tenuto, prima di poter occupare l'alloggio, a sottoscrivere per accettazione il regolamento 'condominiale' del cohousing. Il locatore/comodante resta comunque vincolato in solido alla copertura delle spese condominiali di competenza dell'abitazione.

ART. 15 - RISOLUZIONE

1. E' facoltà della Cooperativa considerare risolto di diritto il contratto di pre-assegnazione:
 - ai sensi dell'art. 1456 C.C., qualora il socio non adempia anche ad uno solo dei pagamenti, a qualsiasi titolo dovuti, entro 30 giorni dalla scadenza del termine convenuto;
 - in caso di esclusione del socio dalla Cooperativa per inottemperanza alle disposizioni contenute nello Statuto Sociale e nei regolamenti della Cooperativa;
 - qualora il socio abbia prodotto dichiarazioni o documenti non veritieri relativamente ai requisiti richiesti per beneficiare delle agevolazioni fiscali, dei finanziamenti bancari o dei contributi pubblici da cui l'intervento sia assistito.
2. Nel caso in cui il socio, prima della risoluzione, abbia ordinato varianti personali, progettuali o di materiali – e queste siano state eseguite, o comunque commissionate ai fornitori e non sia possibile revocarne l'ordine – l'eventuale costo determinato da tali varianti rimarrà a carico del socio. La Cooperativa potrà inoltre, a propria discrezione, mantenere le varianti fatte eseguire dal socio o far ripristinare lo stato originario dell'alloggio, con addebito dei relativi costi al socio medesimo. Resteranno inoltre a carico del socio gli interessi passivi di preammortamento e o di ammortamento maturati sulla quota di mutuo eventualmente richiesta per far fronte ai versamenti dovuti come pre-assegnatario, fino al momento del subentro di altro pre-assegnatario.
3. Gli importi versati dal socio fino al momento della risoluzione verranno a lui restituiti non appena introitato il versamento del socio subentrante nella posizione di pre-assegnatario dell'alloggio resosi libero e disponibile.
4. Sulle somme restituite al socio non sono dovuti interessi.

ART. 16 - RECESSO DEL SOCIO DAL PRELIMINARE DI ASSEGNAZIONE

1. Il socio prenotatario, in regola con i versamenti previsti dal preliminare di assegnazione che, prima dell'ultimazione dell'intervento, intenda recedere dallo stesso deve darne comunicazione

alla Cooperativa per Pec o lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Le somme versate dal socio receduto restano vincolate fino a quando il socio subentrante non abbia versato, allo stesso titolo, un uguale importo. Sugli importi vincolati non è dovuto al socio receduto alcun interesse. Non saranno restituite al socio le maggiori spese sostenute dalla Cooperativa per le eventuali varianti o modifiche dallo stesso richieste e già realizzate, fatta salva l'accettazione di tali varianti o modifiche da parte del socio subentrante, con conseguente accollo della maggiore spesa.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche al socio pre-assegnatario che sia stato escluso dalla Cooperativa o abbia richiesto di recedere dalla stessa, comportando la risoluzione del contratto di pre-assegnazione.

ART. 17 - PENALE

1. In caso di risoluzione o recesso del socio, questi sarà tenuto a corrispondere alla Cooperativa una somma pari al 5% delle somme ancora dovute alla Cooperativa al momento del verificarsi del recesso o della risoluzione; le somme da prendere a base per il calcolo sono quelle riportate o derivabili dall'ultimo piano finanziario individuale disponibile e approvato dal CdA.
2. E' in facoltà del CdA, sulla base di una istanza del socio, riconoscere che la risoluzione o il recesso sono stati originati da giustificate ragioni e non hanno determinato aggravii di spesa per la Cooperativa, stabilendo la non applicazione o la riduzione della penale di cui al comma.

ART. 18 - RIASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE RESASI DISPONIBILE

1. La riassegnazione di un alloggio resosi disponibile per risoluzione del contratto, decesso, o recesso di un socio avverrà in primo luogo mediante attingimento alla graduatoria dei soci rimasti esclusi dalla pre-assegnazione e, secondariamente, mediante ricerca di nuovi soci interessati.
2. Resta salva la possibilità per la Cooperativa, mediante apposita decisione dell'assemblea, di destinare l'alloggio ad altri scopi, a fini sociali, economici od altri.

ART. 19 - ATTO DI ASSEGNAZIONE IN PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE

1. La Cooperativa provvede al trasferimento della proprietà dell'abitazione, con contratto rogitato dal notaio designato dalla stessa Cooperativa, al socio assegnatario che abbia provveduto ad effettuare tutti i versamenti previsti nella scheda riepilogativa dei conteggi, dallo stesso sottoscritta.
2. Nel contratto notarile di assegnazione in proprietà saranno riportate le quote o frazioni di proprietà riferite ai locali comuni.
3. L'Iva, le spese tecniche e notarili relative al contratto di assegnazione e al rogito notarile sono a carico del socio che provvede a versarle agli interessati (cooperative, tecnico e notaio) in sede di stipula dell'atto.
4. 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.

ART. 20 - CLAUSOLA DI CONCILIAZIONE

1. Ogni controversia nascente dall'interpretazione, esecuzione e/o applicazione del presente regolamento, nessuna esclusa, dovrà essere oggetto di un tentativo di composizione presso un organismo di mediazione iscritto nell'apposito registro tenuto dal Ministero della Giustizia, scelto in accordo tra le parti in conflitto. In mancanza di accordo, la procedura di mediazione sarà svolta presso la Camera di Commercio di Pisa.

(Letto e approvato dall'Assemblea dei Soci della Coop. Edilizia di Abitazione "Casa degli Alberi" il 7/05/2016)