

**COOPERATIVA EDIFICATRICE  
“LA FAMIGLIA”**

SOCIETÀ COOPERATIVA

Sede in PADERNO DUGNANO - Via Gorizia 17

---

Costituita con atto 1 Marzo 1925

**REGOLAMENTO PRENOTAZIONE  
ASSEGNAZIONE ALLOGGI**

**REGOLAMENTO PRENOTAZIONE  
ASSEGNAZIONE ALLOGGI  
E CARATTERISTICHE DELLE CASE**

**ART. 1**

Il presente Regolamento contribuisce a dare certezza di procedure amministrative e di comportamento a tutti i Soci ed a garantire ad ognuno equità di trattamento nella fase di prenotazione ed assegnazione degli alloggi sociali della Cooperativa.

Le case saranno costruite e mantenute in modo che possano soddisfare le esigenze abitative dei Soci e dei loro familiari ivi compreso tutte le condizioni di igiene e salubrità richiesti e dovranno inoltre soddisfare tutte le condizioni prescritte dalle disposizioni in materia di edilizia convenzionata, sovvenzionata e agevolata per l'assegnazione in godimento d'uso e dal relativo Regolamento.

Le abitazioni dovranno essere utilizzate solo a scopo abitativo e non potrà esserne modificato l'uso.

Le opere di manutenzione straordinaria necessarie affinché i ripristini abbiano a ridare le caratteristiche di cui sopra, saranno eseguite prima dell'assegnazione da Società incaricate dalla Cooperativa, le spese occorrenti per tali opere, saranno addebitate al Socio assegnatario in una quota annuale definita dal Consiglio di Amministrazione, che dovrà essere versata per tutto il tempo in cui si avrà in assegnazione l'appartamento e sarà inserita nel canone di godimento principale.

**ART. 2**

I Soci in possesso dei requisiti prescritti dallo Statuto Sociale della Cooperativa e quelli eventualmente richiesti dalle disposizioni agevolative di cui la Società si avvale, possono presentare domanda di prenotazione alla Società.

**ART. 3**

I Soci oltre ai requisiti di cui all'art. 2 del presente Regolamento, per essere inseriti nell'elenco di prenotazione, devono effettuare un versamento a titolo di impegno, la cui entità è stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in conto prestito speciale, senza remunerazione di interessi.

**ART. 4**

Gli appartamenti da assegnare saranno conferiti ai Soci richiedenti, mediante l'osservanza dell'ordine di prenotazione contrassegnato dalla data di iscrizione nell'apposito registro. Situazioni particolari ed eccezionali saranno valutate e definite di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione.

#### ART. 5

La successione dei locali di un Socio defunto spetta:

1. Al coniuge superstite, anche nel caso di nuove nozze.
2. Al convivente more uxorio purché convivente alla data del decesso e con convivenza documentata da almeno tre anni.
3. Ai figli, anche se coniugati, purché dimoranti senza interruzione nell'alloggio assegnato al Socio defunto.
4. Ai figli che siano rientrati da almeno 18 mesi nell'ambito del nucleo familiare del Socio intestatario dell'alloggio.

I soggetti di cui ai punti 3 e 4 del presente articolo, a tutti gli effetti equi-parati alle disposizioni previste, sono tenuti ad adeguarsi alle misure del canone dell'alloggio rivalutato secondo i criteri osservati per chi esercita il cambio nello stabile della propria abitazione.

#### ART. 6

I Soci che risultano già assegnatari di alloggi della Cooperativa possono, previa iscrizione, richiedere un nuovo appartamento anche con numero di vani superiore. I Soci che nel cambio andranno ad occupare un numero di vani superiore a quelli in precedenza detenuti usufruiranno del beneficio del 50% di riduzione della rivalutazione del canone aggiornato in vigore nello stabile della nuova abitazione; così dicasi per i cambi dei box e cantine (specificato in delibera consigliare).

Per coloro che viceversa, mediante il cambio, vanno ad occupare appartamenti con locali in numero inferiore, usufruiranno del canone della tipologia dell'appartamento assegnato determinato nello stesso periodo in cui era stato assegnato l'appartamento che intendono lasciare.

#### ART. 7

Il Consiglio di Amministrazione deve, prima di procedere alla assegnazione degli alloggi disponibili, accertare l'esistenza da parte dei prenotatari dei seguenti requisiti:

- a) Completo adempimento delle obbligazioni sociali.
- b) Quando si tratta di alloggi costruiti con interventi di mutui agevolati, di contributi, o concorso dello stato, regione, comune, esistenza dei requisiti prescritti dalla normativa vigente per il godimento dei suddetti benefici.

#### ART. 8

Il Socio e il proprio nucleo familiare, sia alla assegnazione che durante tutto il periodo di occupazione dell'alloggio assegnato deve risultare non proprietario di un altro alloggio idoneo

come da successivo art. 9.

#### ART. 9

Il tipo di idoneità di alloggio è quello stabilito dalle disposizioni legislative in vigore.

#### ART. 10

Il Consiglio di Amministrazione ai fini dell'accertamento dei requisiti di cui ai precedenti articoli, ha facoltà di richiedere ad ogni Socio l'esibizione di atti, documenti e certificazioni rilasciate da Pubbliche Amministrazioni e da Società private. Nel caso in cui il Socio rifiuti o ritardi la presentazione dei documenti richiesti, il Consiglio di Amministrazione può sospendere l'accettazione della prenotazione, o l'assegnazione dell'alloggio; qualora il ritardo o rifiuto si protragga nel tempo, il Consiglio di Amministrazione può procedere a deprezzare il Socio dalla lista dei prenotatari o degli assegnatari.

#### ART. 11

L'assegnazione di alloggi a proprietà divisa a Soci in possesso dei necessari requisiti verrà eseguita secondo l'ordine di prenotazione.

Situazioni particolari ed eccezionali saranno valutate e definite di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione.

Per l'assegnazione dei locali commerciali di proprietà della Società oltre all'ordine di prenotazione si terrà conto anche dell'attività che si andrà a svolgere nei locali.

#### ART. 12

È consentita la prenotazione per tipologia, per stabile e per piano.

Sarà data priorità alle prenotazioni per cambi di identica tipologia nello stesso numero civico.

#### ART. 13

Il Socio a cui è stato proposto un alloggio conformemente alla sua richiesta e che rinuncia tre volte nell'arco di tre anni, passerà in coda alle richieste sempre per tipologia e per stabile come prenotazione.

La presente regola non viene applicata per prenotazione di stabili nuovi.

#### ART. 14

È consentita nelle abitazioni della Cooperativa la detenzione di solo "animali domestici".

È vietata la detenzione di animali esotici e tra questi a titolo esemplificativo serpenti e iguane.

I Soci proprietari di un animale domestico devono avere particolare riguardo:

1) alle norme igieniche: devono essere rispettate le norme igieniche ogni volta che, dalla

proprietà privata, gli animali passano agli spazi comuni. Per quanto riguarda gli escrementi occorre che il proprietario dell'animale sia sempre dotato di busta igienica. In caso di odori dovrà essere utilizzato un deodorante da spruzzare in caso di bisogno (per esempio in ascensore);

2) alle norme di sicurezza: devono essere garantite ed assicurate tutte le precauzioni possibili per tutelare l'incolumità degli altri Soci. Gli animali domestici detenuti dai Soci della Cooperativa devono essere registrati e vaccinati;

3) alle norme di quiete: deve essere evitato qualsiasi tipo di disturbo, specialmente di tipo acustico. Il padrone deve tenere tranquillo il proprio animale domestico in particolare durante le ore di riposo.

Ai Soci proprietari di animali domestici è fatto divieto di utilizzare l'ascensore comune se accompagnati dall'animale privo di guinzaglio e di museruola. L'animale può circolare negli spazi comuni, ma deve sempre indossare il guinzaglio corto (non più lungo di 1,50 metri).

Il Socio proprietario dell'animale deve portare sempre con sé la museruola e farla indossare in caso di necessità: come per esempio in ascensore.

(Ministero della Salute, Ordinanza 06.08.2013, Gazzetta Ufficiale 06.09.13)

#### ART. 15

Il rapporto mutualistico, oltre che dallo Statuto e dalle norme del presente Regolamento, è disciplinato dall'Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale.

#### ART. 16

(Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale)

L'Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale ha la durata di un anno ed è tacitamente rinnovato.

L'eventuale disdetta da parte del Socio dovrà essere presentata non meno di tre mesi prima dalla data in cui si intende lasciare l'appartamento, pagando anticipatamente anche l'ultimo trimestre, indipendentemente dai tempi di assegnazione a nuovo Socio dell'abitazione.

Al momento della firma dell' Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale, il Socio assegnatario, verserà alla Società un deposito a zero interessi la cui entità dipenderà dal numero di vani di cui è costituito l'appartamento assegnato.

Questo deposito costituisce garanzia delle condizioni dell'alloggio assegnato e sarà restituito al termine del rapporto sociale, dopo la riconsegna dell'alloggio al netto delle eventuali somme necessarie per ripristinare l'alloggio nelle condizioni in cui si trovava al momento dell'assegnazione.

Il Socio beneficiario dell'assegnazione deve corrispondere il canone di godimento principale ed il canone di godimento aggiuntivo. Il canone di godimento principale è stabilito al momento dell'assegnazione da parte del Consiglio di Amministrazione ed indicato nell'Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale, esso potrà essere soggetto a rivalutazione ISTAT a discrezione delle decisioni del Consiglio di Amministrazione; esso rappresenta la copertura degli investimenti effettuati dalla Cooperativa negli alloggi sociali. In aggiunta al canone di godimento principale il Socio dovrà corrispondere il canone di godimento aggiuntivo, esso è determinato annualmente dal Consiglio di Amministrazione con delibera apposita. La

determinazione di questo canone di godimento aggiuntivo di natura variabile ha lo scopo di coprire le spese annuali di gestione della Cooperativa che compongono il suo conto economico, ad eccezione delle spese per gli oneri finanziari, le imposte, una quota di spese generali e del costo del personale, gli ammortamenti e gli accantonamenti anche di natura straordinaria, ad eccezione delle spese straordinarie sugli stabili che saranno una spesa che potrà formare la determinazione di un canone di godimento speciale deliberato dal Consiglio di Amministrazione secondo quanto diremo in seguito. Nella ripartizione del canone di godimento aggiuntivo tra i Soci, il Consiglio di Amministrazione dovrà tenere conto delle tipologie degli alloggi, delle spese riferite ai fabbricati dove gli alloggi sono ubicati e di ogni altro elemento di equa ripartizione tra i Soci assegnatari in modo da rispettare il criterio di proporzionalità ed inerenza. Nella determinazione del canone di godimento aggiuntivo sono comprese i costi per le utenze. Il canone di godimento principale ed aggiuntivo sarà addebitato con scadenza trimestrale ai Soci assegnatari e dovranno essere pagati dal Socio trimestralmente nei tempi e nella sede che sarà specificata dalla Società.

Trascorsi dieci giorni dalla data di scadenza del versamento di quanto dovuto, senza che il Socio abbia provveduto al versamento, la Cooperativa applicherà gli interessi passivi. Per ritardi oltre i trenta giorni dal termine di pagamento, la Società potrà avviare azione legale addebitando le relative spese al Socio moroso. Le spese di manutenzione straordinaria sugli interi stabili di importo rilevante potranno a discrezione del Consiglio di Amministrazione determinare la richiesta ai Soci assegnatari degli alloggi ove tali spese saranno sostenute, di un canone di godimento speciale che sarà determinato per il suo importo dall'entità di tali spese sostenute e dilazionato in un numero di esercizi stabilito dal Consiglio di Amministrazione e in ogni caso per tempi determinati. Il fine è quello di ammortizzare il costo sostenuto e generare ricavi finalizzati al recupero della spesa sostenuta oltre che dei relativi oneri correlati. Il canone di godimento speciale, come sopra stabilito, sarà proporzionale alla tipologia dell'alloggio in godimento al Socio dell'immobile dove esso è richiesto.

#### ART. 17

L'esclusione del Socio dalla Cooperativa, il suo recesso e la sua decadenza dalla qualità di Socio, determinano automaticamente la revoca dell'assegnazione in godimento dell'alloggio.

L'assegnazione in godimento dell'alloggio può essere altresì revocata, con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione in caso di:

a) Rifiuto o ritardo di almeno tre mesi da parte del Socio assegnatario nell'adempimento delle proprie obbligazioni relative al pagamento del canone di godimento principale ed aggiuntivo, o comunque ad altri obblighi sociali stabiliti dallo Statuto e dal Consiglio di Amministrazione nel rispetto dello stesso.

b) In caso di violazione degli obblighi di cui agli art. 14; 18 ;19 e 21.

In ogni caso di revoca dell'assegnazione, l'ex assegnatario è tenuto a liberare l'alloggio da cose e persone, lasciandolo come richiesto dall'art 20, entro 30 gg. dalla notifica dell'atto di revoca. In caso di ritardo nella riconsegna, l'ex assegnatario è tenuto al pagamento in favore della Cooperativa di una penale equivalente alla rivalutazione aggiornata del canone di

godimento principale applicabile per nuova assegnazione, aumentato del 20%.

#### ART. 18

Il Consiglio di Amministrazione, eseguita l'assegnazione lo segnala mediante comunicazione all'interessato invitandolo a passare in ufficio per la firma dell'Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale con la Società. Trascorsi 30 giorni senza che il Socio si sia presentato negli uffici della Società, verrà revocata automaticamente l'assegnazione.

#### ART. 19

Nel caso il Socio assegnatario voglia apportare modifiche murarie all'appartamento, dovrà presentare al Consiglio di Amministrazione una richiesta scritta con relativo disegno riguardante le modifiche che si vorranno apportare, se approvato, ove prescritto, il Socio dovrà presentare domanda al Comune di Paderno Dugnano per ottenere l'approvazione all'inizio lavori.

Il Socio prima dell'inizio lavori si impegna a:

- a) depositare una copia del progetto in Società;
- b) rispettare i termini di legge prima dell'inizio lavori;
- c) segnalare alla Società il nome dell'impresa che eseguirà i lavori;
- d) per eventuali modifiche riguardanti la parte esterna dell'appartamento (porta ingresso, serramenti, tende etc.) il Socio si obbliga al rispetto delle misure, dell'estetica e tipologia delle esistenti;
- e) per quanto non menzionato, si farà riferimento alle procedure che vengono consegnate al momento della firma dell'Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale.

Il Socio assegnatario potrà, liberamente e senza bisogno di autorizzazione, eseguire a proprie spese - non rimborsabili-, nell'interno dell'alloggio migliorie come: pitture, stucchi, decorazioni, zoccolature e rivestimenti.

#### ART. 20

Al momento del rilascio dell'alloggio, eventuali rivestimenti, dovranno essere rimossi a proprie spese, nel caso ciò non fosse avvenuto, sarà cura della Società ripristinare lo stato iniziale delle pareti addebitando le spese al Socio che lascia l'appartamento anche mediante trattenuta sul deposito cauzionale.

Eventuali rotture degli accessori saranno ripristinate dalla Società addebitando le spese al Socio che lascia l'appartamento.

Per gli appartamenti ristrutturati dalla Società, l'alloggio dovrà essere rilasciato dal Socio nelle stesse condizioni in cui si trovava al momento dell'assegnazione.

#### ART. 21

Il Socio è tenuto alla occupazione continuativa dell'alloggio assegnatogli, così dicasi per box e

cantina. Al Socio assegnatario è fatto obbligo di non trasferire ad altri, a qualsiasi titolo, e concessione, il godimento dell'alloggio, del box e della cantina, sotto pena di revoca immediata dell'assegnazione stessa e di scioglimento del rapporto sociale in conformità dell'art. 12 dello Statuto Sociale. L'assegnazione dei box sarà effettuata prioritariamente ai Soci assegnatari di abitazioni o uffici commerciali della Società, in caso di esubero e scarsa richiesta da parte dei Soci residenti, il Consiglio di Amministrazione potrà assegnare box con contratto a termine anche a Soci non assegnatari di abitazioni o uffici commerciali.

L'eventuale disdetta da parte della Società o del conduttore per questi contratti dovrà essere presentata tre mesi prima della data in cui si intende lasciare l'immobile, pagando anticipatamente anche l'ultimo trimestre.

In mancanza di disdetta, l'Atto di assegnazione in godimento di alloggio sociale si intende rinnovato a norma di legge.

È assolutamente vietato depositare nei box materiali classificati come pericolosi secondo le norme vigenti, parcheggiare nel box autoveicoli alimentati a gas, che non siano in possesso delle abilitazioni di legge.

È inoltre vietato collegarsi all'interno dei box alla corrente comune per alimentare elettrodomestici o ricaricare auto elettriche o ibride.

#### ART. 22

Il Socio assegnatario è tenuto al rispetto delle norme di Statuto, dell'atto interno societario e del presente Regolamento; nonché delle prescrizioni date dal Consiglio di Amministrazione e di eventuali modifiche al presente Regolamento apportate dall'Assemblea Generale dei Soci e delle disposizioni contenute nell'Atto di assegnazione in godimento dell'alloggio sociale.

#### ART. 23

In conformità all'art. 13 dello Statuto Sociale, quando il Socio viene a mancare per decesso, i successori potranno essere tali soltanto con la qualifica di Socio della Cooperativa.

#### ART. 24

Il presente Regolamento, approvato dall'Assemblea Generale dei Soci del 5 maggio 2023 entra in vigore il giorno stesso, e potrà essere variato, su proposta del Consiglio di Amministrazione, o del 20% dei Soci, con Assemblea Generale ordinaria.



Deliberato in assemblea ordinaria  
del 5 Maggio 2023