

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI
(Approvato dall'Assemblea Generale dei Soci in data 16 giugno 2018)

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALE

- Articolo 1 Finalità
- Articolo 2 Definizioni

TITOLO II – RIPARTIZIONE SPESE

- Articolo 3 Tabelle millesimali
- Articolo 4 Spese ordinarie
- Articolo 5 Spese per opere di durata pluriennale e/o straordinarie
- Articolo 6 Lavori di manutenzione ordinaria a diretto carico dei Soci

TITOLO III – DECORO E SICUREZZA DELL'ABITATO

- Articolo 7 Norme per preservare il decoro
- Articolo 8 Norme di sicurezza

TITOLO IV – NORME COMPORTAMENTALI DI CONVIVENZA

- Articolo 9 Regole per i buoni rapporti di vicinato

TITOLO V – RAPPRESENTANZA DELLA COOPERATIVA

- Articolo 10 Rappresentanza della Cooperativa negli edifici in parte assegnati in proprietà

TITOLO VI – VIGILANZA E SANZIONI

- Articolo 11 Vigilanza
- Articolo 12 Sanzioni

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 - Finalità

Il presente Regolamento disciplina, in conformità ai principi generali ed in armonia con le finalità dettate dallo Statuto Sociale, le attività ed i comportamenti comunque influenti sulla vita della comunità dei Soci al fine di salvaguardare la convivenza civile, la sicurezza e la più ampia fruibilità, sia dei beni assegnati in godimento sia delle parti comuni degli edifici, con l'obiettivo di tutelare ed elevare la qualità della vita e dell'ambiente.

Il Regolamento definisce inoltre, in conformità alle norme di Legge e di Statuto, i criteri generali per la determinazione delle spese e dei costi relativi alla conservazione, manutenzione e gestione delle unità immobiliari sociali assegnate ai Soci in godimento, prescrivendo altresì le norme comportamentali per la sicurezza ed il buon uso degli immobili sociali, nonché per il mantenimento dei buoni rapporti di vicinato.

Le norme del presente Regolamento sono vincolanti per tutti i Soci assegnatari, corrispondendo alla loro volontà negoziale espressa sia al momento dell'adesione alla Cooperativa, con la piena accettazione dello Statuto Sociale, sia al momento dell'assegnazione in godimento degli alloggi.

In linea generale e perseguendo i principi sopra dettati, ogni Socio, per quanto concerne i locali a lui assegnati, avrà il diritto di disporre a suo piacimento delle cose con il limite di non poter nuocere ai diritti degli altri Soci.

Ciascun Socio ha pertanto l'obbligo di osservare il presente Regolamento e di imporne il rispetto da parte dei propri famigliari, visitatori e occupanti a qualsiasi titolo dei locali ricevuti in assegnazione.

Articolo 2 - Definizioni

Ai fini della disciplina del presente Regolamento, si intendono:

- per **spazi comuni**: tutte le porzioni di pertinenza dei singoli edifici sociali che non sono assegnate in godimento in via esclusiva ad un singolo Socio, o che per loro natura non possono esserlo, ed in particolare:
 - a) le aree di sedime e pertinenza degli edifici;
 - b) le fondazioni, le strutture portanti in cemento armato e le murature perimetrali, a partire dai piani interrati sino ai tetti di copertura;
 - c) le aree di ingresso con i relativi portoncini, i locali comuni ai piani interrati, il passaggio pedonale e le aree verdi di uso comune;
 - d) la corsia di manovra dei box auto ed i cancelli carrai per l'accesso a tali zone;
 - e) le griglie di areazione, i cavedi e le intercapedini;
 - f) le facciate dei fabbricati, compresi i parapetti dei balconi;
 - g) il tetto, comprensivo degli elementi per la raccolta e discesa a terra dell'acqua piovana e le eventuali "linee vita" esistenti;
 - h) le antenne per la ricezione dei programmi televisivi (terrestri e satellitari), con le relative centraline;
 - i) le scale con i pianerottoli dal piano interrato all'ultimo piano di ogni singola scala;
 - j) i corridoi delle cantine;
 - k) le fognature bianche e nere, sia verticali sia orizzontali, dall'uscita delle singole unità e sino all'innesto nella condotta municipale;
 - l) gli impianti e le attrezzature antincendio;
 - m) l'impianto di energia elettrica dal salvavita fino ai contatori nella sua distribuzione

generale in conformità alle norme della società fornitrice, comprensivi quelli a servizio delle parti comuni;

- n) l'impianto dell'acqua potabile costituito da tutte le reti di alimentazione e distribuzione, a partire dalla tubazione principale sino al punto di diramazione nei locali dei singoli alloggi;
- o) gli impianti ascensori compresi tutti i macchinari e gli elementi necessari al corretto funzionamento;
- p) gli impianti citofonici e/o videocitofonici, con esclusione delle apparecchiature installate all'interno degli alloggi;
- q) l'impianto generale del gas metano sino ai contatori, per quanto non di competenza dell'Ente erogatore;
- r) la Centrale Termica ed il relativo impianto di riscaldamento;
- s) le canne fumarie;
- t) l'impianto dei pannelli solari termici;
- u) l'impianto fotovoltaico.

Infine sono ancora spazi comuni tutti quei manufatti, anche se qui non specificati, che in generale servono all'uso comune.

- per **fruizione dei beni comuni**: il libero e generalizzato uso dei medesimi da parte di tutti i Soci assegnatari, senza limitazioni o preclusioni, nel rispetto delle norme di cui al presente Regolamento. La fruizione dei beni comuni non necessita di preventive concessioni o autorizzazioni.
- per **utilizzo dei beni comuni**: l'uso particolare che di essi venga fatto, in via esclusiva, per l'esercizio, di norma temporaneo, di attività lecite, anche di carattere privato. L'utilizzazione dei beni comuni è sempre subordinata alla preventiva autorizzazione da parte della Cooperativa.
- per **Socio assegnatario** di beni di proprietà della Cooperativa: il Socio a cui, in conformità allo specifico Regolamento per l'assegnazione degli alloggi sociali (approvato dall'Assemblea generale dei Soci), il Consiglio di Amministrazione dispone a proprio favore e di quello della propria famiglia, quale tipico "scambio mutualistico", l'assegnazione in godimento di uno specifico alloggio sociale, come previsto per Statuto, a mente dei disposti d'ordine pubblico di cui al Libro Quinto, Titolo VI, Capo I del Codice Civile (rubricato: "Delle società cooperative e delle mutue assicuratrici").
- per **conduzione di immobili sociali**: l'obbligo assunto dai Soci assegnatari, in conformità alle disposizioni dello Statuto e dei Regolamenti societari, nonché delle clausole previste dai singoli atti di assegnazione, di condurre l'immobile sociale e le relative pertinenze preservandone l'integrità, con obbligo di farsi carico delle relative spese di conservazione, nel perfetto rispetto dei buoni rapporti di vicinato.
- per **gestore del fabbricato**: il Responsabile del singolo edificio, nominato dalla Cooperativa, di norma tra i propri Consiglieri di Amministrazione, che ha il compito di far osservare le disposizioni statutarie e regolamentari, nonché di intrattenere i rapporti con i Soci, al fine di risolvere le eventuali problematiche che dovessero insorgere, sia per quanto concerne le parti private sia per quelle comuni, con compiti anche di vigilanza. Il Responsabile dell'edificio si occupa altresì, in accordo e collaborazione con la Cooperativa, di redigere il prospetto per la ripartizione delle spese comuni.

TITOLO II – Ripartizione Spese

Articolo 3 - Tabelle millesimali

La ripartizione delle diverse tipologie di spese sarà effettuata in base alle seguenti tabelle millesimali e, in assenza delle stesse, in base alla Superficie Utile (di seguito S. U.) dell'alloggio e/o in base alle tabelle di ripartizione approvate dall'Assemblea della Gestione dell'immobile:

1. Tabella millesimale (A) – Millesimi generali

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A sono ripartite le spese inerenti l'intero edificio, quali: assicurazioni, imposte e tasse, pulizie, spurghi, disinfestazione, spese straordinarie impianti comuni, etc. gravanti sugli edifici sociali.

Detta tabella rapporta a mille i valori di ogni singola unità immobiliare rispetto all'intero edificio.

2. Tabella millesimale (A1) – Millesimi Alloggi

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A1 sono ripartite le medesime spese previste per la tabella A, ma riguardanti in maniera esclusiva gli alloggi.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita ai soli alloggi.

3. Tabella millesimale (A2) – Millesimi Box

Secondo le proporzioni di cui alla tabella A2 sono ripartite le spese riguardanti i soli box.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita alle sole autorimesse.

4. Tabella millesimale (A3) – Millesimi Posti auto

Secondo i rapporti di cui alla tabella A3 sono ripartite le spese riguardanti i soli posti auto.

Detta tabella è la proporzione della tabella A riferita ai soli posti auto.

5. Tabella millesimale (B) - Millesimi Ascensori

Secondo le proporzioni di cui alla tabella B sono ripartite le spese per la manutenzione ordinaria e per i costi ripetibili dovuti agli impianti ascensore.

Detta tabella tiene conto sia dei millesimi generali sia dell'altezza piano delle singole unità immobiliari.

Articolo 4 - Spese ordinarie

I costi e le spese di manutenzione ordinaria sono, in generale, quelli sostenuti per lavori di ricorrente esecuzione, necessari per mantenere in buono stato di conservazione gli edifici, gli impianti, gli spazi, le strutture e le attrezzature comuni (sia interne sia esterne), che non comportano modifiche alle caratteristiche originarie degli stessi.

Di seguito vengono elencati alcuni specifici criteri di suddivisione a seconda delle varie tipologie di spesa:

1. Acqua potabile

a) Nei fabbricati ove sono installati i contabilizzatori di consumo che determinano in maniera esatta i metri cubi di acqua prelevati, la ripartizione delle spese andrà effettuata secondo le effettive letture rilevate.

b) Negli stabili in cui non sono presenti i contabilizzatori di consumo, la ripartizione avverrà per il numero delle persone residenti in ogni alloggio assegnato in godimento; proprio a tal fine ogni famiglia dovrà dichiarare annualmente, su apposito modulo, il numero delle persone che compongono il nucleo familiare.

Agli stessi fini il Socio è tenuto a comunicare tempestivamente alla Cooperativa la presenza, per periodi complessivamente superiori ai tre mesi, di persone che non rientrano nel nucleo familiare.

Nel caso in cui, nel termine stabilito dal gestore, il Socio assegnatario non dichiara il numero di persone, per la ripartizione delle spese si considererà un numero minimo di occupanti pari a 4.

Per gli eventuali negozi la quota di competenza potrà essere rilevata con appositi contatori non fiscali o, in mancanza, verrà determinata dalla Cooperativa sulla base di oggettivi parametri di riferimento.

2. Riscaldamento

a) impianti centralizzati con sistema di contabilizzazione:

Il calcolo delle quote di energia (gas, teleriscaldamento, etc.) dovute per il riscaldamento sarà effettuato scorpendo dal totale della fornitura i costi di cui al seguente punto 3-b), desumibili dall'apposito contabilizzatore posto all'ingresso dei serbatoi di accumulo dell'acqua calda. Infatti detto lettore rileva le quote gas utilizzate per la produzione proprio dell'acqua calda.

Una volta scorpendo il "costo energia" dovuto per la produzione dell'acqua calda, la suddivisione dovrà avvenire:

- Quota consumo: 75 % secondo i consumi, espressi in Kw, rilevati dagli appositi contabilizzatori posati per ogni singolo alloggio;
- Quota fissa: 25 % (conteggiata per le dispersioni termiche) secondo le proporzioni di cui alla tabella (C).

Completeranno i costi fissi del riscaldamento le spese sostenute per la manutenzione ordinaria, la gestione della caldaia e l'assunzione del ruolo di terzo responsabile, che dovranno sempre essere ripartiti secondo la tabella (C).

b) riscaldamento autonomo:

La manutenzione e/o sostituzione delle caldaie per il riscaldamento autonomo ed i costi per la produzione del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria saranno a totale carico del Socio.

Per il buon funzionamento delle caldaiette e la massima tutela della sicurezza, si rende obbligatoria, da parte dei Soci, come previsto dalle vigenti norme di legge, la manutenzione periodica.

Il Socio è tenuto, se richiesto, ad esibire annualmente il libretto di manutenzione della caldaia e a conservare l'attestazione di avvenuta manutenzione.

3. Acqua calda sanitaria (impianti centralizzati):

a) quota acqua: per determinare il costo dell'acqua calda sanitaria innanzitutto è necessario definire l'importo dovuto per la pura fornitura di acqua, che si determinerà proporzionando i costi richiesti dall'Ente erogatore, secondo i rilievi totali riportati dai singoli contabilizzatori di acqua calda e acqua fredda.

b) quota calore: al costo sopra determinato andrà aggiunta la quota di energia necessaria per riscaldare l'acqua. Questo importo, come indicato anche nel capitolo dedicato al riscaldamento, è desunto dal contabilizzatore posto all'ingresso dei serbatoi di accumulo dell'acqua calda.

Nel caso in cui non sia presente detto contabilizzatore, la quota energia dovuta per l'acqua calda sarà assunta pari a 35% del costo totale della fornitura del gas.

Il costo totale dell'acqua calda sanitaria così determinato, composto quindi dalla somma della "quote acqua" e della "quote calore", andrà ancora suddiviso come segue:

- Quota consumo: 75 % secondo i consumi, espressi in metri cubi, rilevati dagli appositi contabilizzatori posati per ogni singolo alloggio;

- Quota fissa: 25 % (conteggiata per le dispersioni termiche) secondo le proporzioni di cui alla tabella (C).
4. Energia elettrica per funzionamento caldaia
I costi dell'energia elettrica dovuti per l'impianto termico sono suddivise per il 50% sulle spese fisse "acqua calda" ed il restante 50% imputato alle spese fisse per il riscaldamento.
 5. Addolcitore
I costi relativi alla manutenzione ed ai materiali di consumo dell'eventuale addolcitore sono imputati al 50% sulle spese per l'acqua calda, da suddividersi per i millesimi riferiti alla tabella millesimale (C), ed al 50% sulle spese di riscaldamento, da suddividersi sempre in base alla tabella millesimale (C).
 6. Contabilizzatori
La manutenzione, riparazione e sostituzione dei contabilizzatori di acqua calda, fredda e di riscaldamento saranno addebitati secondo i millesimi tabella (C).
 7. Portierato e/o impresa di pulizie
Sulla base della tabella millesimale (A)
 8. Ascensori
Sulla base della tabella millesimale (B) per le spese ordinarie; per le spese straordinarie in base alla tabella millesimale (A).
 9. Energia elettrica per i servizi generali e i box
Le spese di energia elettrica saranno attribuite sulla base delle letture rilevate (dove è possibile) su apposito contatore divisionale e suddivise:
 - box: sulla base della tabella millesimale (A2)
 - ascensori: sulla base della tabella millesimale (B)
 - centrale termica: sulla base della tabella millesimale (C)
 - servizi generali: sulla base della tabella millesimale (A)
 Per quanto concerne la fornitura per l'alimentazione delle scale e degli ascensori, in mancanza di contatori divisionali, le spese di energia elettrica saranno suddivise al 40% sulla base della tabella millesimale (A) ed il 60% sulla base della tabella millesimale (B). Negli stabili per i quali risulti un'unica fornitura per l'alimentazione dei diversi servizi (scale, ascensori, autoclave, centrale termica e corsia manovra box auto), senza che sia possibile desumere da sottocontatori i diversi consumi, la ripartizione delle spese avverrà secondo i criteri fino ad oggi adottati dal singolo gestore.
 10. Costi amministrativi
La Cooperativa addebiterà ai Soci assegnatari i costi amministrativi; il Consiglio di Amministrazione, con apposita delibera, definirà i costi amministrativi che si applicheranno in quota fissa per ogni singolo alloggio.
 11. Assicurazioni
In proporzione alla tabella millesimale (A).
 12. Manutenzione giardino
Secondo quanto stabilito dalla tabella millesimale (A).
 13. Altri costi e spese per consumi, manutenzione obbligatorie e servizi comuni
Sulla base della tabella millesimale (A).
 14. Imposte e tasse
Saranno a carico dei Soci assegnatari, in base alle disposizioni fiscali vigenti, gli importi dovute per le singole unità immobiliari (ad esempio Imu, Tares, Tasi, Iuc, etc).

Le spese ordinarie di pertinenza dei Soci assegnatari nei condomini a proprietà mista saranno sostenute nella loro totalità dai Soci assegnatari degli alloggi in godimento nella misura che sarà comunicata alla Cooperativa dall'Amministratore dello stabile in applicazione dello specifico Regolamento di Condominio.

Articolo 5 - Spese per opere di durata pluriennale e/o straordinarie

Sono quelle che non rientrano nelle spese indicate nel precedente articolo 4 e che riguardano complessi di lavori e di interventi, anche innovativi, di notevole o rilevante entità, pure derivanti da eventi impreveduti di carattere fortuito o eccezionale.

Tali spese vengono valutate ed approvate dal Consiglio di Amministrazione, anche dietro proposta del Responsabile dello stabile.

I relativi lavori sono sempre appaltati e vigilati dalla Cooperativa.

I costi relativi a tali spese sono generalmente coperti con il Fondo Manutenzione costituito negli anni dai versamenti dei Soci, dalla Regione e tramite il recupero dell'Iva inerente alla gestione degli stabili.

Il Consiglio di Amministrazione può anche, motivatamente, deliberare di richiedere una percentuale di partecipazione alle spese ai Soci assegnatari secondo le relative tabelle millesimali di competenza di spesa

Articolo 6 - Lavori di manutenzione ordinaria a diretto carico dei Soci

Sono a diretto carico dei singoli Soci i seguenti interventi:

a) Impianto idrico-sanitario, riscaldamento ed affini

Le riparazioni riguardanti: la rubinetteria, gli apparecchi sanitari, i flessibili, le cassette di scarico dei water, il rubinetto a passo rapido ed in genere tutto quanto è posto all'esterno delle strutture murarie, i termosifoni, lo sfiato dell'aria dai caloriferi, la sostituzione delle valvole di sfiato negli impianti di riscaldamento, la sostituzione dei rubinetti e delle tubazioni esterne dell'impianto del gas a valle del contatore.

b) Impianto elettrico ed affini

Le riparazioni riguardanti le apparecchiature ed i conduttori a valle del contatore.

La riparazione o la sostituzione del cronotermostato, sia nel caso di impianto termico autonomo sia nel caso di impianto termico centralizzato a conduzione autonoma.

La sostituzione degli aspiratori dei bagni ciechi, la manutenzione e la sostituzione dei rilevatori di fughe di gas e relative elettrovalvole.

c) Impianto d'antenna e citofono

La sostituzione e riparazione della presa d'antenna e la sostituzione del citofono dell'appartamento.

d) Serramenti interni, esterni, tende parasole, porte box e cantine

Le riparazioni e le manutenzioni tutte, compresa la conservazione e la rimessa in opera di battenti, telai o altro.

e) Verniciature (balconi, serramenti esterni, porte box)

Per ogni edificio sono stabiliti i materiali e le cromie (colore, marca) degli elementi di cui al presente capitolo di spesa, ai quali ognuno dovrà attenersi. E' opportuno che i tempi degli interventi di cui sopra vengano concordati fra tutti i Soci del caseggiato, in modo da garantire l'uniformità delle tinte. Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle specifiche decisioni del Consiglio di Amministrazione.

TITOLO III – DECORO E SICUREZZA DELL'ABITATO

Articolo 7 – Norme per preservare il decoro

Con l'obiettivo di preservare il decoro estetico degli edifici e permettere la buona convivenza tra i Soci assegnatari, vengono riportate qui di seguito le norme che ogni singolo Socio è obbligato a rispettare:

- È vietato usufruire dei vani scala e dei pianerottoli ed in generale degli spazi comuni per scopi personali o per attività che possano comprometterne il decoro (es. deposito materiali, biciclette, passeggini, carrelli supermercati, scarpe, piante ingombranti etc).
- È proibito sistemare sui balconi, al di fuori dello spazio destinato a tale uso, ingombri fissi quali vasi di fiori particolarmente pesanti, armadi od altri oggetti che possano determinare un eccessivo carico o che possano pregiudicare il buon decoro dello stabile.
- Non si possono comunque collocare vasi di fiori e piante sui balconi o sui davanzali delle finestre se non muniti di convenienti ripari fissi contro la caduta ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio.
- Si potrà stendere la biancheria esclusivamente all'interno dei balconi salvo maggiori restrizioni imposte dalla Cooperativa per il buon decoro dello stabile. Per quanto sopra è vietato apporre stendini fissi sporgenti dalle ringhiere dei balconi, salvo situazioni passate e consolidate per le quali sono stati pattuiti accordi specifici con la Cooperativa esclusivamente nelle modalità e nella posizione indicate dalla Cooperativa.
- Le tende dei balconi e gli altri sistemi oscuranti, devono essere di colore e foggia unica secondo progetto unitario approvato dalla Cooperativa e dovranno essere realizzate tutte secondo le specifiche tecniche e cromatiche stabilite.
- Sistemi finalizzati ad una maggiore privacy sono di norma vietati. Eventuali deroghe saranno consentite solo a seguito di una specifica autorizzazione della Cooperativa, che analizzerà l'aspetto complessivo e l'uniformità della facciata dell'edificio.
- Le inferriate sono ammesse soltanto ai piani terreni, previa scelta della tipologia unitaria che dovrà essere approvata dalla Cooperativa e alla quale i singoli, sostenendo i costi di installazione, dovranno attenersi.
- Eventuali plafoniere o sistemi di illuminazione apposti sui balconi devono essere del medesimo modello e colore, posizionati in maniera uniforme per tutto il complesso edilizio.
- È vietato installare sui balconi antenne paraboliche e/o comunque impianti di ricezione di programmi satellitari, senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa.

Articolo 8 - Norme di sicurezza

Per preservare la salute e sicurezza dei Soci assegnatari, si riportano di seguito i comportamenti e le azioni vietate perché costituenti **grave** pericolo per gli altri Soci, ovvero danno e/o pericolo per le strutture degli edifici.

- È vietato eseguire opere ed apportare varianti, di qualsiasi genere ed entità, ai locali ed agli spazi assegnati in godimento, salva espressa autorizzazione della Cooperativa.
- È vietato modificare e/o manomettere tutti gli impianti esistenti, con particolare divieto di modifica del sistema di riscaldamento realizzato in fase di costruzione dell'immobile; per quanto sopra, se non previsti in fase realizzativa, non sono ammesse, camini o stufe a pellet o ad altro sistema di combustione.
- È tassativamente vietato depositare o tenere in tutti i locali materiali infiammabili, tossici, causanti odori molesti e comunque pericolosi per la sicurezza dell'immobile.

- È vietato il parcheggio e/o la sosta - a tutti i tipi di veicoli, a motore e non – nelle aree di manovra delle autorimesse ed in tutte le aree esterne, non destinate espressamente a tali usi da leggi e/o regolamenti specifici. Si precisa che nella fase di progettazione e realizzazione degli edifici le strutture, gli apprestamenti di sicurezza e le vie di fuga, sono stati dimensionati in base alle capacità di parcheggio ed al carico di incendio previsti; alterando tali valori, ad esempio con la semplice sosta di autoveicoli fuori dagli spazi a questo destinati, con depositi di materiali o intralciando le vie di fuga, l'intero edificio risulterebbe non più idoneo e quindi non sicuro in caso di emergenza.
- Nel caso di parcheggio di autoveicoli nelle corsie di manovra dei box auto che comportino le violazioni sopra indicate, la Cooperativa provvederà alla rimozione forzata, ponendo a carico del trasgressore tutti i costi relativi oltre ad applicare le sanzioni di cui al successivo articolo 12.
- È vietato alterare le destinazioni d'uso dei locali assegnati in godimento ed in particolare si precisa che i locali autorimesse servono, in maniera esclusiva, al solo ricovero degli autoveicoli.
- È fatto obbligo agli assegnatari di autorimesse, in caso di installazione di prese elettriche all'interno delle stesse, di dotarsi a proprie spese di sub-contatore consumi. In ogni caso, l'installazione delle prese dovrà essere preliminarmente autorizzata dal Responsabile della Cooperativa, al quale andrà consegnata, a fine lavori, la dichiarazione di conformità degli elementi installati.
- È vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti comuni, tranne in casi espressamente motivati e autorizzati dalla Cooperativa (trasloco, ristrutturazione e/o similari), per la durata strettamente necessaria agli scopi della richiesta.

Per quanto concerne il controllo e la verifica degli impianti autonomi di riscaldamento e produzione acqua calda è obbligatorio attenersi alle disposizioni previste nel precedente Articolo 4 punto 2c. Rimane inoltre a carico del Socio la verifica, l'ispezione e la manutenzione della tubazione e dei raccordi di collegamento tra il rubinetto del gas ed il piano cottura.

Ogni Socio, a richiesta della Cooperativa e previo avviso, deve acconsentire che si proceda all'interno dei suoi locali alle ispezioni e alle esecuzioni dei lavori che si rendesse necessario eseguire sugli impianti e sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse proprio e della comunità dei Soci. I lavori di cui sopra dovranno, salvo casi speciali d'urgenza, svolgersi durante i giorni feriali dalle ore 9,00 alle ore 18,00.

La Cooperativa ha comunque sempre la facoltà di poter verificare lo stato degli immobili per poter appurare la buona conduzione delle unità assegnate al fine di preservarne la loro integrità.

Nel caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione da parte dei Soci assegnatari, gli stessi dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Cooperativa, che valuterà le singole domande che dovranno essere corredate da una descrizione delle opere e dai documenti attestanti la regolarità contributiva dell'Impresa Esecutrice scelta. Si intendono a carico dei Soci i costi per l'esecuzione dei lavori e per l'ottenimento di eventuali permessi comunali e comunque per gli adempimenti burocratici del caso, compresa la produzione delle certificazioni previste per i lavori eseguiti.

Una volta ottenuta l'autorizzazione, i lavori potranno essere effettuati purché siano adottati tutti gli accorgimenti e tutte le cautele prescritte per la sicurezza e salute nei luoghi di lavoro (D. Lsg. 9 aprile 2008 n. 81 e s. m. e i.).

TITOLO IV – NORME COMPORTAMENTALI DI CONVIVENZA

Articolo 9 – Regole per i buoni rapporti di vicinato

La Cooperativa ha tra i propri fini istituzionali quello di favorire, per quanto più possibile, l'integrazione fra le famiglie dei Soci assegnatari, in spirito mutualistico e solidaristico, per il buon "vivere" della comunità degli abitanti.

Per tale scopo vengono qui di seguito riportare le norme principali che ogni singolo Socio è obbligato a rispettare:

- È vietato tenere comportamenti aggressivi, violenti e minacciosi e, comunque, contrari alle elementari norme di buona educazione nei confronti di tutti gli altri abitanti degli stabili sociali, al fine di preservare la civile convivenza della comunità dei Soci della Cooperativa.
- È vietato il parcheggio di biciclette, motociclette o similari nell'ingresso dei vani scala, e comunque in genere nei luoghi comuni se non negli spazi eventualmente a tale scopo destinati.
- È vietato battere tappeti, materassi ecc. prima delle ore 8,00 e dopo le ore 11,00 antimeridiane salvo restrizioni maggiori previste dai Regolamenti Municipali; in tale orario, lo scuotimento è consentito unicamente all'interno dei balconi, con l'obbligo di raccogliere la polvere e quanto altro con palette, evitando così di sporcare o danneggiare i piani sottostanti.
- È altresì vietato scuotere tovaglie al di fuori dei balconi e gettare mozziconi di sigaretta ed oggetti di qualsiasi genere e natura.
- Chi, nella propria abitazione, faccia uso di strumenti musicali è tenuto ad adottare tutti gli accorgimenti e tutte le cautele al fine di evitare disturbo ai vicini. Non è comunque consentito l'uso di strumenti musicali dalle ore 12 alle ore 15 e dalle ore 20 alle ore 9.
- È espressamente vietato tenere ad alto volume radio, televisione e/o altro e più in generale fare rumori, schiamazzi, scuotimenti e simili che, superando la normale tollerabilità, pregiudichino i rapporti di buon vicinato con gli altri Soci assegnatari.
- Le apparecchiature di esclusivo uso domestico che producono rumore o vibrazioni non possono farsi funzionare prima delle ore 8 e dopo le ore 22.
- Anche a garanzia dell'igiene dello stabile e la sicurezza delle persone, è fatto obbligo ai proprietari di cani o altri animali domestici e comunque a chiunque li accompagni, quando siano portati in aree interne dello stabile sociale, di condurli al guinzaglio e se di taglia grossa o media o di indole mordace, anche muniti di museruola. I proprietari dovranno essere forniti di idonea attrezzatura per la raccolta delle deiezioni, nel caso in cui in maniera accidentale l'animale dovesse produrle; si intende quindi espressamente vietato, sia nelle aree comuni, sia negli spazi assegnati in godimento esclusivo, permettere agli animali di urinare e/o defecare.
- È fatto divieto l'insediamento di orti. Le aree verdi private dovranno essere sempre mantenute in condizioni di pulizia, decoro e buona conservazione vegetativa ed in esse è vietato fare depositi, erigere costruzioni anche di piccole dimensioni o sistemarvi ogni altro elemento che possa comprometterne il decoro, salvo autorizzazione della Cooperativa. Nelle aree a verde privato è consentito sistemare panchine, tavoli, sedie e simili, nonché mettere a dimora cespugli e piante ornamentali, purché di modeste dimensioni ed è fatto inoltre divieto di apporre alle recinzioni teli oscuranti.

- Le siepi dovranno essere tenute ad un'altezza pari a quella che sarà comunicata dal gestore, con espresso obbligo di taglio e manutenzione a carico del Socio. In caso di inosservanza la Cooperativa provvederà all'incombenza addebitando i relativi costi al Socio.
- È vietato utilizzare gli impianti o le attrezzature destinate al gioco dei bambini da parte di chi abbia superato il limite di età di anni 15. Negli stabili dove sono stati predisposti idonei spazi, il gioco potrà essere effettuato sempre sotto la sorveglianza di un adulto, avendo cura di preservare le strutture comuni e, comunque, nei seguenti orari: dalle ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 20,00.

TITOLO V - RAPPRESENTANZA DELLA COOPERATIVA

Articolo 10 - Rappresentanza della Cooperativa negli edifici in parte assegnati in proprietà

Nel caso specifico di edifici assegnati in parte in proprietà, per i quali quindi sono stati costituiti condomini privati, la rappresentanza dei millesimi relativi alla proprietà indivisa è di competenza esclusiva della Cooperativa.

I Soci potranno partecipare alle assemblee di condominio in qualità di uditori.

La Cooperativa, in caso di spese straordinarie o significative riferibili anche ai Soci assegnatari, terrà un'assemblea consultiva tra i suoi Soci assegnatari al fine di valutare tali spese.

TITOLO VI - VIGILANZA E SANZIONI

Articolo 11 - Vigilanza

Il compito di far osservare le disposizioni del presente Regolamento è attribuito, in via generale, al Responsabile dello stabile nominato dalla Cooperativa che, nel rispetto di quanto disposto dalla legge, potrà assumere informazioni, procedere ad ispezioni di cose e luoghi, comprese le unità assegnate in godimento, anche avvalendosi dell'ausilio dell'ufficio tecnico della Cooperativa, quando ciò sia necessario o utile al fine dell'accertamento di violazioni di disposizioni del Regolamento e dell'individuazione dei responsabili delle inosservanze medesime.

Articolo 12 - Sanzioni

La violazione dell'art. 7 (Norme per preservare il decoro) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di euro € 50,00 (cinquanta/00) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento/00).

La violazione dell'art. 8 (Norme di sicurezza) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di € 100,00 (cento/00) ed un massimo di € 800,00 (ottocento/00).

La violazione dell'art. 9 (Regole per i buoni rapporti di vicinato) comporta l'applicazione in danno del "trasgressore" di tutte le spese di ricerca e accertamento sostenute dalla Cooperativa, oltre ad una sanzione che sarà stabilita dal Consiglio di Amministrazione, in base alla gravità delle inosservanze, con un minimo di € 50,00 (cinquanta/00) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento/00).

In ogni caso di reiterazione delle infrazioni, ovvero di non ricomposizione dello stato ante violazione trascorsi inutilmente 15 (quindici) giorni dal ricevimento del formale invito, si farà applicazione del procedimento di decadenza da Socio previsto dall'articolo 9) dello Statuto Sociale.

Tutti gli importi ricavati dalle sanzioni, come sopra determinate, saranno destinati alla Gestione dell'Immobile ove la sanzione è stata irrogata.