



LARES

SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA

Via Miranese, 255

30174 – Venezia – Chirignago

C.F./P.I. 03967630272

Reg. Imprese C.C.I.A.A. di Venezia n. 03967630272 R.E.A. 353855

REGOLAMENTO

Approvato dall'Assemblea Ordinaria dei Soci in data 3 maggio 2010

ARTICOLO 1 – Scopi del regolamento mutualistico

Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 38 dello Statuto ed approvato dall'Assemblea dei soci ai sensi dell'art. 2521, ultimo comma, del codice civile, ha lo scopo di:

- a) definire le condizioni generali dei rapporti mutualistici intercorrenti tra società cooperativa e soci cooperatori;
- b) determinare i criteri di specificazione del principio di parità di trattamento, in rapporto alle concrete caratteristiche dello scopo mutualistico e dei rapporti mutualistici con i soci cooperatori;
- c) determinare i diritti e gli obblighi della cooperativa e dei soci ai fini dell'instaurazione e dell'esecuzione dei rapporti mutualistici.

ARTICOLO 2 - Condizioni generali dei rapporti mutualistici terminologia e definizioni

Richiamati i diritti e gli obblighi dei soci cooperatori di cui allo Statuto, ai fini della partecipazione in società e dell'adempimento ai rispettivi diritti ed obblighi si intende:

- a) Rapporto sociale:** la qualità di socio si assume a seguito della sottoscrizione dell'atto costitutivo, ovvero dell'accettazione della domanda di ammissione a socio ordinario come regolato all'articolo 6 dello Statuto e del conseguente versamento di quanto previsto all'articolo 7 del medesimo Statuto;
- b) Programma edilizio:** il programma di realizzazione di un intervento edilizio rientrante nell'oggetto sociale della società esattamente localizzato anche per modalità costruttive;
- c) Socio prenotatario:** la qualità di socio prenotatario si consegue nel momento in cui il socio ordinario presenti domanda di assegnazione per una delle unità immobiliari facenti parte di un programma edilizio;
- d) Instaurazione del rapporto mutualistico:** coincidente con la sottoscrizione del contratto di prenotazione, con assunzione degli obblighi e dei diritti da esso scaturenti;

e) Assegnazione provvisoria di unità immobiliare: trattasi della deliberazione del Consiglio di Amministrazione con la quale viene provvisoriamente assegnato al socio prenotario il bene oggetto del rapporto mutualistico in dipendenza dei criteri di cui allo Statuto ed al presente Regolamento;

f) Socio assegnatario: la qualità di socio assegnatario si consegue con la sottoscrizione del verbale redatto dalla società con il quale viene consegnata l'unità immobiliare al socio prenotario, una volta venuta ad esistenza ed ultimata secondo la normativa in vigore;

g) Assegnazione definitiva: trattasi dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata dal notaio con il quale viene trasferita in proprietà al socio assegnatario l'unità immobiliare oggetto del rapporto mutualistico.

Articolo 3 — Parità di trattamento dei soci cooperatori

Nell'instaurazione e nell'esecuzione dei rapporti mutualistici, la cooperativa deve rispettare il principio di parità di trattamento dei soci cooperatori.

Gli amministratori dovranno procedere all'instaurazione del rapporto mutualistico con i soci che abbiano presentato domanda di prenotazione, sulla base dell'ordine cronologico di iscrizione risultante dall'apposito registro soci.

Per quanto attiene alla fase di esecuzione del rapporto, gli amministratori dovranno praticare, a favore dei soci cooperatori, prezzi di assegnazione e condizioni uniformi, che non risultino ingiustificatamente discriminatori a favore di taluno dei soci ed a danno di altri.

Articolo 4 — Tassa di ammissione a socio

La tassa di ammissione, richiamata dall'articolo 7 dello Statuto, è fissata in euro 200,00 (duecentovirgolazerozero) e successivamente potrà essere variata dall'Assemblea dei Soci su proposta del C.di A..

Articolo 5 — Pubblicità programma edilizio

Il Consiglio di Amministrazione comunica ai soci non assegnatari i programmi edilizi da realizzare, mediante comunicazione a mezzo posta elettronica o a mezzo lettera semplice al loro domicilio o consegnata a mano.

Nella comunicazione dovrà essere indicato l'importo di massima del prezzo di assegnazione per ogni unità immobiliare e ogni altro eventuale onere, salvo conguaglio, nonché l'indicazione del relativo programma finanziario. La stessa comunicazione dovrà riferire sui tempi preventivati di realizzazione del programma edilizio e dei termini di presentazione della domanda di prenotazione.

Articolo 6 — Prenotazione per un singolo programma edilizio

I soci in possesso dei requisiti soggettivi prescritti dallo Statuto, possono presentare domanda di prenotazione al Consiglio di Amministrazione per l'assegnazione di una unità immobiliare oggetto del programma edilizio del quale ha ricevuto comunicazione ai sensi dell'articolo 4.

I soci che rinunciano a partecipare al programma edilizio per il quale sono stati interpellati, conservano il loro ordine di anzianità ai fini della iscrizione in un successivo programma edilizio.

Qualora nel medesimo programma edilizio siano presenti più unità immobiliari, i soci cooperatori sono invitati, all'atto della presentazione della domanda di prenotazione, ad esprimere la loro preferenza per una delle unità immobiliari costituenti il programma edilizio.

La preferenza manifestata dal socio non vincola il Consiglio di Amministrazione, il quale assegnerà le unità immobiliari ai soci in base al criterio cronologico di iscrizione ed agli altri criteri indicati nel presente Regolamento, tenendo conto delle preferenze manifestate nella domanda di prenotazione.

Fermo restando quanto previsto in via generale dall'articolo 5 dello Statuto, il Consiglio di Amministrazione di volta in volta può deliberare quali debbono essere gli ulteriori requisiti posseduti dai soci per poter partecipare al programma edilizio. Tali requisiti sono individuati

sulla base della disciplina del codice civile in materia di cooperative, dalla legislazione speciale, dalle condizioni per l'erogazione dei finanziamenti agevolati.

Con la sottoscrizione dell'atto di prenotazione, il socio accetta il piano finanziario, così come è stato predisposto in via preventiva, ed accetta incondizionatamente le clausole e le penali previste nell'atto di prenotazione.

Nei programmi edilizi a proprietà divisa, il contratto di prenotazione costituisce, a tutti gli effetti di legge, contratto preliminare diretto al trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare.

Articolo 7 — Modifiche alla prenotazione effettuata

I soci che risultino già prenotari di unità immobiliari, possono richiedere altra unità immobiliare in sostituzione di quella prenotata, anche ubicata in programma edilizio diverso.

L'accettazione della domanda di modifica dell'oggetto della prenotazione non potrà essere accolta in tutti i casi in cui il suo accoglimento può compromettere l'esecuzione del programma edilizio cui si era originariamente aderito.

Ai fini dell'accoglimento della domanda di migrazione il Consiglio di Amministrazione dovrà contattare i soci in base al criterio cronologico di iscrizione, al fine di valutare la loro disponibilità al subentro nel programma; in caso di esito positivo i rapporti tra socio subentrante e socio uscente saranno regolati tra i medesimi a termini di Statuto applicando la regolamentazione relativa all'ipotesi di trasferimento della partecipazione. Il socio subentrante prende la priorità del socio uscente nel programma edilizio.

Articolo 8 — Collaudo e consegna

Su invito della Cooperativa, il socio prenotatario si impegna a prendere in consegna l'immobile a lui destinato, non appena i lavori afferenti l'unità immobiliare prenotata saranno stati ultimati.

A tal fine, l'accertamento dell'avvenuta ultimazione dei lavori e la relativa dichiarazione di ultimazione sono di esclusiva competenza della Direzione lavori.

Qualora il socio rifiutasse la consegna, adducendo a sua giustificazione ragioni di carattere tecnico relative all'esecuzione dei lavori, si procederà all'effettuazione del collaudo ai sensi di quanto stabilito dal contratto di appalto, sulla base delle cui risultanze sarà provveduto, ove occorra, all'eliminazione degli inconvenienti eventualmente riscontrati.

In caso di esito positivo del collaudo, o successivamente all'eliminazione degli inconvenienti eventualmente riscontrati, qualora il socio non si presentasse per le operazioni di consegna entro un termine di 10 (dieci) giorni dall'invito, il Consiglio di Amministrazione ha piena facoltà di dichiarare la decadenza della prenotazione ed assegnare liberamente ad altro socio l'immobile di cui trattasi.

Articolo 9 — Costo di costruzione

Il Consiglio di Amministrazione, non appena concluso il programma edilizio, provvede a determinare il valore del relativo immobile sulla base dei costi sostenuti, computando tutto quanto è stato comunque sostenuto dalla società per l'acquisto dell'area, per la costruzione e/o ricostruzione, ristrutturazione, sistemazione dello stabile, per interessi passivi sulle somme a prestito eventualmente mutate e oneri accessori nonché per spese generali così come rilevate nella contabilità della Cooperativa. Tale valore verrà suddiviso per singola unità immobiliare costituente il programma edilizio, in funzione ai parametri che il Consiglio di Amm.ne, avvalendosi del tecnico incaricato alla direzione lavori, riterrà più opportuni, in funzione anche della tipologia di immobile realizzato.

Articolo 10 — Assegnazione provvisoria

Il Consiglio di Amministrazione, non appena le unità immobiliari siano ritenute agibili secondo la normativa in vigore, procede all'assegnazione provvisoria delle medesime a favore dei soci prenotatari, mediante verbale di consegna da sottoscrivere dal socio cooperatore e da un rappresentante della cooperativa, contenente, per ciascuna unità immobiliare, la precisa specificazione, ubicazione e consistenza di essa, nonché dei relativi accessori ed annessi. La consegna perfezionata nel modo suddetto conferisce al socio assegnatario tutti gli obblighi ed i diritti di legge.

E' ammessa la rinuncia del socio all'assegnazione. In tal caso, chi subentra nell'assegnazione dell'unità immobiliare resasi disponibile è tenuto a rimborsare al precedente assegnatario, esclusivamente la somma effettiva da questo eventualmente versata alla Cooperativa nonché il costo, da documentarsi, dei lavori e miglioramenti eseguiti in proprio dall'assegnatario.

Al socio rinunciante potranno essere addebitati eventuali aggravii che la cooperativa avesse subito per effetto della rinuncia, da commisurarsi sulla base di un minimo dell'1% a un massimo del 6% sul valore di assegnazione.

Il Consiglio di Amministrazione deve, prima di procedere alla assegnazione delle unità immobiliari prenotate, accertare l'esistenza in capo ai soci prenotatari dei requisiti soggettivi previsti dallo Statuto e dalla tipologia del programma edilizio, nonché l'esatto adempimento delle obbligazioni sociali e mutualistiche da parte degli stessi soci. In particolare, qualora la cooperativa debba procedere all'assegnazione nell'ambito di un programma di edilizia agevolata, dovrà verificare la persistenza dei requisiti in capo al socio dettati dalla normativa di riferimento.

Il Consiglio di Amministrazione, ai fini dell'accertamento dei requisiti soggettivi di cui sopra, ha facoltà di richiedere ad ogni socio l'esibizione di atti, documenti o certificazioni rilasciate da pubbliche amministrazioni o, comunque, ritenuti utili al fine.

L'assegnatario non può apportare all'unità immobiliare assegnatagli innovazioni o modifiche, né all'interno né all'esterno, senza la preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione.

Al socio assegnatario è fatto espresso divieto di trasferire ad altri l'assegnazione o di cedere in tutto o in parte, il godimento dell'unità immobiliare assegnata, sotto pena di revoca immediata dell'assegnazione stessa e dello scioglimento del rapporto sociale.

Articolo 11 — Rate di ammortamento dei mutui

Le rate di ammortamento dei mutui che la cooperativa stipulerà per i singoli programmi edilizi, qualora già frazionati, saranno pro quota e, sin dalla prima scadenza successiva all'assegnazione provvisoria, a carico dei soci assegnatari, che saranno tenuti a provvedervi

direttamente, sulla base dei relativi avvisi di scadenza che verranno loro rimessi dalla Cooperativa o dalla banca mutuante.

Eventuali penalità ed interessi per ritardato adempimento resteranno a totale carico dei soci inadempienti, salvo la facoltà del Consiglio di Amministrazione di dichiarare la decadenza della prenotazione e destinare l'immobile ad altro socio. I mutui non ancora frazionati saranno a carico della Cooperativa che provvederà a ripartire l'importo della rata tra i soci prenotatari in proporzione del costo di costruzione di ciascuna unità immobiliare e dei versamenti in acconto dagli stessi effettuati.

Articolo 12 — Caratteristiche delle unità immobiliari

Le unità immobiliari verranno realizzate in conformità alle caratteristiche previste dal capitolato che sarà predisposto dal progettista designato dal Consiglio di Amministrazione.

Eventuali varianti e migliorie potranno essere consentite solo se preventivamente autorizzate dalla Cooperativa, sentito il parere della Direzione Lavori. Le stesse dovranno essere concordate, definite e pagate dal socio prenotatario/assegnatario direttamente all'impresa appaltatrice.

Articolo 13 — Realizzazione delle unità immobiliari

La realizzazione del programma edilizio potrà eventualmente avvenire per gradi, in correlazione all'avvenuta copertura delle quote delle singole unità immobiliari oggetto dello stesso.

E' devoluta al Consiglio di Amministrazione la decisione di graduare, o anche limitare definitivamente, la realizzazione di quelle unità immobiliari le cui quote di prenotazione saranno ritenute coperte in misura sufficiente a garantirne il completamento.

Articolo 14 — Variazioni nel costo del programma edilizio

Nel caso si verificassero economie nei costi previsti, le somme così risparmiate non comporteranno diminuzione del prezzo di assegnazione, ma saranno utilizzate per opere di uso ed interesse comune su deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

Articolo 15 — Decadenza dalla prenotazione

Nessuna indennità potrà essere pretesa dal socio in caso di annullamento o decadenza, anche incolpevole, dalla prenotazione, per quelle eventuali migliorie, anche se autorizzate, che egli avesse apportato all'immobile a lui originariamente destinato.

Articolo 16 — Atto di assegnazione definitiva

Relativamente ai programmi edilizi a proprietà divisa, il diritto di proprietà sull'unità immobiliare è conseguito dal socio assegnatario a seguito di stipulazione di apposito atto pubblico o scrittura privata autenticata, previo o contestuale frazionamento del mutuo eventualmente gravante sull'edificio di cui l'unità immobiliare fa parte. L'atto di assegnazione definitiva deve contenere il contestuale accollo della quota frazionata di mutuo all'assegnatario.

L'atto notarile di assegnazione sarà stipulato da notaio scelto dalla cooperativa.

Il socio che non si presentasse per la stipula senza preventiva valida giustificazione decadrà dal diritto all'assegnazione ed il Consiglio di Amministrazione avrà la facoltà di annullare la prenotazione, di pretendere la restituzione dell'unità immobiliare eventualmente già consegnata, e di destinarla ad altro socio.

Articolo 17 — Diritti ed obblighi nell'instaurazione dei rapporti mutualistici

La cooperativa è obbligata ad assegnare, in proprietà o in godimento, le unità immobiliari dalla stessa realizzate ai soci cooperatori, sulla base del criterio cronologico dell'iscrizione nel registro soci, ed in conformità alle prescrizioni del presente regolamento.

I soci cooperatori sono obbligati ad instaurare rapporti mutualistici con la cooperativa e quindi a stipulare contratti di scambio con la medesima aventi ad oggetto l'assegnazione, in proprietà o in godimento, delle unità immobiliari da essa realizzate.

I soci cooperatori che siano prenotatari o assegnatari di unità immobiliari devono effettuare, su richiesta degli amministratori, i versamenti relativi ai programma edilizio ai quali si sono obbligati a partecipare, in base al piano economico e finanziario predisposto dagli amministratori.

Articolo 18— Clausola penale, di conciliazione ed arbitrale

L'inosservanza da parte del socio cooperatore delle disposizioni contenute nel presente regolamento dà luogo all'applicazione di una penale pari ad euro 200,00 (duecentoeurovirgolazerozero) per ogni infrazione.

Per ogni controversia che dovesse insorgere tra la società e i singoli soci, o tra i soci medesimi in relazione all'interpretazione, all'applicazione e alla validità del presente regolamento verranno applicate le clausole di conciliazione ed arbitrali di cui al Titolo VII dello Statuto della Cooperativa.

Articolo 19 — Decorrenza degli effetti del regolamento

Il presente regolamento mutualistico è in vigore dal giorno di approvazione da parte dell'Assemblea dei soci.

Per quanto non previsto dal presente regolamento si farà riferimento allo Statuto, alle delibere degli organi sociali ed alle disposizioni di legge applicabili.

Articolo 20 — Efficacia del regolamento mutualistico

Il presente regolamento produce effetto nei confronti di tutti i soci cooperatori, presenti e futuri.

Articolo 21 — Modificazione del regolamento.

Il presente regolamento mutualistico rimarrà in vigore fino a nuova delibera assembleare e potrà essere modificato con delibera dell'Assemblea dei soci, da adottarsi con le maggioranze previste per l'assemblea straordinaria, a norma dell'art. 2521, ultimo comma, del codice civile.

Approvato dall'Assemblea Ordinaria dei Soci in data 3 maggio 2010