



REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI IN USO PERMANENTE

- **NORMATIVA PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI PER L'USO E IL MANTENIMENTO DEGLI IMMOBILI SOCIALI**
- **DISCIPLINARE PER I LAVORI DA ESEGUIRE NEGLI ALLOGGI E AL SERVIZIO DEGLI ALLOGGI**

Approvato dall'Assemblea dei Soci il 21/05/2009

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI
IN USO PERMANENTE**

ART. 1 Osservanza del regolamento

I soci assegnatari sono tenuti alla più stretta osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento, che forma parte integrante dello Statuto Sociale.

ART. 2 Obblighi del socio assegnatario

I soci assegnatari sono tenuti al pagamento della corrisposta di godimento in uso e delle spese condominiali relative ai servizi forniti dalla Cooperativa e delle forniture di servizi erogati dagli enti. I medesimi e le loro famiglie sono altresì tenuti alla stretta osservanza dei seguenti obblighi:

- A) mantenere un contegno corretto e di reciproco rispetto e tolleranza, evitando di recare danno, disturbo e molestia ad altri;
- B) mantenere la più assoluta pulizia, oltre che nel proprio alloggio, anche nei locali di utilizzazione comune, in particolare balconi, terrazze, scale, ingressi, ballatoi e cortili in perfetto ordine;
- C) svolgere le tradizionali operazioni (sfalcio, innaffio, ecc..) di giardinaggio;
- D) vigilare affinché i bambini ed i ragazzi, con i loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi, rumori molesti ed ogni altro atteggiamento socialmente scorretto;
- E) curare che non siano lasciati aperti, oltre al normale uso, i rubinetti dell'acqua potabile;
- F) consentire l'aerazione delle scale e dei luoghi destinati all'uso comune;
- G) segnalare alla Cooperativa ogni guasto o inconveniente che si verifica nell'immobile o nell'alloggio sociale;
- H) denunciare le malattie contagiose che si verificassero nelle proprie famiglie e provvedere a tutte le disposizioni igieniche ordinate dall'autorità sanitaria locale;
- I) rispettare le scadenze e provvedere alla manutenzione e alla verifica previste dalla legge e/o dalle ditte costruttrici per macchine ed impianti installati negli alloggi e/o nel condominio (es. caldaie, ascensori, addolcitori, antenne, estintori, ecc.);
- L) attenersi alle norme impartite dalla Cooperativa e a quant'altro prescritto dalle leggi vigenti, dallo Statuto Sociale, dai regolamenti interni e dalle deliberazioni adottate dagli organi sociali.

ART. 3 Divieti per il socio assegnatario ed i propri familiari

È tassativamente vietato ai soci assegnatari e loro familiari:

- A) collocare negli alloggi, nei solai ed in altri spazi dell'edificio oggetti o materiali di notevole peso tali che possano costituire pericolo per la staticità dei fabbricati;
- B) tenere nei vani materiali dannosi per l'igiene o infiammabili;
- C) installare nei vani e farvi agire motori e macchine rumorose;
- D) adibire vani ad uso diverso da quello per cui sono stati assegnati;
- E) tenere animali di qualunque specie;
- F) recare disturbo al vicinato con grida, schiamazzi, suoni, canti, e rumori di qualsiasi genere;
- G) battere panni, tappeti o altro dalle finestre, balconi, ballatoi o scale;
- H) gettare nei gabinetti, nei lavandini e nei pluviali oggetti e materiali che possano dar luogo ad ingombri ed al formarsi di grumi o inspessimenti delle pareti dei tubi di scarico;
- I) gettare o abbandonare immondizie e rifiuti nei cortili, sulle scale, nelle cantine e comunque in ogni altro luogo diverso dagli appositi contenitori;
- L) applicare targhe o insegne, senza la preventiva autorizzazione del Consiglio di Amministrazione;
- M) posteggiare biciclette, motocicli e parcheggiare autovetture in luoghi comuni non consentiti;
- N) abbandonare mobili, elettrodomestici, automobili, motociclette, biciclette, e altro nei cortili, nelle aree e nei locali di proprietà della Cooperativa;
- O) fare in genere cosa alcuna in dispregio delle vigenti leggi e regolamenti o che possa comunque arrecare danno o disturbo alla cooperativa, ai coabitanti o a terzi.

È fatto assoluto divieto di salire sui tetti ed accedere ai lastrici dei solai dei fabbricati senza il permesso della Cooperativa.

ART. 4 Responsabilità del socio assegnatario

Il socio assegnatario è responsabile dei danni arrecati per fatti propri, dei propri conviventi, dei figli e dei bambini in custodia. Infatti ogni socio assegnatario assume qualsiasi responsabilità nascente dal presente regolamento, anche per i propri familiari; ogni eccezione rimossa.

ART. 5 Erogazione dei servizi comuni

Il socio assegnatario è tenuto ad accettare ed utilizzare i servizi comuni di luce, acqua, riscaldamento, raffrescamento, pulizia scale e spazi comuni, giardinaggio e similari eventualmente forniti dalla Cooperativa.

ART. 6 Spese di manutenzione

Le riparazioni di piccola manutenzione di cui all'art. 1609 del Codice Civile sono a carico del socio assegnatario.

Gli oneri e le spese per l'uso e per le manutenzioni ordinarie e straordinarie degli alloggi e del patrimonio di uso comune sono ripartite secondo le disposizioni e le tabelle contenute nell'allegata "Normativa per la ripartizione degli oneri per l'uso e il mantenimento degli immobili sociali".

Gli assegnatari di uno stesso corpo scala o fabbricato rispondono solidalmente del danno arrecato alle cose comuni in tutti i casi in cui ne rimanga sconosciuto il responsabile.

Le domande di riparazione e/o di esecuzione di nuovi lavori debbono essere presentate per iscritto al Consiglio di Amministrazione. Non è ammessa l'esecuzione diretta di lavori di qualsiasi genere senza il preventivo consenso scritto della Cooperativa, anche se tali lavori apportino benefici.

Gli investimenti sono programmati annualmente dal Consiglio di Amministrazione su proposta della Presidenza. Essendo la cooperativa fondata sul principio della solidarietà e mutualità, tali principi dovranno prevalere nell'utilizzo delle risorse disponibili, affrontando prioritariamente gli interventi per il risparmio energetico, l'abbattimento di ogni barriera d'accesso, la produzione di energia da fonti naturali rinnovabili ed il mantenimento del patrimonio comune nelle migliori condizioni di efficienza e sicurezza.

Per quanto riguarda le manutenzioni ed i rifacimenti di parti dei singoli alloggi e relativi impianti, oltre all'applicazione dei principi sopra descritti la suddivisione degli oneri fra socio assegnatario in uso e la cooperativa avverrà secondo i criteri più avanti indicati, fermo restando che le spese sostenute dalla cooperativa per gli interventi negli edifici e nel singolo alloggio determineranno un aumento del canone mensile deciso dal Consiglio di Amministrazione su proposta della Presidenza.

ART. 7 Destinazione ed utilizzazione delle parti comuni

Locali, sale, giardini, cortili, posti auto ed ogni parte di godimento comune per tutti i soci assegnatari debbono essere utilizzati esclusivamente per lo scopo a cui sono stati destinati, salvo diversa deliberazione da parte della Cooperativa.

ART. 8 Sorveglianza

Gli stabili sono sottoposti a controlli a mezzo delle persone incaricate dalla cooperativa.

Gli assegnatari hanno l'obbligo di consentire ai membri del Consiglio di Amministrazione ed ai funzionari della Cooperativa l'accesso all'alloggio assegnato.

ART. 9 Censura

Il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di infliggere la censura al socio assegnatario inadempiente a quanto previsto nell'atto di assegnazione in godimento e nel presente e negli altri regolamenti ed atti della Cooperativa. Dopo la comminatoria della terza censura il Consiglio di Amministrazione ha la facoltà di revocare al socio assegnatario l'uso dell'alloggio in assegnazione come stabilito dallo Statuto Sociale.

NORMATIVA PER LA RIPARTIZIONE DEGLI ONERI PER L'USO ED IL MANTENIMENTO DEGLI IMMOBILI SOCIALI

A) Gli oneri per le voci indicate nella colonna «A» sono attribuiti ai comparti interessati e saranno inclusi nella corrisposta di godimento in uso dei rispettivi alloggi che verrà adeguata in rapporto alla quantità e qualità degli interventi sia livello condominiale che di ogni singolo alloggio dal consiglio di amministrazione o da suoi delegati;

B) tutti gli interventi di qualsiasi tipo, anche se effettuati direttamente dai singoli soci, dovranno essere conformi all'aspetto architettonico originario, preventivamente approvati dal C.d.A. e affidati ad imprese e ditte in regola con le norme vigenti e scelte d'intesa con la Cooperativa, utilizzando materiali rientranti all'interno del capitolato scelto dalla Cooperativa; restando comunque esonerata la Cooperativa da ogni responsabilità di carattere penale e civile;

C) qualsiasi danno arrecato agli immobili della Cooperativa, sia per le parti ad uso comune che per quelle ad uso del socio assegnatario e dei familiari conviventi, provocato da incuria, uso improprio, dolo e/o cattiva manutenzione è a carico dei diretti responsabili;

D) l'assegnatario è obbligato ad eseguire a proprie spese e nel modo più sollecito, nei locali in godimento, le riparazioni di sua competenza e tutte quelle opere di piccola manutenzione, riparazione e sostituzione dovute al normale uso o provocate da incuria o negligenza o all'applicazione di nuove normative, ovvero a segnalare alla Cooperativa tutti i guasti che possono causare danni ai propri e/o al altri locali;

E) la Cooperativa si farà carico, imputandone il costo ai soci assegnatari responsabili, di qualsiasi danno ad altri soci assegnatari che non venisse affrontato adeguatamente e nei tempi dovuti;

F) per le opere eseguite in variante dai soci nell'alloggio assegnato, ogni spesa di installazione, manutenzione o ripristino è a carico dei soci stessi.

INDICE

1.0.0 manutenzione e fornitura in genere relative: alle parti comuni, strutture murarie, scale, atrii, posti macchina;

2.0.0 coperture;

3.0.0 fognature e scarichi;

4.0.0 cortili, giardini e parcheggi;

5.0.0 impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione acqua calda;

6.0.0 ascensori;

7.0.0 impianto sollevamento acqua;

8.0.0 impianto addolcimento acqua;

9.0.0 impianto suoneria, citofoni e videocitofoni;

10.0.0 impianto TV

11.0.0 manutenzione e forniture all'interno dell'unità immobiliare;

12.0.0 apparecchi di estrazione, ventilazione forzata locali

1.0.0 MANUTENZIONI RELATIVE ALLE PARTI COMUNI: STRUTTURE MURARIE, SALE COMUNI, SCALE ATRII, POSTI MACCHINA.

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Intervento sulle strutture dello stabile o degli stabili del comparto.

Ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni dello stabile o degli stabili (cornicioni, balconi, marcia – piedi, intonaci, rivestimenti, pavimentazione ecc.).

Manutenzione ordinaria di tutte le parti ubicate nei luoghi comuni.

Revisione degli infissi nell'ambito dei programmi di manutenzione straordinaria.

Riparazione degli infissi per o comuni guasti dovuti all'uso normale.

Verniciatura e tinteggiatura di parti ed attrezzature ad uso comune interne ed esterne.

Ricarica estintori, mantenimento in efficienza manichette, collaudi periodici degli enti preposti e relative tasse.

Ripristino impianti illuminazione, acqua, gas nei vani comuni.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Riattamento di finiture relative alle parti comuni danneggiate dall'assegnatario o da terzi per servizi forniti allo stesso.

Tutte le riparazioni dovute a dolo, negligenza o ad uso improprio.

Verniciatura, e tinteggiatura di parti ed attrezzature comuni interne ed esterne in caso di danni causati da incuria o dolo.

Pulizia di tutte le parti comuni.

2.0.0 COPERTURE

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino di tetti, terrazzi comuni e sostituzione lucernari.

Interventi su tutte le opere di lattoneria.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Riparazione di tetti, balconi, terrazzi per danni causati da negligenza.

Riparazione delle grondaie per danni causati da negligenza.

3.0.0 FOGNATURE E SCARICHI

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino di fognature e condutture costituenti scarichi comuni all'interno del fabbricato.

Spurgo periodico delle fosse biologiche, disotturazione delle colonne di scarico, delle reti fognarie e cortilizie e relativi pozzetti.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Ripristino o spurgo delle colonne montanti per guasti dovuti a negligenza o colpa.

Riparazione o disotturazione dei sifoni nei casi di colpa o negligenza.

4.0.0 CORTILI, GIARDINI E PARCHEGGI

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Fornitura inerti, rifacimento asfalti o altra pavimentazione.

Installazione o ripristino impianto di illuminazione, impianto di presa d'acqua nell'organismo abitativo.

Consumo acqua ed energia elettrica per servizi comuni e loro efficiente manutenzione; poi addebitata ai soci assegnatari nelle spese condominiali.

Impianto e sostituzione alberi, cespugli e fiori.

Servizio di derattizzazione e altre disinfestazioni quando richieste dalle autorità sanitarie locali.

Installazione, riparazione o sostituzione di cancelli e cancellate e degli automatismi di chiusura.

Opere di verniciatura di cancelli, cancellate e portoni.

Colore per la segnaletica di delimitazione dei posti macchina o passo carrabile e vernici per porte portoni e recinzioni.

Tasse per le segnaletiche richieste dalle autorità preposte.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Stesura inerti per il mantenimento aree cortilizie (tenere la corretta stesura in caso di ghiaietto o similare).

Fornitura o ripristino di portabiciclette, anche all'interno dell'edificio o degli edifici.

Opera di mantenimento alberi, cespugli, fiori, aree verdi e prati.

Verniciatura e riparazione portoni autorimessa concordando i lavori con la cooperativa.

Pulizia dei cortili, corselli, aree verdi, parcheggi e quant'altro di luogo comune, compresi i relativi materiali d'uso.

Opera di sgombero della neve, fornitura e spargimento sale.

Opera per la segnaletica di delimitazione dei posti macchina o passo carrabile.

5.0.0 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, RAFFRESCAMENTO E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino reti per danni accidentali.

Ripulitura canne fumarie.

Modifiche dell'impianto per nuove prescrizioni legislative e o per contenere i consumi e produzione energie con risorse eco-compatibili.

Interventi sulla rete di distribuzione fino ai radiatori comprese le opere murarie nell'impianto centralizzato e fino alla caldaia in caso di impianto autonomo.

Opere murarie che si rendessero necessarie nei locali della centrale termica.

Pratiche e oneri per collaudi degli enti preposti.

Manutenzione straordinaria o sostituzione caldaia (se necessario) a condizione che il socio abbia provveduto alle verifiche e controlli previsti dalle norme di legge.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Manutenzione, pulizia caldaia e controllo fumi, seguendo le indicazioni di termotecnici convenzionati con la cooperativa.

Manutenzione e ripristino elementi radianti con valvole e detentori.

Combustibile e forza motrice per l'impianto centralizzato.

6.0.0. ASCENSORE

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino o sostituzione ascensore.
Sostituzione pezzi di funzionamento.
Tasse di concessione governativa.
Adeguamento dell'impianto alle norme vigenti.
Compenso per visite periodiche di controllo degli organi preposti.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Forza motrice.
Manutenzione ordinaria.

7.0.0. IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino impianto.
Manutenzione e pezzi di ricambio.
Ricarica pressione serbatoi, pulizia, lavaggio e disinfezione.
Ispezione e collaudi periodici.
Tasse di concessione.
Forza motrice.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

8.0.0. IMPIANTO ADDOLCIMENTO E/O DECALCIFICAZIONE ACQUA (quando installato dalla Cooperativa)

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino impianto.
Manutenzione e pezzi di ricambio

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Forza motrice, conduzione, controlli periodici.
Sale e resine.

8.0.0. bis IMPIANTO ADDOLCIMENTO e/o DECALCIFICAZIONE ACQUA

(quando installato autonomamente dai soci assegnatari a seguito di parere positivo termotecnico)

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino impianti, manutenzione e pezzi di ricambio nei luoghi comuni.
Energia elettrica.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Installazione, ripristino impianto, pezzi di ricambio.
Forza motrice, conduzione, controlli periodici.
Sale e resine.

9.0.0. IMPIANTO SUONERIA, CITOFONI E VIDEOCITOFONI

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Ripristino impianti, manutenzioni e pezzi di ricambio per le parti collocate all'interno dei singoli alloggi.

10.0.0. IMPIANTO TV

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino o sostituzione antenna.

Manutenzione.

Ripristino e/o integrazione impianto di ricezione dei canali.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Sostituzione cavi, prese, ed altri accessori di ricezione all'interno dell'alloggio.

11.0.0. MANUTENZIONE E FORNITURE ALL' INTERNO DELL'UNITA' IMMOBILIARE

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino impianto elettrico per danni accidentali.

Adeguamento dell'impianto elettrico alle norme di sicurezza.

Ripristino impianto idrico e gas per danni accidentali.

Ripristino intonaci conseguenti a difetti di costruzione con relativa tinta e vernici per le zone interessate rilevate alla consegna degli alloggi.

Ripristino totale o parziale di pavimenti, rivestimenti, conseguenti a difetti di costruzione.

Ripristino stecche e ganci nelle serrande avvolgibili per danni accidentali o per fatiscenza.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Ripristino impianto elettrico con garanzia di sicurezza per cortocircuito e sovraccarico.

Ripristino delle apparecchiature del bagno e sostituzione rubinetteria.

Ripristino sanitari d'uso e accessori.

Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

Ripristino intonaci per causa dell'assegnatario.

Manutenzione ordinaria di tinteggio, di vernice e dei parati.

Eventuali interventi con prodotti anti- muffa.

Ripristino di pavimenti, rivestimenti e battiscopa per danni dovuti, a negligenza o colpa dell'assegnatario.

Ripristino delle porte, telai, finestre, vetri, maniglie, serrature, cornici.

Ripristino delle cordelle degli attacchi al rullo, delle molle, stecche e ganci.

Interventi di verniciatura serramenti interni ed esterni per normale usura e per cause di dolo, uso improprio o negligenza.

Tinteggio dell'alloggio e accessori in caso di rilascio.

12.0.0. APPARECCHI DI ESTRAZIONE, VENTILAZIONE FORZATA LOCALI

COLONNA A

Oneri a carico della Cooperativa

Ripristino o sostituzione se obbligatoria.

Manutenzione e forza motrice apparecchi in zona comune.

COLONNA B

Oneri a carico del socio assegnatario

Manutenzione e forza motrice all'interno dell'alloggio.

La presente normativa è parte integrante del “Regolamento per la gestione degli immobili sociali” ed integra l’atto di assegnazione in godimento dell’alloggio.

Nei casi non previsti dalla presente normativa, gli addetti alla gestione del patrimonio valuteranno e provvederanno alle soluzioni necessarie tenendo conto degli interessi della base sociale della cooperativa nel rispetto degli indirizzi economici e di mutualità che formano gli indirizzi imperativi della società cooperativa a larga base sociale.