

# REGOLAMENTO



2017

REGOLAMENTO

## Principi ispiratori

### Art.1

La Cooperativa "Casa Nostra" si ispira ai principi del Cristianesimo.

Quanti vi fanno parte, all'atto stesso dell'accettazione a Soci, assumono l'impegno di rispettare i principi informatori della Società e a farsi carico di contribuire proporzionalmente alle spese generali di amministrazione e gestione della Cooperativa e degli immobili.

## Obblighi dei Soci

### Art.2

I Soci sono tenuti alla scrupolosa osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di godimento o di assegnazione dell'alloggio, ed a quelle del presente Regolamento che costituisce parte integrante del contratto stesso.

## Ammissione Soci

### Art.3

Il Consiglio di Amministrazione, coerentemente con i piani di sviluppo della Cooperativa, delibera le modalità e i termini di presentazione delle domande di ammissione a Socio.

Coloro che intendessero divenire Soci, devono farne domanda scritta al Consiglio di Amministrazione, fornendo le notizie e gli eventuali documenti richiesti, e dichiarando di aver preso visione dello Statuto e dei regolamenti della Cooperativa e di assumere l'esplicito obbligo di osservanza delle disposizioni in essi contenute.

L'ammissione a Socio è annotata sul libro Soci solo dopo il versamento di quanto stabilito quale Deposito vincolato (di cui al "Regolamento per la raccolta di finanziamento da Soci").

Trascorso un mese dalla data di comunicazione di ammissione, senza che detti versamenti siano stati effettuati, la delibera diviene inefficace.

È onere del Socio comunicare per iscritto alla Cooperativa ogni variazione di indirizzo.

Ogni comunicazione della Cooperativa è da intendersi ricevuta nell'ultimo indirizzo indicato dal Socio.



**Art.4**

La costruzione dei singoli alloggi sarà eseguita secondo i piani ed i disegni preventivamente approvati dal Consiglio di Amministrazione.

Prima dell'inizio della costruzione dell'alloggio assegnato, il Consiglio di Amministrazione definisce le condizioni di assegnazione compreso il prezzo dell'alloggio, salvo conguaglio a consuntivo, le quote di anticipazione da versarsi, le modalità dei futuri versamenti e del riscatto.

**Concorso all'assegnazione degli alloggi****Art.5**

Concorrono all'assegnazione degli alloggi i soci in regola con i pagamenti, a qualunque titolo dovuti alla Cooperativa, che, nei casi di assegnazione in proprietà, dichiarino di accettare senza riserve le condizioni definite ai sensi del precedente art. 4, che non siano proprietari, essi stessi o il coniuge, di un alloggio sufficiente alle necessità della propria famiglia, situato nella provincia di Milano, che non abbiano già ottenuto dalla Cooperativa altro alloggio in proprietà a titolo definitivo.

Potranno comunque concorrere all'assegnazione i soci già assegnatari di un precedente alloggio da parte della Cooperativa, divenuto insufficiente secondo i criteri indicati al comma successivo.

Per alloggio sufficiente si intende l'abitazione che abbia un rapporto mq/componenti il nucleo familiare superiore a 25 mq, che non sia stato dichiarato igienicamente non idoneo dall'autorità competente. Nel conteggio dei componenti si intendono anche i concepiti.

Per la verifica di cui sopra si farà riferimento alla superficie commerciale dell'alloggio dedotte le superfici di eventuali balconi, terrazzi, cantine.

L'alloggio potrà essere cointestato al coniuge anche non socio; nella determinazione del punteggio di assegnazione di cui al successivo articolo 6 si farà riferimento esclusivamente alla posizione del coniuge-socio che ha prenotato l'alloggio.

L'alloggio potrà, altresì, essere cointestato a più soci ed aspiranti tali che abbiano formulato espressa domanda ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento ed in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 dello Statuto, a condizione che tutti i cointestatari siano in possesso dei requisiti di idoneità indicati al primo comma, in tal caso opererà la media del punteggio dei singoli soci, ponderata in rapporto alla percentuale di cointestazione dell'immobile;

la richiesta di cointestazione dovrà inderogabilmente perveni-



re alla Cooperativa all'inizio della procedura di assegnazione. I requisiti di idoneità sono rilevati alla data di delibera del Consiglio di Amministrazione relativa all'inizio della procedura di chiamata dei soci finalizzata all'assegnazione; ulteriore documentazione verrà all'uopo richiesta.

#### Art.6

Qualora per singoli interventi immobiliari non si dovesse procedere all'assegnazione di tutti gli alloggi, potranno concorrere all'assegnazione degli stessi tutti i soci, ancorché privi dei requisiti di cui al precedente art. 5, e comunque in regola con i pagamenti a qualunque titolo dovuti alla Cooperativa.

Vi potranno concorrere altresì gli aspiranti soci che abbiano formulato espressa domanda ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento ed in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 dello Statuto. L'alloggio potrà essere cointestato al coniuge anche non socio; nella determinazione del punteggio di assegnazione di cui al successivo articolo 7 si farà riferimento esclusivamente alla posizione del coniuge-socio che ha prenotato l'alloggio.

L'alloggio potrà, altresì, essere cointestato a più soci ed aspiranti tali, in tal caso opererà la media del punteggio dei cointestatori, ponderata in rapporto alla percentuale di cointestazione dell'immobile; la richiesta di cointestazione dovrà inderogabilmente pervenire alla Cooperativa all'inizio della procedura di assegnazione.

Nelle suddette ipotesi, per i criteri di assegnazione si farà riferimento alla mera anzianità sociale, non operando il successivo art. 6 dello Statuto e il Consiglio di amministrazione definisce le condizioni di assegnazione, compreso il prezzo dell'alloggio, avendo riguardo alle condizioni generali di mercato.

Il Consiglio di amministrazione potrà, per il medesimo intervento immobiliare e in accordo con i precedenti assegnatari e fino alla data di stipula dell'atto notarile, modificare le condizioni di precedenti assegnazioni, adeguandole a quelle introdotte nelle assegnazioni di cui al presente articolo.

### Criteri assegnazione alloggi

#### Art.7

L'assegnazione spetterà con priorità al socio che ha conseguito il maggior punteggio, alla data di delibera del Consiglio di Amministrazione relativa all'inizio della procedura di chiamata dei soci finalizzata all'assegnazione, sulla base dei seguenti criteri:

- per ogni mese di anzianità sociale matura 1/12 di punto a cui va applicato un coefficiente moltiplicativo pari a 0,6;

- per ogni figlio concepito, minore o studente di età inferiore a 26 anni convivente e fiscalmente a carico del socio, matura un punto a cui va applicato un coefficiente moltiplicativo pari a 0,35;
- per ogni figlio o coniuge convivente portatore di handicap con invalidità accertata pari al 100% matura un punto a cui va applicato un coefficiente moltiplicativo pari a 0,35;
- per ogni genitore convivente da almeno tre anni con età superiore a 65 anni matura un punto a cui va applicato un coefficiente moltiplicativo pari a 0,35;
- al socio che abbia contratto matrimonio da meno di sette anni matura un punto a cui va applicato un coefficiente moltiplicativo pari a 0,35;
- al socio che costituisca un deposito finanziario presso la Cooperativa maturano 0,5 punti all'anno per ogni 25.000 Euro di deposito a cui va applicato un coefficiente moltiplicativo pari a 0,05.

In caso di parità di punteggio l'alloggio verrà assegnato in ordine di iscrizione a libro soci.

L'assegnazione può avvenire in proprietà o in godimento (proprietà indivisa). Il Consiglio di Amministrazione si riserva tuttavia la possibilità di destinare a soci che abbiano particolari necessità:

- per le assegnazioni in proprietà divisa, fino ad un massimo di un alloggio ogni dieci alloggi di nuova edificazione o frazione di dieci;
- per le assegnazioni in godimento fino ad un massimo di un alloggio ogni tre alloggi assegnati.

In tal caso le decisioni del Consiglio devono essere assunte all'unanimità dei componenti lo stesso Consiglio e con il parere favorevole del Collegio Sindacale.

L'assegnazione in proprietà può avvenire, nel rispetto delle norme statutarie, con ammortamento rateale secondo la formula contrattuale di patto di vendita elaborata dal Consiglio di Amministrazione.

### **Alloggi in godimento**

#### **Art.8**

Il contratto di godimento degli alloggi non è soggetto alle norme vigenti sulle locazioni di immobili urbani data la natura e

qualifica delle parti contraenti, tanto che il Socio conduttore non potrà sollevare eccezione alcuna alla revoca del rapporto di godimento che la Cooperativa ha facoltà di effettuare con preavviso di dodici mesi, fatti salvi i diritti statutari del Socio. I Soci conduttori sono tenuti al pagamento di tutte le spese di amministrazione, di gestione, fiscali relative all'immobile concesso in godimento (ad eccezione delle imposte sul reddito), di ordinaria e straordinaria manutenzione, nessuna esclusa, in proporzione delle quote o millesimi di oggettiva spettanza all'alloggio.

Il Socio conduttore oltre al pagamento del corrispettivo per il godimento e oltre alla predette spese, e prima di prendere possesso dell'alloggio, è tenuto al deposito della cauzione eventualmente stabilita dal Consiglio di Amministrazione.

Le manutenzioni straordinarie saranno suddivise in quote annuali, pari all'ammortamento delle stesse determinate dal Consiglio di Amministrazione in base alla presumibile durata delle opere eseguite ed addebitate al Socio conduttore.

---

#### Art.9

Il socio conduttore ha diritto di concorrere all'assegnazione di un alloggio in proprietà o di altro alloggio in godimento. Il Consiglio di Amministrazione determina il suo numero in graduatoria, tenuto conto, ai fini dell'anzianità sociale, della data di inizio del godimento.

Il socio che ha già ottenuto un'assegnazione in proprietà, semprechè siano soddisfatti i requisiti di cui al precedente art. 5, ha diritto di concorrere all'assegnazione di altro alloggio in proprietà. Il Consiglio di Amministrazione determina il suo numero in graduatoria, tenuto conto, ai fini dell'anzianità sociale, della data della precedente.

---

#### Art.10

Quando si trattino argomenti attinenti l'alloggio assegnato, i soci assegnatari (in godimento o in proprietà) di un alloggio devono astenersi dalla eventuale discussione e dalla votazione nelle Assemblee e, se Consiglieri, anche in Consiglio.

### **Obblighi dei Soci** (continua)

---

#### Art.11

E' vietata qualsiasi forma di speculazione dell'alloggio da parte del socio. Il socio assegnatario è tenuto ad occupare personalmente l'alloggio in modo stabile e continuativo entro sei mesi dalla consegna delle chiavi salvo, nell'ipotesi di



assegnazione ai sensi dell'art. 5 bis precedente, eventuale deroga concessa dal Consiglio di Amministrazione per singoli interventi immobiliari. Ha comunque, dopo aver pagato interamente l'alloggio, la facoltà di rogitare immediatamente l'alloggio stesso.

Il Consiglio di Amministrazione si riserva la facoltà di inserire, nell'atto di assegnazione, un diritto di prelazione, a favore della Cooperativa, esercitabile per i primi 15 anni dalla data di consegna, ad un prezzo pari al valore di assegnazione aumentato della rivalutazione riferita al tasso medio annuo BCE - banca Centrale Europea.

## Decadenza dell'assegnazione

### Art.12

Il Socio locatario o assegnatario decadrà da ogni diritto quando:

- a) si serva dell'alloggio per uso diverso da quello dell'abitazione, o contrario alla morale, alla decenza o al decoro o con abusi di qualsiasi natura;
- b) alloggi stabilmente, anche gratuitamente, persone estranee al nucleo familiare senza il consenso del Consiglio di Amministrazione;
- c) apporti modifiche ai locali ed allo stabile non autorizzate dal Consiglio di Amministrazione
- d) non abiti l'alloggio personalmente, in modo stabile e continuativo, salvo deroghe temporanee concesse dal Consiglio di Amministrazione su richiesta motivata del socio o eventuali deroghe deliberate ai sensi del precedente art. 10. Allo scopo di verificare che l'alloggio sia effettivamente abitato verranno adottati mezzi di controllo ulteriori, quali i consumi energetici. Il Socio assegnatario è tenuto ad esibire alla Cooperativa le ricevute relative ai consumi energetici (energia elettrica, gas, ecc.). La mancata esibizione della documentazione entro 15 giorni dalla richiesta effettuata dalla Cooperativa a mezzo raccomandata RR legittimerà la Cooperativa stessa a revocare l'assegnazione.

## Successione

### Art.13

In caso di morte del Socio dopo l'assegnazione di un alloggio in godimento, nella qualità di socio e assegnatario si sostituisce il coniuge superstite convivente o, in mancanza, i figli conviventi se in possesso dei requisiti previsti per l'ammissione a



socio e per l'assegnazione degli alloggi.

Il diritto di cui sopra viene meno per i subentrati nelle ipotesi previste dall'art. 11 e, specificamente per i figli, qualora contraggano matrimonio e comunque al raggiungimento del 26° anno di età.

La sostituzione di cui sopra non può avere luogo qualora, prima della data del decesso, si siano verificate le condizioni per l'esclusione di diritto del socio dalla Società, o sia stato avviato il procedimento di esclusione di cui all'art. 11 dello Statuto.

Qualora esistano a qualsiasi titolo debiti scaduti del socio defunto nei confronti della Società, la sostituzione nella qualità di socio prenotario/assegnatario è subordinata all'estinzione totale di tali debiti per capitale e interessi entro sessanta giorni dal decesso del socio.

La domanda scritta di sostituzione, corredata del certificato di morte del socio e dalla documentazione da cui risulti l'esistenza di persone che possiedono i requisiti sopra indicati per sostituirlo, deve pervenire nella sede della Società entro novanta giorni dalla data di decesso.

Il Consiglio di Amministrazione, verificata la sussistenza dei requisiti, comunica l'accoglimento della domanda all'avente diritto, il quale è tenuto, entro trenta giorni, a versare la quota sociale, nonché a mantenere o ripristinare il deposito vincolato e le eventuali cauzioni stabilite dal Consiglio.

In difetto di tale versamento la delibera di accoglimento si intenderà revocata.

Qualora la domanda dell'avente diritto non venga accolta o quest'ultimo non versi la quota sociale e/o il deposito cauzionale, l'immobile dovrà essere liberato entro 60 giorni dalla comunicazione di diniego o dal termine per i versamenti previsti.

### **Obblighi dei Soci** (continua)

---

#### **Art.14**

I Soci sono tenuti all'osservanza dei regolamenti riguardanti la pulizia, l'igiene e l'edilizia emanati dalle competenti Autorità, nonché ai singoli regolamenti condominiali.

### **Obblighi dei Soci** (continua)

---

#### **Art.15**

Il Socio deve risarcire qualunque danno arrecato sia alla cosa locata che allo stabile per colpa o negligenza propria o di per-



sone da esso chiamate per qualsiasi incombenza.

Verificandosi danni allo stabile, agli impianti, alle tubazioni e agli scarichi di uso comune, provocati da incurie, vandalismo o furto, senza che sia possibile identificare l'autore, i Soci ai quali possa essere attribuito un interesse al ripristino delle parti asportate, danneggiate o ingombrate, saranno chiamati a risarcire "pro - quota" il danno.

#### Obblighi dei Soci (continua)

##### Art.16

Il Socio assegnatario è tenuto a sistemare decorosamente le adiacenze dell'alloggio di sua pertinenza.

È facoltà del Consiglio di Amministrazione della Società porre limitazioni per quanto riguarda la tenuta di animali da parte degli assegnatari, oltre a quanto previsto dalla vigente normativa.

#### Obblighi dei Soci (continua)

##### Art.17

I Soci sono tenuti a consentire l'imposizione sulla propria area di determinate servitù, che si rendano necessarie nell'interesse collettivo, quali ad esempio tubazioni dell'acquedotto, della fognatura, del gas e delle condutture elettriche e telefoniche senza per questo, avere diritto a compensi di sorta.

#### Obblighi dei Soci (continua)

##### Art.18

Le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione e di gestione degli immobili, compresi i premi assicurativi a copertura di danni da incendio sono a diretto carico del Socio dal momento in cui gli viene consegnata la porzione immobiliare. Qualora venissero pagate dalla Cooperativa il Socio stesso dovrà rimborsarle immediatamente dietro presentazione di semplice nota.

### Riscatto alloggio - miglorie

##### Art.19

Il Socio diviene proprietario dell'alloggio, assegnato con clausola di riscatto, al totale pagamento della quota stabilita e di quant'altro dovuto alla Cooperativa a qualsiasi titolo.

Qualunque lavoro per ampliamento, addizione e per qualsiasi altro motivo, deve essere autorizzato espressamente, e per



iscritto, dal Consiglio di Amministrazione, su richiesta scritta del Socio, ed avere preventivamente le concessioni edilizie richieste dalle vigenti disposizioni di legge.

Le addizioni, migliorie ed ampliamenti resteranno di proprietà della Cooperativa in caso di rescissione del contratto, senza alcun rimborso per il Socio.

Per i lavori di manutenzione e riparazione ritenuti necessari ed utili dal Consiglio, verrà inviata ingiunzione ai Soci interessati a mezzo di lettera raccomandata, affinché vi provvedano. In difetto, saranno fatti eseguire dalla Cooperativa ed addebitati agli interessati secondo le quote a loro spettanti.

### **Risoluzione assegnazione**

#### **Art.20**

Nel caso di risoluzione del contratto di assegnazione dell'alloggio non ancora consegnato, la Cooperativa non restituisce le somme versate dal socio recedente se non quando ha assegnato l'alloggio ad altro socio alle stesse condizioni, e comunque senza alcun interesse e/o rivalutazione e senza riconoscere la restituzione di spese, oneri e indennità che la stessa avesse incontrato o subisse per la di lui causa e/o volontà, ivi incluse l'Imposta sul Valore Aggiunto che, ai sensi delle norme di legge vigenti non potrà essere portata in detrazione dalla Cooperativa e le varianti commissionate dal socio recedente.

### **Riassegnazione alloggio**

#### **Art.21**

Nel caso di alloggio che si renda disponibile per qualsiasi causa, il Consiglio di Amministrazione lo assegna al Socio sulla base dei criteri di cui al precedente art. 7.

Della disponibilità di alloggi viene esposto avviso nei locali della sede sociale per almeno 15 giorni.

### **Interessi per ritardato pagamento**

#### **Art.22**

Nel caso di ritardo nei pagamenti di somme dovute dal Socio a qualunque titolo, fatte salve sanzioni, e decadenze contrattuali, decorre l'interesse stabilito dal Consiglio di Amministrazione.

**Art.23**

Il Consiglio di Amministrazione propone all'Assemblea dei Soci, i nominativi dei candidati Consiglieri da eleggere in sostituzione di quelli decaduti o dimissionari.

La stessa formalità verrà osservata anche dal Collegio dei Sindaci.

Le cariche di Consigliere e di Sindaco della Cooperativa Casa Nostra sono incompatibili con qualsiasi incarico derivante da mandato elettivo pubblico, con la nomina a membro non elettivo di giunte di organi pubblici o con l'esercizio di attività direttiva in partiti o movimenti politici.

**Delegati di quartiere****Art.24**

Il Consiglio di Amministrazione può provvedere alla nomina di delegati per i singoli quartieri o edifici con lo scopo di perseguire il migliore collegamento tra la Cooperativa ed i Soci assegnatari e collaborare alla soluzione dei problemi pertinenti il quartiere, l'edificio o parte degli stessi.

**Art.25**

Per tutto ciò che non è stabilito nelle presenti norme, il Consiglio di Amministrazione, si riserva la facoltà di impartire caso per caso specifiche disposizioni.

Sono nulle le disposizioni precedentemente emanate che siano eventualmente in contrasto con quelle del presente Regolamento ed alle vigenti norme legislative.

Approvato dall'Assemblea dei Soci  
Novate Milanese il 13 giugno 2017



