



Cooperativa Edilizia Flavia a proprietà indivisa

Autogestioni

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. 41 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 Generale dei Soci assegnatari

il comitato di autogestione dei soci assegnatari

il Segretario del Comitato di Autogestione .

Organo deliberante è l'Assemblea Generale dei Soci assegnatari.

Art. 3 - L'Assemblea .

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 stabilito dall'art. 28 dello statuto Sociale, dalla chiusura dell'esercizio finanziario, fissato al 31/12 e al 30/06 di ciascun anno, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto, l'altra entro e per l'approvazione del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione spese. 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 a cura del Segretario del Comitato di autogestione mediante avviso da affiggersi nell'apposita bacheca oppure avviso individuale da inviarsi con lettera raccomandata a tutti i Soci assegnatari, almeno cinque giorni prima della data prefissata ed alla Cooperativa. E' consentita la comunicazione mediante lettera consegnata alla mano, con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

L'avviso deve contenere sia l'indicazione della data, ora e luogo della prima convocazione , che la data - non prima del giorno successivo e non oltre il decimo giorno successivo - ora e luogo della seconda convocazione; inoltre deve prevedere le materie da sottoporre alla deliberazione assembleare.

I convenuti all'assemblea nomineranno, scegliendoli fra i Soci assegnatari, un Presidente ed un Segretario di 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 dopo il suo allontanamento, tranne nei casi 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 siano presenti almeno due terzi dei Soci assegnatari, di persona o a mezzo delega, ed almeno un terzo dei Soci assegnatari, presenti di persona o a mezzo delega in seconda convocazione.

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.

Le sintesi delle decisioni dell'assemblea, a cura del Comitato, vengono affisse e consegnate in copia ai Soci assegnatari assenti e, se concernono rapporti con essa, alla Cooperativa Edilizia "FLAVIA".

Art. 4 - Sono compiti dell'Assemblea:

approvare il bilancio consuntivo e quello preventivo predisposto dal Comitato di autogestione;

approvare i contratti per la fornitura dei servizi e le relative modalità di erogazione;

deliberare su tutte le spese di ordinaria amministrazione e sulla costituzione dei relativi fondi;

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;

stabilire i criteri per la ripartizione delle spese sulla base delle tabelle millesimali e dal regolamento generale.

stabilire quali spese il Comitato di autogestione può fare di propria iniziativa con prelievo delle somme dai fondi appositamente costituiti;

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.

Il Comitato è composto da un minimo di quattro membri, dura in carica un anno e può essere riconfermato.

Le decisioni del Comitato di Autogestione vanno prese a maggioranza degli intervenuti e vanno 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;

deliberare su tutte le spese di ordinaria amministrazione;

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 (creazione fondo per eventuale sostituzione caldaia termica individuale);

dirimere controversie di ogni genere in ordine all'erogazione dei servizi;

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 e la conduzione tecnica degli impianti e dei servizi.

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.

I libri di cui ai punti a), b) e c) devono essere numerati e convalidati in ogni pagina dal segretario.

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, 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 - Il Segretario dell'autogestione (denominato anche amministratore) 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 è tenuto a stipulare a suo nome, impegnando in solido, dove occorra, tutti i Soci assegnatari, oltre ai contratti generali riguardanti erogazioni di luce, acqua, gas, ecc. stipulati direttamente dalla Cooperativa, i contratti di utenza per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e contratti che si rendessero necessari per l'attività della gestione. Curerà inoltre i rinnovi delle licenze di esercizio.

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 Edilizia "FLAVIA" degli articoli del presente regolamento e delle norme contenute negli articoli di pertinenza del Codice Civile;

chiedere il ricorso alle vie legali, sentito il parere dell'Assemblea, per il recupero dei crediti vantati dal comitato di Autogestione per la quote di rimborso dei servizi e di quanto altro dovuto nei confronti dei soci assegnatari morosi;

dibattere in assemblea, richiedendone pubblica discussione per raggiungere il richiesto rispetto della norma evasa, di eventuali dinieghi ottenuti a seguito di esperita contestazione di cui al capolinea precedente;

sfiduciare per giusta e motivata causa uno o più membri del Comitato di autogestione, chiedendone all'assemblea dei Soci l'immediata sostituzione.

Art. 9 – 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.

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

ALLOGGI

Art. 10 - Compiti 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 Edilizia "FLAVIA" 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.;

occupare stabilmente l'alloggio. Il locatario deve comunicare al Segretario del comitato di autogestione eventuali suoi allontanamenti superiori a mesi due (2);

avere la più ampia cura dell'alloggio assegnato;

non apportare varianti e modifiche ai locali in godimento senza preventiva autorizzazione scritta dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa assegnante; eventuali modifiche o varianti dell'alloggio eseguite dal Socio non saranno in nessun caso risarcite né daranno diritto ad alcuna indennità (art. 8 Statuto Sociale);

vivere nel proprio alloggio con 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 strepiti 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 del nuovo Socio assegnatario segnalato dalla Cooperativa;

non ricoverare nel garage assegnato autovetture munite di impianto di alimentazione a GPL, secondo quanto previsto dalle vigenti leggi;

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.

Ogni Socio può, in base alla concessione n. rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di CUNEO in data , 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 a quanto richiesto dalla concessione edilizia sopra citata.

Art. 11 - Assicurazione del fabbricato. Per l'intero fabbricato, così come identificato nel presente regolamento, è stipulata polizza di assicurazione denominata "Globale Fabbricati" a cura del Presidente della Cooperativa Edilizia "Flavia".

Il costo annuale della polizza viene pagato dai Soci assegnatari in misura uguale per tutti ed è una delle voci che compongono il canone mensile di godimento dell'alloggio.

Assicurazione alloggio.

Art. 12 - CANONE MENSILE DI GODIMENTO.

Il canone di godimento dell'alloggio, così come previsto dall'art. 46 dello Statuto Sociale della Cooperativa Edilizia "Flavia", 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);

la superficie totale di ogni alloggio viene moltiplicata per il canone mensile a metro quadrato (calcolato sul 3% del costo totale di costruzione dell'immobile diviso la superficie complessiva di tutti gli alloggi e diviso 12 per ottenerne il costo mensile) ottenendone il canone mensile di ogni singolo alloggio;

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. 13 - CONSEGNA E RILASCIO DEGLI ALLOGGI.

All'atto della consegna dell'alloggio deve essere effettuato un sopralluogo allo stesso da parte del Socio assegnatario e di un incaricato della Cooperativa.

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. La consegna e la riconsegna dell'alloggio devono risultare da apposito verbale.

SPAZI COMUNI

Art. 14 - Compiti dei Soci assegnatari.

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

Rifondere i danni eventualmente causati, dal Socio stesso o dai suoi familiari e conviventi ;

Favorire le attività ricreative dei bambini negli spazi comuni. Non è consentito l'esercizio delle attività di gioco su scale, pianerottoli, ingresso, androne e corridoio centrale dei garages e nei luoghi comunque pericolosi per l'incolumità dei bambini.

E' fatto esplicito divieto a tutti i Soci assegnatari di:

occupare, anche soltanto parzialmente o temporaneamente, gli spazi ad uso comune (ingresso scale, scale, androne e corridoi interni ai garages ed alle cantine) con oggetti personali di qualsiasi tipo. L'assemblea può stabilire di consentire il posizionamento di una o due piante in vaso sui pianerottoli. Lo scopo è unicamente l'abbellimento della scala, non deve assolutamente diventare la dimora invernale di piante di proprietà che non potrebbero essere mantenute all'esterno e non deve divenire oggetto di ingombro per la percorribilità delle scale, di ostacolo alla normale erogazione del servizio di pulizia o di lamentela da parte dei Soci nei confronti della pulizia scale, obbligatoriamente ostacolata dalla presenza delle suddette piante. L'Assemblea soci assegnatari può consentire inoltre, accanto alla porta di ingresso dei singoli appartamenti, il posizionamento del portaombrelli di proprietà, adiacente allo zerbino di nettezza delle calzature;

esercitare arti o mestieri che arrechino molestie ai vicini;

apporre targhe, cartelli od insegne negli atrii di ingresso o sui pianerottoli delle scale, ad eccezione delle targhette individuali sui singoli portoncini degli alloggi;

tenere in deposito o in vendita merci pericolose o infiammabili o emananti esalazioni sgradevoli o nocive;

tenere pollame, conigli, ecc., nei locali abitati, ripostigli, cantine o garages;

tenere animali che disturbino o siano comunque di molestia per gli altri condomini (cani, gatti, ecc.);

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);

camminare nell'alloggio con scarpe o zoccoli o in modo tale da arrecare disturbo al Socio assegnatario dell'alloggio sottostante;

calpestare l'erba nell'area verde comune, passando nel prato per accorciare il percorso da e per l'esterno;

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.;

collocare piante o fiori sui davanzali o sui balconi se non fissati in modo che sia impossibile la caduta ed impedito lo sgocciolamento di acqua ai piani sottostanti;

permettere e favorire che l'acqua di annaffiatura dei fiori possa danneggiare o sporcare facciate, balconi o finestre;

scuotere e/o battere dalle finestre verso strada e sui ripiani delle scale, tappeti, stuoie, coperte, lenzuola, materassi, cuscini e oggetti di vestiario in orari da stabilire dall'Assemblea dei Soci assegnatari;

stendere la biancheria al di fuori dei parapetti dei balconi posti lungo la facciata principale;

usare gli ascensori per il trasporto di cose ingombranti che possano arrecare danno sia alla cabina sia alle apparecchiature;

lasciare aperti il portone principale e gli accessi di uso comune.

E' fatto assoluto divieto a che eventuali animali domestici (cani, gatti, ecc.) siano lasciati liberi nelle parti di uso comune dell'edificio, compreso l'area verde comune.

Ogni Socio avrà l'obbligo di curare che eventuali animali che accompagnino ospiti da lui ricevuti, siano tenuti al guinzaglio da un accompagnatore adulto e che sia loro impedito di accedere all'area verde comune.

E' tassativamente stabilito che escrementi o rifiuti che dovessero essere depositati dagli animali in qualsiasi parte dei luoghi comuni, dovranno essere rimossi a cura del Socio ed ospitante e dovrà essere eseguita un'accurata pulizia.

E' vietato gettare nei servizi igienici qualsiasi immondizia o rifiuto che possa provocare l'intasamento delle tubazioni di scarico.

La spazzatura ed i rifiuti solidi urbani dovranno essere depositati, debitamente legati in appositi sacchetti di plastica, negli appositi contenitori.

I punti acqua sistemati negli spazi comuni servono per le esigenze di pulizia degli stessi e per limitati usi idrici da parte dei Soci.

E' vietato attingervi acqua in rilevanti quantità; lo scarico, non deve essere destinatario di un grande flusso d'acqua, che potrebbe non essere smaltita e ristagnare.

E' altresì vietato il lavaggio di autovetture, moto ed altri automezzi nel sottosuolo e nel corridoio centrale dei garages.

Art. 15 - Forniture e manutenzione all'interno dell'alloggio assegnato.

Sostituzione degli apparecchi sanitari per vetustà; restano escluse le sostituzioni dovute a rotture provocate dai Soci, nonché le sostituzioni di rubinetterie, di lavelli di cucine e di cassette di cacciate WC, che saranno a carico dei Soci stessi;

Sostituzione di pavimenti e rivestimenti o moquettes per vetustà o per cause non addebitabili all'uso, qualora ad esempio i pavimenti dovessero staccarsi per cause di carattere strutturale

Sostituzione di tutte le parti di impianto elettrico all'interno dei muri per vetustà che dovrà essere accertata preventivamente con perizia tecnica;

Ripristini per infiltrazioni di acqua ed umidità anche mediante interventi di coibentazioni.

Art. 16 - Manutenzione dei servizi e degli spazi comuni.

Gli oneri e le spese relative alla manutenzione ed alla gestione dei servizi e degli spazi comuni sono a carico dei Soci assegnatari.

La manutenzione di divide in Manutenzione ordinaria di competenza del socio assegnatario se relativa all' alloggio,

dell'autogestione se relativa a spazi e locali comuni e Manutenzione Straordinaria di competenza della Cooperativa attraverso il previsto fondo.

La ripartizione delle spese avverrà nei modi seguenti:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale.

Le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale e dei relativi anditi, sia a piano terreno che ai piani sovrastanti, ivi compresa la spesa di illuminazione, sono ripartite fra gli alloggi.

Detta ripartizione avverrà nella forma seguente:

50% a carico degli alloggi in base ai rispettivi millesimi di pertinenza;

50% a carico degli alloggi in base all'altezza del piano riferita al piano seminterrato.

b) Manutenzione ed esercizio dell'ascensore.

Sono poste a carico dei Soci assegnatari le spese di manutenzione ordinaria dell'ascensore e quelle relative alla sua illuminazione e consumo di forza motrice.

La ripartizione delle spese avverrà nella forma seguente:

50% in base ai millesimi di pertinenza;

50% in base all'altezza del piano riferita al piano seminterrato.

Le spese fisse relative al funzionamento dell'ascensore e precisamente la quota fissa dovuta all'Enel per potenza impegnata, le imposte e tasse relative all'esercizio dell'impianto, nonché i contributi per le ispezioni ordinarie e straordinarie saranno ripartite in base alle quote millesimali di pertinenza.

c) Manutenzione impianto di distribuzione TV.

Le spese relative alla manutenzione dell'impianto centralizzato TV sono ripartite in parti eguali fra tutti i Soci assegnatari allacciati all'impianto stesso anche se qualcuno di essi non lo utilizza.

Spese relative al consumo di acqua potabile.

d) Le spese relative al consumo di acqua potabile sono ripartite fra i Soci in base all'effettivo consumo desumibile periodicamente dai contatori presenti nei singoli alloggi.

Il consumo di acqua per la manutenzione dell'area verde e per le esigenze di pulizia scale è ripartito in parti uguali fra i Soci.

e) Canne fumarie.

La pulizia, sia di canne fumarie singole che collettive è a carico dei Soci assegnatari.

f) Spazi verdi:

La preparazione e la formazione delle aree verdi e dei giardini, esclusa la piantumazione, è a carico della cooperativa. Sono a carico dei soci assegnatari la messa a dimora di piante, fiori ecc, l'innaffiatura, la potatura, la concimazione e l'irrorazione di sostanze antiparassitarie al pari della vangatura e di tutto ciò che concerne la normale manutenzione

g) Locali comuni.

La pulizia e la manutenzione ordinaria sono a carico dei Soci assegnatari. È fatto assoluto divieto consentire a terzi l'accesso e l'uso di questi servizi, che sono di esclusiva pertinenza dei Soci assegnatari e delle persone con loro viventi e che, come tali, risultino agli atti della Cooperativa.

In deroga a quanto sopra, l'assemblea dei Soci, nel rispetto delle leggi vigenti, può deliberare di concedere l'uso dei servizi e degli spazi comuni a terzi o di variarne la destinazione d'uso provvedendo a richiedere le eventuali necessarie autorizzazioni.

Ne consegue tuttavia che ogni variazione alla destinazione d'uso dei locali e/o degli spazi comuni può essere deliberata purché abbiano comunque finalità cooperativistiche nell'interesse dei Soci.

Art.16 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. 17 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.

SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI

SPESE DI COMPETENZA DEL SOCI ASSEGNATARIO

- Manutenzione ordinaria degli alloggi.

I Soci assegnatari degli alloggi sono chiamati a collaborare attivamente con la Cooperativa per la migliore gestione e conservazione del patrimonio abitativo.

In particolare, sono a carico dei Soci assegnatari:

le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti provocati dai Soci e/o prodotti dal normale uso all'interno degli alloggi (manutenzione ordinaria), quali ad esempio:

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;

riparazione e sostituzione eventuale di porte portoncini d'ingresso, avvolgibili, relative cinghie e congegno di manovra.

Il Socio dovrà provvedere alla periodica manutenzione dei serramenti anche mediante la verniciatura e la sostituzione di scrocchi maniglie, cerniere, vetri, serrature, bocchette e chiavi.

riparazione di guasti agli impianti elettrici, limitatamente alle parti esterne e non sottotraccia, comprese eventuali sostituzioni di interruttori, prese di corrente, suonerie, ecc.;

riparazioni e sostituzione di sanitari in genere, deteriorati o rotti in conseguenza del cattivo uso;

manutenzione, riparazioni e sostituzioni di rubinetteria, lavelli di cucina, cassette di cacciate di WC valvolame, tratti di tubatura ecc. , inerenti gli sbocchi d'acqua dal sanitario alla colonna di scarico;

pulizia delle condutture del gas interne all'alloggio;

sostituzione di eventuali cappe, portelle di aerazione, quando la causa sia imputabile all'utente;

in base al disposto dell'art. 11 del D.P.R. 412 del 26/08/1993, il Socio ha l'obbligo di effettuare la manutenzione dell'impianto termico e provvedere alle previste visite periodiche, mediante intervento di personale specializzato.

SPESE DI COMPETENZA DEL COMITATO DI AUTOGESTIONE

- Manutenzione ordinaria locali e aree comuni