

VADEMECUM



...dal 1974 facciamo Coop
WWW.COOPERATIVEDELTIRRENO.IT

INDICE GENERALE

“La casa in cooperativa”.....pag. 2

“Cooperative del Tirreno”.....pag. 3

“I Soci”.....pag. 4

**“Come si diventa prenotatari e assegnatari
di un alloggio”.....pag. 4**

“Il Socio prenotatario”.....pag. 5

“Realizzazione intervento.....pag. 7

“Garanzie sulle costruzioni.....pag. 8

“Il mutuo nelle Coop”.....pag. 8

“LA CASA IN COOPERATIVA”

1) La casa in cooperativa

La cooperativa di abitazione è una società cooperativa, a responsabilità limitata, costituita e formata da persone che si “associano”, cioè diventano soci, per realizzare “insieme” la propria casa.

Esistono tre diverse forme di cooperative di abitazione: a proprietà indivisa, a proprietà divisa e mista. Nella cooperativa a proprietà indivisa il socio ottiene l’assegnazione dell’alloggio esclusivamente in godimento (cioè in uso), normalmente senza diventarne mai proprietario: in tal caso si definisce godimento permanente.

Nella cooperativa a proprietà divisa il socio ottiene l’assegnazione dell’alloggio in proprietà (cioè mediante un regolare atto notarile - rogito - che trasferisce la proprietà dell’alloggio dalla cooperativa al socio). La cooperativa mista può prevedere l’assegnazione dell’alloggio sia in proprietà che in godimento. L’assegnazione in godimento può essere anche con proprietà differita (il rogito è “differito”, cioè rimandato di un periodo definito - in genere dai 5 agli 8 anni - durante il quale il socio occupa l’alloggio versando alla cooperativa un corrispettivo di godimento e, in base all’atto di assegnazione, anche somme da utilizzare per il pagamento dell’alloggio che il socio potrà chiedere gli sia assegnato in proprietà trascorso il periodo di godimento) oppure a tempo determinato (in genere per un periodo di 8/10 anni durante il quale il socio versa alla cooperativa un corrispettivo di godimento e al termine del quale l’alloggio rientra nella disponibilità della cooperativa per essere assegnato in proprietà, eventualmente con priorità per il socio che lo ha in uso).

Il funzionamento di una cooperativa di abitazione è regolato dalle Leggi, dallo Statuto e dai Regolamenti

Prima di iscriversi ad una cooperativa è bene adottare alcune precauzioni:

- rivolgersi a cooperative la cui data di costituzione non sia troppo recente, che risultino aderenti ad associazioni riconosciute e collegate a strutture nazionali e regionali;
- diffidare delle cooperative che richiedono quote associative troppo elevate;
- accertarsi, ad esempio verificando bene lo statuto e la composizione degli organi sociali, che la definizione di “cooperativa di abitazione” non costituisca solo un’etichetta dietro la quale si possono nascondere imprese edili con esclusivi fini speculativi;



- informarsi personalmente presso gli uffici comunali preposti all’edilizia economica e popolare, quando si è di fronte ad interventi su aree PEEP o fruitori di finanziamenti agevolati;
- informarsi sulla serietà e solidità della cooperativa, sui lavori già realizzati e, se possibile, sentendo direttamente i cittadini che hanno già avuto a che fare con la cooperativa a cui ci si vuole associare.

LE COOPERATIVE DI ABITAZIONE CON MARCHIO "COOPERATIVE DEL TIRRENO"

2) Cooperative del Tirreno

L'associazione "Cooperative del Tirreno" nasce dall'idea della cooperativa Edil Cea, che costituita nel 1976 ha svolto la propria attività nel campo delle costruzioni fino al 2009 poi trasformata per esigenze di mercato in cooperativa di abitazione.

Il nuovo scopo, fin dall'inizio, è quello di acquistare terreni edificabili o fabbricati per la realizzazione di alloggi, da assegnare ai soci in proprietà (divisa), ovvero in godimento temporaneo o con proprietà differita, senza fine di lucro ed avvalendosi di tutte le disposizioni e le agevolazioni di legge a favore dell'edilizia abitativa.

Il funzionamento di una cooperativa di abitazione è regolato dalle Leggi, dallo Statuto e dai Regolamenti Interni.

Edil Cea ha voluto ideare e proporre un nuovo marchio che possa identificare uno standard di qualità e garanzia grazie all'esperienza delle cooperative che hanno aderito all'iniziativa associazione.

Le cooperative aderenti alla sigla "COOPERATIVE DEL TIRRENO" sono iscritte nell'Albo Nazionale delle Società Cooperative edilizie di Abitazione, istituito presso la Direzione Generale per gli Enti Cooperativi del Ministero dello Sviluppo Economico.

Le cooperative con marchio "Cooperative del Tirreno" garantiscono :

- **GRANDE è L'ESPERIENZA** della Dirigenza, 40 anni nel mondo della cooperazione e in particolare in quella della casa in cooperativa.

- **CON NOI I TUOI SOLDI SONO GARANTITI**, grazie al rispetto del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122 di attuazione alla legge 2 agosto 2004 n. 210 recante delega al governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, prevede (agli articoli 2 e 3) una nuova forma di tutela dell'acquirente di immobili da costruire, consistente nell'obbligo posto a carico del costruttore di consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia di tutte le somme o comunque dei corrispettivi incassati dalla cooperativa stessa sino al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Scopo della nuova normativa di tutela, è, evidentemente, quello di tutelare il "contraente debole", rimediando alle inevitabili "asimmetrie contrattuali" che si registrano quando diversi sono i "rapporti di forza" tra le parti contrattuali, asimmetrie per compensare le quali, pertanto, il legislatore interviene imponendo l'osservanza di determinate regole di comportamento che possano garantire un "riequilibrio" tra le contrapposte posizioni e quindi rapporti più equi tra le parti.



- **ISCRIZIONE ALBO NAZIONALE DELLE SOCIETA' COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE**, istituito presso la Direzione Generale per gli Enti Cooperativi del Ministero dello Sviluppo Economico, iscrizione obbligatoria per gli interventi in aree PEEP.



3) I Soci

Possono essere ammessi come soci ad una cooperativa tutti coloro che abbiano esigenza immediata o in prospettiva, di acquisire un alloggio.

Chi desidera diventare socio deve presentare regolare domanda scritta, specificando nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, cittadinanza, codice fiscale e attività lavorativa.

Nella domanda va indicata la quota di capitale sociale da versare, si devono precisare le esigenze abitative ed è prevista la dichiarazione di attenersi allo Statuto, ai regolamenti interni e alle delibere degli organi sociali. La domanda verrà esaminata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa che dovrà deliberare in merito all'ammissione a socio.



4) Come si diventa prenotari e assegnatari di un alloggio

L'assegnazione in proprietà o in godimento di un alloggio dalla cooperativa al socio segue una procedura specifica, che prevede alcuni passaggi importanti:

1) comunicazione ai soci delle iniziative edificatorie che la cooperativa programma per soddisfare le esigenze dei soci stessi.

Questo avviene appena gli interventi da realizzare sono definiti nelle linee essenziali: una volta cioè che la cooperativa ha individuato l'area, ha predisposto il progetto di massima ed ha ipotizzato i costi.

I soci possono prenotare l'alloggio che soddisfano le loro esigenze. In caso di non prenotazione da parte dei soci dell'intervento si procederà con un bando pubblico di parte dell'intervento non prenotato.

La prenotazione dell'alloggio avverrà in base alla data di iscrizione nel libro soci si effettuerà la scelta dell'alloggio desiderato compilando una richiesta di prenotazione predispostadagli uffici, in cui sono indicate le caratteristiche tipologiche dell'immobile.

In alcuni casi, sulla base di specifiche esigenze o condizioni definite da leggi o convenzioni con enti pubblici, il Consiglio di Amministrazione può riservare alloggi ai soci in possesso di predeterminati requisiti.

L'assegnazione: la richiesta di prenotazione, inoltrata dal socio, viene esaminata dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, il quale, se il socio risulta in possesso delle condizioni richieste, assegna allo stesso l'alloggio.

L'assegnazione, adottata con delibera del Consiglio di Amministrazione, conferisce al socio il diritto ad ottenere la consegna dell'alloggio quando sarà ultimato.

Interventi di Edilizia Agevolata e convenzionata

La legislazione obbliga i comuni a formare piani di zona da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico-popolare (P.E.E.P.).

Le aree comprese in questi piani sono "concesse" dal Comune agli operatori, che ne fanno domanda ed hanno i requisiti necessari, in una delle seguenti tipologie:

1) in diritto di superficie, cioè viene "concesso" l'uso del terreno (la superficie), su cui sorgerà l'abitazione, per un tempo determinato, per una durata non superiore ad anni 99 (novantanove), normalmente rinnovabile per un periodo non superiore a quello previsto nell'atto originale (per non più di altri 99 anni!)

2) proprietà, cioè viene "ceduta" dal Comune la proprietà dell'area, che diventa dell'operatore e successivamente, viene trasferita al socio con il rogito di assegnazione dell'alloggio.



Si vuole far notare che in tutte due i casi l'immobile assegnato puo' nei termini stabiliti dalla legge vigente essere trasferito.

5) Il Socio Prenotatario

In una Cooperativa il **Socio Prenotatario** non è un acquirente ma un "**IMPRENDITORE**" che ha come obiettivo costruirsi la propria abitazione, non acquistate un alloggio " ma siete voi a costruirvi la vostra casa".

Questo principio è fondamentale sia per la differenziazione tra una Cooperativa di Abitazione e una Società Immobiliare e sia per i vantaggi nel partecipare come socio prenotatario in una cooperativa di abitazione. I soci prenotatari delle cooperative con marchio "**Cooperative del Tirreno**", sono sempre informati di qualsiasi cambiamento riguardante l'intervento prenotato e saranno solo loro a decidere insieme alla dirigenza la soluzione delle varie problematiche che possono presentarsi durante la realizzazione di un intervento, decidete voi, per quel concetto fondamentale "**siete voi a costruirvi la vostra casa**".

Ebbene, le **Cooperative del Tirreno** non solo "**fa conoscere**" il costo dell'alloggio già al momento della prenotazione, ma applica il "**prezzo chiavi in mano**", non soggetto cioè a revisione in corso d'opera. Solo fatti eccezionali e motivi di forza maggiore, non prevedibili al momento, potrebbero (e solo con il coinvolgimento dei soci interessati) far lievitare il costo preventivato. Il socio stesso può far variare il costo del proprio alloggio, chiedendo che siano effettuate modifiche (varianti individuali) rispetto la descrizione tecnica delle opere che contiene la qualità dei materiali usati e le caratteristiche prestazionali.

Da quanto detto si capisce l'importanza che ha la descrizione delle opere, perché è proprio da ciò che viene previsto per la costruzione dell'alloggio che si coglie il rapporto fra qualità e prezzo.

Per una maggiore chiarezza e trasparenza si può dire che il costo dell'alloggio è formato principalmente da:

- costo costruzione;
- costo dell'area;
- oneri comunali tra cui: urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, rete idrica, rete elettrica e gas, verde attrezzato); secondaria (asili nido e scuole, mercati di quartiere, impianti sportivi...).

Per una maggiore informazione vedere art. 4 della legge 847 del 29.09.1964 "Legge Bucalossi";

- costo del progetto, direzione dei lavori, costo sicurezza sui cantieri (adempimenti D.L. 494/96);
- costo di costruzione ed adempimenti successivi (abitabilità, accatastamento...);

Costi variabili in base al contante e al mutuo richiesto sono :

- costo fidejussione (garanzia dei vostri contanti versati nell'intevento)
- interessi di pre-ammortamento

L'acquisizione della casa in cooperativa non prevede, di per sè, requisiti particolari da parte del cittadino, se non quello, obbligatorio, di essere o diventare socio.

I requisiti, invece, sono richiesti quando la cooperativa realizza particolari interventi, usufruendo eventualmente di agevolazioni. Questo avviene:

- quando la cooperativa costruisce gli alloggi su terreno di proprietà pubblica, avuto "in assegnazione" dal Comune, (vedere la legge n. 167/62 e la legge 865/71);
- quando l'area è di proprietà della cooperativa, ma questa si "convenziona" con il Comune, impegnandosi ad applicare "prezzi" (importi di assegnazione) concordati. Con la convenzione la cooperativa (o qualsiasi altro operatore) ha il vantaggio di dover corrispondere all'Amministrazione Comunale solo il contributo per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e non quello relativo al costo di costruzione (chi volesse approfondire meglio può fare riferimento alla legge n. 10/1977);
- quando gli interventi in programma usufruiscono di contributi pubblici, di Stato, Regione e Comuni (per approfondimenti vedere la legge 457/1978);
- quando la Cooperativa riserva quote di alloggi a categorie di soci con particolari bisogni abitativi;
- quando il regolamento interno di assegnazione prevede casi di priorità nella formazione delle graduatorie.

Ogni qualvolta ci si trova di fronte ad interventi che rientrano in questi casi, il socio assegnatario deve possedere quei requisiti previsti o dalla Convenzione stipulata con il Comune o dalle leggi che regolano le forme di finanziamento agevolato o dal Bando, o dal regolamento interno della cooperativa stessa. Nella fase della formazione del corrispettivo, "prezzo", dell'alloggio la Cooperativa presta attenzione al suo contenimento. Il suo obiettivo è offrire un rapporto fra prezzo e qualità migliore rispetto ad altre offerte di comparabile qualità, nel rispetto delle compatibilità gestionali e programmatiche della cooperativa. Nel definire le modalità di pagamento la Cooperativa cerca sempre di "andare incontro" al socio tenendo conto delle sue possibilità. Normalmente viene richiesta una somma al momento della prenotazione e la restante parte in rate scadenziate nel corso della costruzione.

La Cooperativa è disponibile a favorire al massimo il socio, sia dilazionando le rate rispetto alle scadenze programmate, sia personalizzando le scadenze in relazione alle disponibilità liquide del socio stesso.

I tassi per il calcolo degli oneri finanziari a carico del socio per spostamenti e dilazioni nei pagamenti sono inferiori rispetto a quelli normalmente applicati sul mercato. La cooperativa è poi attiva nel ricercare tutte le possibilità di contributi a fondo perduto e finanziamenti a tassi agevolati o comunque di miglior favore, fatto salvo un versamento minimo con risorse proprie del socio.



6) Realizzazione Intervento

La realizzazione di un intervento edilizio avviene attraverso alcuni atti e passaggi che coinvolgono il socio con più o meno intensità.

La progettazione delle unità immobiliari è affidata a progettisti esterni, ha una fase preliminare in cui, partendo da un progetto di massima, basato sulle informazioni e sulle esigenze espresse dai soci al momento della domanda di ammissione, vengono definite le caratteristiche tipologiche, i metri quadrati di riferimento per unità abitativa, le soluzioni architettoniche, i prospetti, ecc.. La realizzazione vera e propria dell'alloggio viene effettuata da parte della impresa a cui la cooperativa ha appaltato la costruzione.

In questa fase sono previsti:

- momenti assembleari, con i soci assegnatari, quando sono necessarie decisioni collegiali, per varianti generali o scelte che si rendessero necessarie rispetto al progetto od al capitolato; per informazioni sui finanziamenti, sui requisiti e in generale su tutto ciò che attiene la costruzione.

- incontri individuali, con ogni singolo socio, per discutere problemi personali, finanziari o tecnici riferiti ai singoli alloggi.

È in tale occasione che i soci intervengono singolarmente, per apportare eventuali modifiche (varianti individuali) che tendono a personalizzare l'appartamento, come ad esempio la qualità dei materiali di finitura ecc.. Tutto questo, nel rispetto delle norme di legge e regolamentari o contrattuali, dei regolamenti edilizi, delle convenzioni comunali e sotto il controllo della Direzione Lavori.

La consegna dell'alloggio. È certamente il momento più atteso. Terminati i lavori, il socio che sia in regola con i versamenti ritira le chiavi ed entra in possesso della sua abitazione assumendosi le responsabilità conseguenti all'occupazione dell'alloggio, acquisendo tutti i relativi diritti e gli obblighi compresi quelli di natura fiscale. Nella fase della consegna viene redatto con il socio il verbale di consegna in cui sono annotate eventuali anomalie rispetto alle condizioni contrattuali, vizi di esecuzione, ecc.. L'impresa esecutrice dovrà rimuovere, entro una data stabilita, quanto di non conforme o difettoso è stato accertato.

Il rogito. È l'assegnazione per atto pubblico (alla presenza del notaio indicato dalla Cooperativa) con cui la cooperativa trasferisce definitivamente la proprietà dell'alloggio al socio assegnatario a proprietà divisa. La stipula del rogito è possibile solo se il socio è in possesso di tutti i requisiti, eventualmente previsti, e se ha effettuato tutti i pagamenti dovuti.

Con il rogito e quindi il trasferimento dell'alloggio al socio, è possibile dimettersi dalla cooperativa.



7) Garanzie sulle Costruzioni

A tutela del socio la cooperativa cerca innanzitutto di prevenire, il più possibile, la presenza di difetti costruttivi:

- predisponendo dei contratti di appalto dettagliati e completi;
- appaltando la costruzione degli interventi possibilmente ad imprese locali che offrano garanzie di serietà in un corretto rapporto qualità e costo di costruzione, in regola con le norme di sicurezza nei cantieri;
- utilizzando tecnici che sappiano coniugare capacità progettuali ed architettoniche con l'uso del materiale da costruzione ed abbiano una buona conoscenza della tecnica costruttiva e della direzione dei lavori. Ciò al fine di una buona progettazione ed un controllo sulla esecuzione, con supervisione e coordinamento da parte di addetti della cooperativa, dei lavori da parte delle imprese.

Ricordiamo inoltre che ogni progetto è unico e specifico pertanto non possono essere apportati quegli aggiustamenti successivi, tipici dei prodotti in serie.

Proprio per far fronte agli eventuali problemi che fossero ancora presenti dopo la consegna, la cooperativa ha previsto alcuni passaggi importanti:

1. la possibilità di ricorrere a collaudi tecnico-amministrativi, fatti da professionisti con particolari e riconosciute capacità e conoscenze del settore, con lo scopo di avere una relazione precisa e completa sullo stato dei fabbricati, nelle loro varie componenti.
2. la predisposizione di contratti di appalto che contengono clausole e meccanismi di pagamento tali da tutelare la cooperativa, e quindi il socio, in presenza di vizi evidenti o difformità al capitolato.
3. polizza assicurativa postuma per gli alloggi la cui autorizzazione ad edificare è stata richiesta dopo il 21/07/2005.

La cooperativa, di concerto con il socio, può ricorrere alle leggi che regolamentano questa materia, avendo presente che i vizi occulti dell'immobile sono coperti da garanzia da parte dell'impresa esecutrice delle opere (come previsto dagli articoli 1667, 1668, 1669 del Codice Civile)



8) Il Mutuo nelle Coop

Accensione del mutuo agevolato

La Cooperativa richiede di prassi un mutuo edilizio agevolato a una banca di sua preferenza, che disponga di una sezione di credito fondiario convenzionata con la Regione. La banca eroga alla cooperativa un unico mutuo agevolato di durata variabile, mediamente quindicennale, il quale verrà successivamente frazionato fra i diversi soci al momento dell'assegnazione notarile degli alloggi.

L'assegnatario dell'alloggio può inoltre contrarre, in aggiunta al mutuo agevolato concesso dalla banca con la sovvenzione della regione, un secondo mutuo ordinario individuale, in considerazione che il mutuo agevolato viene di prassi a coprire il 50-60% del costo dell'immobile.

I mutui vengono accordati dalla banca in conto interessi, (o anche secondo disposizioni più recenti in conto capitale a valere su certi canali di finanziamento), in quanto la Banca eroga l'importo del mutuo a secondo dello stato di avanzamento dei lavori, mentre la Regione paga alla banca solo la differenza fra gli interessi agevolati e gli interessi di mercato.

Mutui Ordinari

La Cooperativa può sia ad integrazione oltre il mutuo agevolato e sia per quanto riguarda i mutui su area libera, utilizzare mutui ordinari, scelti dalla cooperativa in base alle migliori proposte del mercato.