



Cooperativa Edilizia Flavia a proprietà indivisa

REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEGLI ALLOGGI DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI COMUNI

1 - REGOLAMENTO AUTOGESTIONE

Art. 1 - I Soci assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme contenute nello Statuto Sociale della Società Cooperativa Edilizia "FLAVIA" a r.l. in base a quanto previsto all'art. 42 dello stesso Statuto Sociale, i Soci assegnatari devono provvedere alla formazione del Comitato di Autogestione ed alla nomina del Segretario del Comitato nel corso della prima assemblea dei Soci.

Art. 2 - L'autogestione richiede la più ampia, responsabile e disinteressata partecipazione di tutti i soci assegnatari ai quali la Cooperativa assicura il proprio sostegno e collaborazione per l'avvio e lo sviluppo della gestione stessa.

Sono organi dell'autogestione:

- l'Assemblea dei Soci assegnatari
- il Comitato di autogestione dei soci assegnatari
- il Segretario del Comitato di Autogestione .

Organo deliberante è l'Assemblea dei Soci assegnatari.

Art. 3 - L'Assemblea dei soci assegnatari

L'Assemblea si riunisce in via ordinaria almeno una volta all'anno, entro e non oltre il termine previsto per l'approvazione del bilancio della Cooperativa dalla chiusura dell'esercizio finanziario, fissato al 31/12 di ciascun anno, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e comunque non oltre il 30/06. Si riunisce invece in via straordinaria quando il Comitato di autogestione lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata dalla Cooperativa o da un numero di Soci assegnatari non inferiore ad 1/6 del totale.

L'assemblea è convocata, mediante avviso a cura del Segretario del Comitato di autogestione, almeno cinque giorni prima della data prefissata; tale avviso dovrà essere inviato preventivamente alla Cooperativa che potrà, su richiesta del Comitato, provvedere all'invio ai soci dell'intervento.

L'avviso deve contenere sia l'indicazione della data, ora e luogo della prima convocazione, che della seconda convocazione; inoltre deve indicare l'Ordine del Giorno da sottoporre all'Assemblea dei soci dell'intervento.

I convenuti all'assemblea nomineranno, scegliendoli fra i Soci assegnatari, un Presidente ed un Segretario verbalizzante. Ogni socio assegnatario ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da un familiare convivente o da altro Socio assegnatario facente parte dello stesso complesso abitativo, mediante delega scritta, anche in calce all'avviso di convocazione.

Ogni Socio non potrà avere più di due deleghe; i componenti del Comitato di autogestione non possono avere deleghe da parte degli altri Soci.

La validità della costituzione dell'assemblea si accerta all'inizio dell'adunanza ed è efficace per tutta la durata; qualora un Socio si allontani dall'Assemblea prima che la discussione dei vari argomenti sia terminata, dovrà essere considerato assente rispetto alle delibere eventualmente adottate successivamente alla sua assenza, tranne nel caso in cui abbia preventivamente provveduto a delegare correttamente altro Socio.

L'uscita anticipata del Socio e l'eventuale delega rilasciata ad altro Socio, dovranno essere inseriti nel verbale dell'assemblea.

L'assemblea si considera regolarmente costituita in prima convocazione quando sia presente almeno due terzi dei Soci assegnatari, di persona o a mezzo delega e in seconda convocazione quando sia presente almeno un terzo dei Soci assegnatari, presenti di persona o a mezzo delega.

In prima convocazione, le deliberazioni si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e purché questa sia pari alla metà dei Soci assegnatari - e non dei presenti.

In seconda convocazione le deliberazioni si considerano valide se approvate da almeno un terzo dei Soci assegnatari che sia almeno la maggioranza dei presenti (50% più uno). Il Segretario di Autogestione deve astenersi dal voto qualora si deliberi sulla sua sostituzione, sul rendiconto della sua gestione o su provvedimenti da lui adottati.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige seduta stante, nel Registro tenuto dal Comitato di Autogestione, apposito verbale, che viene letto ed approvato dall'assemblea e sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'Assemblea stessa.

Art. 4 - Sono compiti dell'Assemblea:

- approvare il bilancio consuntivo e quello preventivo predisposto dal Comitato di autogestione sulla base delle tabelle millesimali e dal regolamento generale;
- deliberare su tutte le spese di ordinaria amministrazione;
- pronunciarsi su tutti gli argomenti che il Comitato riterrà opportuno sottoporre;
- nominare, revocare per giusta causa e sostituire i membri del Comitato di autogestione ed il Segretario del Comitato;
- deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione.

Art. 5 - Il Comitato di Autogestione.

Il Comitato di Autogestione è eletto dall'Assemblea con il voto favorevole di almeno il 50% + uno degli aventi diritto, ed i suoi componenti sono scelti fra i Soci assegnatari del singolo intervento.

Il Comitato è composto da un minimo di tre membri o comunque in numero dispari, dura in carica un anno e può essere riconfermato.

Le decisioni del Comitato di Autogestione vanno prese a maggioranza degli intervenuti e verbalizzate. Il Comitato di autogestione è validamente costituito quando è riunito a maggioranza dei componenti.

Art. 6 - Sono compiti del Comitato di Autogestione:

- organizzare e realizzare il lavoro necessario al miglior funzionamento dei servizi, promuovendo le opportune collaborazioni;
- proporre le modalità per l'erogazione dei servizi;
- eseguire e far eseguire le deliberazioni dell'Assemblea;
- fare osservare le norme regolamentari;
- rappresentare l'unità di autogestione a livello di complesso di stabili o di quartieri;
- mantenere i rapporti con la Cooperativa per tutti i problemi connessi all'autogestione e le implicazioni che ne derivano;
- prendere in consegna i servizi dalla Cooperativa e provvedere alla manutenzione atta ad assicurarne sempre la piena funzionalità;
- adoperarsi per evitare dissidi e dispute fra Soci ed erogatori dei servizi, intervenendo con efficacia per garantire il rispetto delle dignità di coloro che prestano attività lavorativa di erogazione di servizi;
- curare la gestione contabile.

Il Comitato di autogestione è direttamente responsabile di tutti gli obblighi fiscali inerenti la gestione dei servizi con espressa rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti della Cooperativa.

Il Comitato di autogestione deve tenere:

- il registro dei verbali di riunione dell'assemblea;
- il registro dei verbali di riunione del Comitato stesso;
- il registro di contabilità ad entrata e uscita, sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro in maniera ben distinta;
- un elenco degli assegnatari con le loro generalità.

Art. 7 - Esercizio finanziario

Il Comitato di autogestione deve provvedere, all'inizio di ogni esercizio finanziario, alla compilazione di un bilancio preventivo dal quale risultino:

- le spese che si prevede di sostenere e le quote che si prevede di accantonare per l'esercizio;
- le quote preventive annue a carico di ciascun Socio assegnatario;
- la ripartizione delle quote annue in rate periodiche mensili, comprensive delle voci anzidette.

Al termine di ciascun esercizio finanziario, che si chiude al 31 dicembre di ogni anno, il Comitato di autogestione deve redigere un bilancio consuntivo dal quale risultino le spese effettivamente sostenute con la suddivisione degli oneri a carico di ciascun Socio assegnatario, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi, nonché l'entità dei fondi accantonati.

Il bilancio preventivo e consuntivo devono essere sottoposti, entro i termini stabiliti dall'art. 3 all'approvazione dell'assemblea dei Soci assegnatari. Lo stesso bilancio prima di essere sottoposto all'approvazione deve essere esaminato e verificato dalla Cooperativa.

Il comitato dovrà quindi, provvedere ad inviare copia dei bilanci alla Cooperativa, corredata dagli estremi del verbale di approvazione dell'assemblea.

E' facoltà della Cooperativa richiedere al Comitato di Autogestione ogni documentazione connessa ai bilanci di cui ai commi precedenti.

Art. 8 – Segretario dell'autogestione

Il Segretario dell'autogestione viene eletto dall'assemblea dei Soci assegnatari e deve essere scelto fra gli assegnatari stessi.

Assume la responsabilità di Segretario del Comitato di Autogestione assolvendo i compiti demandategli dal presente regolamento, ed ha la rappresentanza di tutti i soci assegnatari.

Dura in carica un anno e può essere riconfermato.

La sua revoca e conseguente sostituzione può essere effettuata dall'Assemblea in qualunque momento per giusta causa.

In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Segretario, che dovrà essere effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data delle dimissioni.

Il segretario, d'intesa con il Comitato di Autogestione, provvede anche a :

- convocare l'assemblea dei Soci assegnatari;

- richiedere il rispetto, da parte di tutti i Soci, delle deliberazioni adottate dall'assemblea, delle norme previste dallo Statuto Sociale della Cooperativa, degli articoli del presente regolamento e delle norme contenute negli articoli di pertinenza del Codice Civile;
- sfiduciare per giusta e motivata causa uno o più membri del Comitato di Autogestione, chiedendone all'Assemblea dei Soci l'immediata sostituzione.

Art. 9 – Spese di Autogestione

Nessun Socio assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni. Esse sono ripartite tra gli assegnatari sulla base delle tabelle millesimali e decise dall'Assemblea dei Soci assegnatari dell'intervento.

Art. 10 - Assicurazione del fabbricato.

Per l'intero fabbricato, così come identificato nel presente regolamento, è stipulata polizza di assicurazione denominata "Globale Fabbricati" a cura della Cooperativa.

Il costo annuale della polizza è a carico dei Soci assegnatari in misura eguale per tutti ed è una delle voci che compongono il canone mensile di godimento dell'alloggio.

REGOLAMENTO PER L'USO DEGLI ALLOGGI, DEI SERVIZI E DEGLI SPAZI COMUNI

Art. 11 - Compiti dei Soci assegnatari.

I Soci assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme previste dagli articoli del presente regolamento.

Sono inoltre tenuti all'osservanza delle disposizioni previste dallo "Statuto Sociale" della Cooperativa e delle norme contenute negli articoli di pertinenza del Codice Civile.

In particolare i Soci assegnatari sono tenuti a:

- servirsi dell'alloggio ad uso esclusivo di abitazione;
- servirsi dell'alloggio, ai sensi dell'art. 1587 del Codice Civile, con il senso di responsabilità e di coscienza sociale che l'uso del patrimonio cooperativo esige, rispettando i regolamenti emanati dagli Enti Locali in materia di sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, ecc.;
- avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato;
- non apportare varianti e modifiche ai locali in godimento senza preventiva autorizzazione scritta del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa; eventuali modifiche o varianti all'alloggio, ancorchè autorizzate, eseguite dal Socio non saranno in nessun caso risarcite né daranno diritto ad alcuna indennità;

- occupare il proprio alloggio con la consapevolezza che, in alloggi adiacenti, sopra o sottostanti, vivono altre persone alle quali possono nuocere eccessive rumorosità non giustificate (elevato volume di apparecchi radio o TV, spostamento violento di suppellettili di casa, urla e strepitii ed ogni altra fastidiosa manifestazione che arrechi limitazione alla libertà ed alla quiete altrui);
- notificare tempestivamente alla Cooperativa ed al Segretario di Autogestione, per l'opportuna modifica dell'elenco previsto dal presente regolamento, tutte le variazioni che avvenissero nello Stato di famiglia;
- chiudere accuratamente, in caso di prolungata assenza dall'abitazione, i rubinetti di acqua e gas. In caso diverso, i danni di qualsiasi specie derivati da tale incuria saranno posti a carico dei Soci assegnatari;
- in caso di rilascio, per qualsiasi ragione, dell'alloggio assegnato, essere disponibile a consentire la visita allo stesso, di altri Soci segnalati dalla Cooperativa;
- non tenere in deposito nei locali assegnati, siano in superficie o in, sotterraneo, materiali infiammabili e/o esplosivi, né merci pericolose o infiammabili o emananti esalazioni sgradevoli o nocive;
- non tenere pollame, conigli, ecc., nei locali abitati, ripostigli, cantine o autorimesse e aree verdi;
- non tenere oggetti, vestiario e/o materiali di valore nelle cantine e nelle autorimesse; eventuali danni che si dovessero verificare al contenuto diverso da quello inerente la destinazione d'uso non potranno essere oggetto di risarcimento;
- non tenere animali che disturbino o siano comunque di molestia per gli altri condomini (cani, gatti, ecc.);
- non esercitare arti o mestieri che arrechino molestie ai vicini;
- non camminare nell'alloggio con scarpe o zoccoli o in modo tale da arrecare disturbo al Socio assegnatario dell'alloggio sottostante;
- non gettare fuori dal balcone, con destinazione l'area verde o il pavimento sottostante, oggetti liquidi e/o solidi di qualsiasi natura, ivi compresi mozziconi di sigaretta, briciole e residui raccolti dalle tovaglie, foglie, fiori e piccole zolle di terra, ecc.;
- non produrre suoni o rumori molesti nei luoghi comuni e negli alloggi, anche a mezzo di apparecchi elettrodomestici (lavatrici, battitappeti e simili) azionati in ore notturne; (orari da stabilire dall'Assemblea dei Soci assegnatari);
- non collocare piante o vasi di fiori sui davanzali o sui balconi se non fissati in modo che sia impossibile la caduta ed incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio ai piani sottostanti;
- non stendere la biancheria al di fuori dei parapetti dei balconi posti lungo la facciata principale;

- non 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;
- a non installare sui balconi antenne e/o comunque impianti di ricezione di programmi satellitari, senza la preventiva autorizzazione della Cooperativa;

Ogni Socio può, in base alla concessione/autorizzazione comunale, provvedere a sue spese all'installazione di tende sul balcone del proprio alloggio, mediante ancoraggio alla base del balcone soprastante od in altro modo che non pregiudichi la stabilità o provochi danni; il tipo ed il colore delle tende devono corrispondere alla concessione edilizia comunale.

Art. 12 – 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.

- E' 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.
- E' tassativamente vietato depositare o tenere in tutti i locali materiali infiammabili, tossici, causanti odori molesti e comunque pericolosi per la sicurezza dell'immobile.
- E' 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 delle autorimesse 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.

- E' 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.
- E' vietato occupare anche solo temporaneamente i locali ed i siti comuni, tranne in casi espressamente motivati e autorizzati dalla Cooperativa (trasloco, ristrutturazione e/o simili), per la durata strettamente necessaria agli scopi della richiesta.
- 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 rendessero necessari da eseguire sugli impianti e sulle parti comuni dell'edificio, nell'interesse proprio e della comunità dei Soci.

- 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.
Sono 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.).

Art. 13 – Regole per gli spazi comuni e 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.

Occorre avere la più ampia cura dei locali, spazi e servizi comuni, secondo le modalità decise dall'assemblea dei Soci assegnatari.

Per tali scopi vengono qui di seguito riportate le norme principali che ogni singolo Socio è obbligato a rispettare:

- E' 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.
- E' 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.
- E' 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.
- E' 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.
- E' 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 7 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, 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 con particolare riferimento anche alle aree verdi di pertinenza degli alloggi, permettere agli animali di urinare e/o defecare.

- E' fatto divieto l'insediamento di orti se non preventivamente autorizzati. 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.

- Le eventuali 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.

- E' 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: dalla ore 10,00 alle ore 13,00 e dalle ore 15,00 alle ore 22,00.

- E' altresì vietato il lavaggio di autovetture, moto ed altri automezzi nel sottosuolo e nel corridoio delle autorimesse.

- Nelle aree verdi di pertinenza degli alloggi, nonché sui balconi e sui terrazzi è vietato l'utilizzo di barbeque che possano recare fastidio ad altri soci.

Art. 14 - CANONE MENSILE DI GODIMENTO.

Il canone di godimento dell' alloggio, così come previsto dall'art. 46 dello Statuto Sociale della Cooperativa, al quale si rimanda, è stabilito dalla Cooperativa stessa in base a :

- superficie totale dell'alloggio assegnato, determinata tenuto conto delle superfici delle pertinenze (cantine – garage – s.n.r. assegnate e delle pertinenze comuni androni dell'ingresso, scale, pianerottoli);

- al suddetto canone mensile vengono aggiunti il 5% per spese amministrative, il 5% per spese di manutenzione straordinaria ed il costo mensile dell'assicurazione, determinandone il canone mensile di godimento.

Il canone sarà soggetto a rivalutazione, secondo il disposto della Legge Regionale n. 28/1976 e successive modifiche.

Art. 15 - CONSEGNA E RILASCIO DEGLI ALLOGGI.

All'atto della consegna e del rilascio dell'alloggio deve essere effettuato un sopralluogo allo stesso da parte del Socio assegnatario e di un incaricato della Cooperativa; sia la consegna che il rilascio devono risultare da apposito verbale.

A seguito della consegna dell'alloggio al socio assegnatario, le eventuali eccezioni sullo stato dell'alloggio dovranno essere immediatamente presentate per iscritto alla Cooperativa e, in mancanza di rilievo, i locali si riterranno consegnati nelle dovute condizioni, esclusi gli eventuali vizi occulti.

Il rilascio dell'alloggio dovrà avvenire come indicato sull'apposito regolamento della Cooperativa e dovrà essere riconsegnato nelle stesse condizioni in cui si trovava all'atto della consegna; eventuali danni arrecati dal socio durante il periodo di utilizzo dovranno essere ripristinati a proprie spese o, in caso di inadempienza, dalla Cooperativa che provvederà a porre a carico del socio le relative spese sostenute.

Qualore al momento del rilascio non risulti possibile verificare il corretto funzionamento degli impianti idrico, sanitario, termico ed elettrico, la Cooperativa si riserva di effettuare controlli successivi e porre a carico del socio le spese sostenute per il corretto ripristino.

Art. 16 – SPESE PER OPERE DI DURATA PLURIENNALE E/O STRAORDINARIE

Sono quelle che non rientrano nelle spese indicate nel precedente articolo 16 e che riguardano complessi di lavori e di interventi, anche innovativi, di notevole o rilevante entità, pure derivanti da eventi imprevisi di carattere fortuito o eccezionale.

Tali spese vengono valutate ed approvate dal Consiglio di Amministrazione, anche dietro proposta del Segretario di Autogestione. I relativi lavori sono sempre appaltati e vigilati dalla Cooperativa.

I costi relativi a tali spese sono generalmente coperti con il Fondo di Manutenzione Straordinaria costituito negli anni dai versamenti dei Soci. 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.

Art. 17 – LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA A DIRETTO CARICO DEI SOCI

Sono a diretto carico dei singoli Soci i seguenti interventi:

Impianto idrico-sanitario, riscaldamento ed affini

Le riparazioni riguardanti: la rubinetteria, gli apparecchi sanitari, i flessibili, le cassette di scarico dei water, i contatori dell'acqua, 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, contabilizzatori.

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

Per il buon funzionamento delle caldaie 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 ad esibire annualmente il libretto di manutenzione della caldaia e a conservare l'attestazione di avvenuta manutenzione.

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, Vmc, pompe di calore, motorizzazioni serramenti, ecc.

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

● **Impianto d'antenna e citofono**

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

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.

● **Verniciature (balconi, serramenti esterni, porte box)**

Qualora i soci di un intervento decidano in autonomia di provvedervi, 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.

● **Altre tipologie di manutenzione:**

- Sostituzione vetri rotti dell'alloggio, riparazioni di piccoli tratti di intonaco scalfito, tinteggiatura delle pareti e soffitti degli ambienti, riparazione di rivestimenti delle pareti interne, riparazione di pavimenti e battiscopa, riparazione e sostituzione eventuale di porte portoncini d'ingresso dell'alloggio, avvolgibili, relative cinghie e congegno di manovra.

- Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, nel caso gli interventi su impianti tecnologici e innovativi, si riserva la facoltà di avocare a se le manutenzioni ordinarie e straordinarie e di provvedere alla fatturazione delle relative spese direttamente al Socio o, previa delibera dell'Autogestione, a tutti i Soci in base ai millesimi.

Art.18 - 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.

Art.19 Vigilanza

Il compito di far osservare le disposizioni del presente Regolamento è attribuito, in via generale, al Segretario di Autogestione dello stabile congiuntamente alla 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.

Art.20 Sanzioni

La violazione dell'art. 11 (Compiti dei soci) 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. 12 (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. 13 (Regole per gli spazi comuni e 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, alimenteranno il Fondo di solidarietà costituito dalla Cooperativa con Deliberazione dell'Assemblea Generale dei Soci in data 22 febbraio 2008.

Art.21 RISPETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento è vincolante in ogni sua parte e tutti i Soci sono tenuti a rispettarlo ed a farlo rispettare dai loro familiari e/o conviventi.

Art. 22 CODICE CIVILE

Per quanto non contemplato nel presente regolamento si intendono valide le vigenti norme di legge con speciale riguardo agli articoli 1123 - 1125 - 1126 - 1128 - 1130 - 1133 - 1134 e 2043 del Codice Civile.