

REGOLAMENTO DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI SOCIALI

DESTINAZIONE DELL' ALLOGGIO SOCIALE ASSEGNATO IN GODIMENTO AL SOCIO

ART. 1 - Il socio assegnatario di alloggio non può in nessun caso e per qualsiasi motivo modificare la destinazione e la tipologia dello stesso.

OBBLIGHI DEL SOCIO ASSEGNATARIO IN GODIMENTO DI ALLOGGIO SOCIALE

ART. 2 - A) I soci assegnatari, in godimento di *alloggio sociale di vecchia costruzione*, sono tenuti al pagamento del canone di godimento corrispondente a quello determinato da delibera del C. d'A. del 14 luglio 1987.

Nel caso detto canone di godimento, così determinato, non riuscisse in futuro a coprire le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché imposte, tasse e oneri finanziari a carico della cooperativa, si provvederà all'adeguamento, con l'esclusione degli oneri finanziari per le nuove costruzioni.

Il calcolo preventivo del canone annuo redatto dal C. d' A. dalla cooperativa sarà comunicato all' assemblea dei soci per l'approvazione, in occasione della presentazione del bilancio consuntivo, con l'indicazione delle somme mensili da corrispondere.

- B) I soci assegnatari in godimento di *alloggio sociale di nuova costruzione* sono tenuti al pagamento del canone di godimento determinato dal Consiglio di Amministrazione in base al piano di ammortamento, oltre alle spese di gestione e contributi di loro spettanza.

- C) I soci assegnatari in godimento di alloggio in dipendenza del godimento medesimo sono tenuti al pagamento delle spese relative ai servizi forniti dalla società e più specificatamente:

- spese per l'erogazione dei servizi comuni di cui al successivo art. 6 del presente regolamento;

- spese per l'amministrazione della Società di cui all'art.7 del presente regolamento;

- spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 7 tab. A.

D) In relazione ad eventuali opere di manutenzione straordinaria o comunque ad i innovazioni deliberate dal consiglio di amministrazione, i soci abitanti il singolo caseggiato interessato potranno richiedere eventuali migliorie qualitative e quantitative delle opere programmate.

In tal caso, qualora la richiesta pervenga da almeno due terzi dei soci assegnatari, il consiglio dovrà ratificare l'avvenuta decisione e deliberare le opere con le richieste migliorie. I relativi maggiori costi saranno addebitati a tutti i soci abitanti in ragione dei metri quadrati dell'alloggio loro assegnato ovvero pro capite (così come specificato nelle predette tabelle A - B) ed in base a piani di ammortamento stabiliti di volta in volta.

Con la medesima maggioranza l' assemblea dei soci assegnatari di un caseggiato potrà chiedere di sua iniziativa al C. d' A. l'esecuzione di opere e manutenzioni straordinarie, in questo secondo caso le opere richieste potranno essere deliberate dal C.d'A. a suo insindacabile giudizio, e comunque saranno interamente pagate dai soci abitanti il caseggiato secondo i criteri di cui al precedente comma.

ART. 3 - I soci assegnatari in godimento di alloggi sono altresì tenuti al rigoroso rispetto delle seguenti condizioni

- mantenere un contegno corretto e di reciproco rispetto e tolleranza, quale condizione indispensabile di vita civile della collettività, evitando di recare danno, disturbo o molestia agli altri soci assegnatari.

- mantenere la più assoluta pulizia ed ordine anche nei locali di utilizzazione comune;

- vigilare affinché i bambini ed i ragazzi rispettino gli orari e quant'altro indicato dal Consiglio di Amministrazione per giocare in cortile e che gli stessi, con i loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi e rumori molesti;

- curare che non siano lasciati aperti, oltre il normale uso i rubinetti dell'acqua potabile ritenendo responsabili i soci inadempienti per i danni che potessero derivare alla società ed altri soci assegnatari dalla inosservanza della disposizione;

- attenersi scrupolosamente agli orari di apertura e chiusura dei portoni e dei cancelli degli stabili e nonché delle cantine;
- segnalare per iscritto, o anche tramite il portiere o ai delegati o al consiglio di Amministrazione, affinché provveda in merito, ogni guasto o inconveniente che si verificasse nell' immobile o nell'alloggio, del quale venisse a conoscenza;
- Provvedere a tutte le disposizioni igieniche ordinate dall'autorità sanitaria locale;
- attenersi alle norme impartite dalla società relativamente al servizio di amministrazione dell'immobile sociale e consentire agli incaricati degli organismi esecutivi e direttivi della stessa società e coloro che li accompagnano di effettuare, quando si rendesse necessario a giudizio del Consiglio di amministrazione, sopralluoghi negli alloggi sociali, previo preavviso;
- attenersi a quanto prescritto dalle leggi vigenti, dallo Statuto dei Regolamenti interni di cui all'art. 22 dello Statuto Sociale, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali e da ogni altro provvedimento che favorisca e permetta il conseguimento degli scopi sociali.

DIVIETI PER IL SOCIO ASSEGNATARIO IN GODIMENTO DI ALLOGGIO SOCIALE

ART. 4 - E' tassativamente vietato ai soci assegnatari in godimento di alloggi e ai rispettivi membri di famiglia, nonché conviventi, compiere le seguenti operazioni:

- sostare più del necessario in portineria, sulle scale e sul ballatoio;
- esporre alle finestre ed ai balconi, battere e scuotere da entrambi e sui pianerottoli delle scale, oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, sottopedane, stuoie, asciugamani, ecc. ove ciò non sia acconsentito in speciali circostanze del relativo capitolo " battitura di tappeti " , contemplato nel regolamento comunale di Igiene;
- esporre biancheria e qualsiasi bucato da asciugare sui balconi ed alle finestre in modo che sia visibile dalla strada pubblica, sporcare, ingombrare ed occupare in qualsiasi modo, pianerottoli, scale, soglie di portoncini ed altri luoghi di passaggio e locali di utilizzo comune;
- collocare negli alloggi sociali, compresi i terrazzi, i ballatoi ed i solai ad utilizzazione individuale, materiali di notevole peso da costituire pericolo per la stabilità delle strutture dell'edificio;
- tenere negli alloggi sociali, nelle cantine, nei posti auto e nei solai, materiali dannosi per l'igiene o infiammabili, in quantità superiore a quella che possa necessitare per gli usi domestici;
- impiantare negli alloggi e farli funzionare motori e macchine rumorose;
- infiggere all'esterno, sui balconi o i davanzali delle finestre, paletti o ferri di sostegno per fiori o panneggiamenti;
- recare disturbo, anche nei cortili, ai soci assegnatari in godimento di alloggi, con schiamazzi, suoni, canti, dischi, danze ed altro;
- trascinare oggetti pesanti, rimuovere mobili dopo le ore 22 e prima delle ore 8, e nei giorni festivi;
- gettare acqua e qualsiasi altra cosa dai balconi e ballatoi, nei cortili, nelle strade ecc.;
- gettare negli acquai, nei WC e nei condotti della spazzatura materiale che possono ingombrare le tubazioni di scarico. E' assolutamente vietato introdurre vetri e bottiglie nelle canne di caduta delle immondizie che, oltre ad ostruire tali canali, sono causa di gravi infortuni per il personale addetto allo sgombero delle canne ed alla raccolta rifiuti solidi. Tutti gli oggetti di elevato volume debbono essere immessi direttamente negli appositi bidoni porta immondizie, oppure negli appositi locali pattumiere. Le spese occorrenti allo sgombero degli scarichi, come pure quelli derivanti da eventuali danni agli impianti comuni, vetri, ascensori, si intendono a carico di coloro che li avranno procurati;
- apporre targhette, dischi indicatori, ed altro all'esterno del portone di ingresso, sul portone di ingresso esterno, nelle scale, nei ripiani ed in portineria, senza autorizzazione scritta dal Consiglio di Amministrazione il quale potrà autorizzare, se non lo riterrà lesivo dell'estetica dell'immobile, per l'applicazione di cui sopra a spese del singolo socio assegnatario interessato;
- tenere cani, gatti e altri animali che possono recare disturbo agli altri Soci. Comunque, gli animali non dovranno essere lasciati liberi negli spazi comuni;
- accedere ed occupare il giardino, anche solo temporaneamente, con materiale di qualsiasi genere o far sostare automezzi nel cortile, eccetto carico e scarico;
- fare consumo oltre il ragionevole di acqua potabile e lasciare aperti i rubinetti quando non se ne faccia diretto uso; l'acqua dovrà essere impiegata soltanto per gli usi domestici; inoltre è vietato il lavaggio di automezzi e moto nei cortili;

- fare e disporre quant'altro in contrasto con le leggi vigenti lo Statuto Sociale, i regolamenti interni di cui all'art.22 dello Statuto Sociale, le deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali, che possa comunque, recare danno o disturbo alla Società, ai soci assegnatari in godimento di alloggi sociali e locatari di parti immobiliari adibite ad uso diverso da quello abitativo e a terzi.

RESPONSABILITA' DEL SOCIO ASSEGNATARIO IN GODIMENTO DI ALLOGGIO SOCIALE

ART. 5 - Il socio assegnatario in godimento di alloggio sociale è responsabile dei danni arrecati sia all'alloggio sociale che all'immobile e alle sue pertinenze, per fatto proprio, dei propri conviventi, dei figli e dei bambini ad esso in custodia.

EROGAZIONE DEI SERVIZI COMUNI

ART. 6 - Il socio assegnatario in godimento di alloggio è tenuto ad accettare ed utilizzare i servizi comuni di luce, acqua potabile, acqua calda, ascensore, riscaldamento ed altri servizi eventuali, così come questi vengono forniti dalla stessa società per volontà e su indicazione del Consiglio di Amministrazione.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI GESTIONE

ART. 7 - Le spese relative ai servizi forniti dalla società e per manutenzioni di cui alla tabella allegato A al presente regolamento sono ripartite fra i soci assegnatari in godimento degli alloggi coi criteri indicati nella stessa tabella che fa parte integrante del presente regolamento (per metri quadri di superficie dell'alloggio ovvero pro capite).

Le spese di cui sopra dovranno essere corrisposte per tutta la durata della prestazione del servizio da parte della società cooperativa cioè per tutta la durata dell'assegnazione in godimento dell'alloggio sociale.

Le spese di cui sopra dovranno essere corrisposte, contestualmente al pagamento del canone di godimento in quattro rate trimestrali anticipate, in contanti, oppure a mezzo assegno o a mezzo libretto prestato sociale, e, comunque, entro il decimo giorno della scadenza sopra prevista.

Le spese di manutenzione di cui alla tabella allegato B al presente regolamento sono a carico della società.

Tanto per spese di cui alla tabella A che alla B potrà farsi luogo ad ammortamento fra i soci interessati nei casi di cui all'art. 2 lettera D del presente regolamento.

Le spese per l'esercizio del riscaldamento verranno ripartite in base alla cubatura dei locali di cui si compongono gli alloggi assegnati.

Ai morosi, trascorso il termine di pagamento di cui alla scadenza prevista dal precedente comma 3, il Consiglio di Amministrazione applicherà una penale pari al tasso bancario corrente.

Dopo trenta giorni dalla data di cui sopra, nei confronti del socio moroso verranno adottati i provvedimenti previsti dall'art.9 del regolamento di assegnazione di alloggi in godimento e dell'art.11 dello Statuto sociale, ferma restando la facoltà del Consiglio di Amministrazione di agire in giudizio al fine di ottenere il pagamento di quanto dovuto, il rimborso delle spese e dei danni.

DESTINAZIONE DI UTILIZZAZIONE DELLE PARTI IMMOBILIARI COMUNI

ART. 8 - Locali, sale, giardini ed ogni altra parte di godimento comuni per tutti i soci assegnatari in godimento di alloggi, debbono essere utilizzati esclusivamente per lo scopo a cui sono stati destinati.

Il Consiglio di Amministrazione e i delegati di caseggiato devono vigilare affinché venga rispettata tale norma.

Il socio assegnatario, che voglia utilizzare locali o sale di godimento comune al fine di svolgere iniziative o attività che possano interessare altri soci, deve inoltrare domanda al Consiglio di Amministrazione tramite i delegati di caseggiato. Il permesso sarà dato soltanto dopo attenta valutazione e verifica che non vi siano limitazioni alla partecipazione per alcun socio della cooperativa e per la propria famiglia e conviventi.

LOCAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ADIBITE AD UTILIZZAZIONE DIVERSA DA QUELLA DI ABITAZIONE

ART. 9 - Il rapporto di locazione tra società e soci, relativamente alle unità immobiliari adibite ad utilizzazione diversa da quella di abitazione, verrà regolamentato da apposito documento.

DIVIETI A TERZI

ART. 10 - I delegati e i soci tutti vigileranno al fine di vietare ai venditori ambulanti, agli agenti e rappresentanti di commercio, fattorini e distributori di pubblicazioni e simili, di entrare negli immobili sociali, di entrare specialmente con automezzi e contenitori, per l'offerta e la vendita delle loro merci, se sprovvisti dell'indirizzo del socio assegnatario che ne abbia fatta esplicita richiesta. E' inoltre vietata l'affissione di qualsiasi manifesto non inerente alla cooperativa.

RESPONSABILITA' DELLA SOCIETA' COOPERATIVA

ART. 11 - Il socio assegnatario in godimento di alloggio esonera espressamente la società da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero pervenire a lui o agli immobili, da fatti, omissioni o colpa di altri soci assegnatari in godimento di alloggi o di terzi in genere. La società è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'eventuale sospensione dei servizi dovuti a casi imprevedibili ed imprevedibili o a manutenzione degli impianti.

TABELLA ALLEGATO (A)

SPESE A CARICO ABITANTI, ESERCENTI, LABORATORI RIPARTITE PER CASEGGIATO

| <u>DESCRIZIONE</u> | <u>CRITERIO RIPARTO</u> |
|---|-------------------------|
| 1 - PORTIERATO | MQ. |
| 2 - SERVIZIO DI PULIZIE E ROTAZIONI BIDONI | MQ. |
| 3 - RISCALDAMENTO E MANUTENZIONE LUCE ANDRONE, SCALE, CANTINE, FORZA | MC. |
| 4 - MOTRICE | MQ. |
| 5 - TASSA RIFIUTI | A NORMA DI LEGGE |
| 6 - FORNITURA ACQUA | MQ. |
| 7 - SOSTITUZIONE LAMPADE E PLAFONIERE RIPARAZIONE PORTONE INGRESSO, | MQ. |
| 8 - CANTINE, VETRI E SOSTITUZIONE SERRATURE | MQ. MQ. |
| 9 - RIPARAZIONE IMPIANTO ELETTRICO SOSTITUZIONE O RIPARAZIONE | MQ. |
| 10 - CREPUSCOLARE | MQ. |
| 11 - SOSTITUZIONE O RIPARAZIONE ANTENNA TV | N° APPARTAMENTI |
| 12 - MANUTENZIONE CITOFONI INSTALLAZIONE ASCENSORE E SUA | N° APPARTAMENTI |
| 13 - MANUTENZIONE | MQ. |
| 14 - SPURGO DEI POZZI NERI E DELLE LATRINE | MQ. |
| 15 - CASELLARI POSTALI E TARGHETTE | N° APPARTAMENTI |
| 16 - SOSTITUZIONE ELEMENTI IGIENICO-SANITARI | MQ. |
| 17 - MANUTENZIONE GIARDINI | MQ. |
| 18 - ZERBINI, PASSATOIE E TAPPETI COMUNI | MQ. |
| 19 - SOSTITUZIONE CALDAIE | MQ. |

N.B.

: LE SPESE DI MANUTENZIONE INTERNA ALL'ALLOGGIO SONO A COMPLETO CARICO DEL SOCIO ASSEGNATARIO FRA CUI LE SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA, LA SOSTITUZIONE DELLE TAPPARELLE, RIPARAZIONI AVVOLGIBILI, TINTEGGIATURA.

TABELLA ALLEGATO (B)

COSTI E SPESE A CARICO DELLA SOCIETA'

- 1 - FACCIATA DELL'EDIFICIO, TINTEGGIATURA INTERNA ALL'EDIFICIO, RIFACIMENTO FRONTALINI DEI BALCONI
- 2 - RIFACIMENTO SCALE E RINGHIERE
PIASTRELLATURA PIANEROTTOLI E ANDRONI
- 3 - SOSTITUZIONE PORTONE DI INGRESSO
- 4 - RIFACIMENTO TETTO, LASTRICI, SOLAI, TERRAZZE A LIVELLO
COMPLETA SOSTITUZIONE GRONDAIE E SCARICHI ACQUA PIOVANA
- 5 - SOSTITUZIONE INFISSI ESTERNI, FINESTRE, TAPPARELLE, PERSIANE
PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE GENERALE DELLO STABILE
- 6 - SOSTITUZIONE DI CITOFONI (COME NUOVO IMPIANTO)
- 7 - RICOSTRUZIONE CANNE FUMARIE
- 8 - RIPARAZIONE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CORPI RADIANTI
- 9 - RIPARAZIONE STRAORDINARIA A SEGUITO DI GUASTI O PERDITE
DELL'IMPIANTO IDRICO CON RIPRISTINO E/O SOSTITUZIONE
PIASTRELLATURE PAVIMENTO E RIVESTIMENTO.

N.B.: CONTRIBUTO DI MIGLIORIA DA PARTE DEL SOCIO ABITANTE IN GODIMENTO:

I SOCI POSSONO CHIEDERE DI CONTRIBUIRE PER IL MIGLIORAMENTO
DELLE PARTI COMUNI.