

REGOLAMENTO DEI CASEGGIATI APPROVATO DALL'ASSEMBLEA GENERALE DEL 7 MAGGIO 2005

TITOLO I

AMBITO DI APPLICAZIONE E SCOPO DEL REGOLAMENTO

Articolo 1

Scopo del presente regolamento di caseggiato è la disciplina dei rapporti comuni fra i Soci di questa Cooperativa, in quanto comunità che risiedono in edifici di proprietà della medesima a titolo di: attribuzione, in assegnazione in godimento ed. in futuro, a proprietà divisa.

I rapporti qui disciplinati attengono pertanto la comune convivenza, l'individuazione e l'uso delle cose comuni, la manutenzione degli impianti e le relative spese d'esercizio, l'uso dell'alloggio e gli oneri a carico del socio, l'amministrazione del caseggiato.

In considerazione del fatto che ogni comunità di caseggiato ha una propria tipologia abitativa anche di diverse dimensioni, una tradizione consolidata nell'uso delle cose comuni, nonché una diversa sensibilità sociale, l'Assemblea di caseggiato a maggioranza assoluta, potrà modificare il contenuto delle norme che disciplinano la comune convivenza, nello specifico gli artt. 2, 3 e 7.

Restano invece riservate all'esclusiva competenza dell'Assemblea generale le restanti norme che saranno comuni a tutti i Soci.

Le norme contenute nei Regolamenti di caseggiato, approvate come sopra e rese note nei modi e forme di legge sono obbligatorie. Tutti coloro che a vario titolo risiedono in locali o altre porzioni dell'edificio sociale sono tenuti a rispettare e a farle rispettare.

TITOLO II

NORME DISCIPLINANTI LA COMUNE CONVIVENZA

Articolo 2

Per garantire la serena convivenza è particolarmente vietato:

- fare rumore la sera dopo le ore 22.00;
- suonare, cantare, usare la radio e la televisione o strumenti musicali in genere con tonalità che possa disturbare i vicini ed in modo particolare dopo le ore 22.00 e non prima delle ore 9.00;
- battere tappeti o materassi sulle finestre e all'interno dell'appartamento prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00, nonché eseguire, seppure il lavoro è stato autorizzato, riparazioni, rotture, o rifacimenti che arrechino disturbi ai vicini prima delle ore 8.00 e dopo le ore 22.00;
- stendere panni e indumenti di tutti i generi essi siano, sporgenti nei corridoi;
- dare luogo a trattenimenti notturni che per frequenza e durata arrechino disturbo ai vicini;
- piantare ortaggi di qualsiasi genere nel giardino, il quale sarà invece mantenuto a prato verde, fiori ed alberi a basso fusto;
- permettere l'uso di ascensori ai bambini al di sotto dei 12 anni;
- depositare biciclette, carrozzine ed altri oggetti e attrezzi negli ingressi, sui pianerottoli, sulle scale, nel giardino, nei corridoi;
- innaffiare piante e fiori con caduta sottostante di acqua;
- manomettere gli impianti;
- impedire l'accesso alle autorimesse;

- tenere animali in violazione delle norme di igiene e che possono recare danno all'alloggio o molestia e disturbo agli altri soci residenti;
- gettare acqua e depositare immondizie, rottami, stoviglie, ecc. fuori dai luoghi a ciò destinati;
- ammassare nei locali, nelle cantine e nei box benzina ed altri infiammabili;
- giocare al calcio ed esercitarsi con biciclette e pattini nei cortili, nelle vie e sotto i porticati delle case, se ciò dovesse recare disturbo o danni ai residenti. In ogni caso l'uso dei pattini dalle ore 13.00 alle ore 15.00 di ogni giorno;
- disporre insegne, cartelli, tendoni, infissi in genere, imbiancare pareti esterne e verniciare i serramenti esterni in modo da modificare l'aspetto esterno del fabbricato, nonché innovazioni e trasformazioni anche all'interno dell'appartamento senza permesso scritto dall'Amministrazione.

Articolo 3

I bambini non devono essere lasciati liberi di giocare prima delle ore 8.00, dalle ore 13.00 alle ore 15.00 e ancora dopo le ore 22.00.

Fare in modo che non danneggino e sporchino i corridoi, le porte e complessivamente il fabbricato.

Eventuali danni riscontrati, nel caso non sia possibile l'attribuzione singola, saranno addebitati a tutti i Soci attributari e residenti nel fabbricato in questione.

E' vietato: occupare spazi comuni in qualunque modo e con qualunque oggetto con particolare riferimento al giardino, fatta eccezione per le parti appositamente indicate dove possono posteggiarsi le autovetture, alloggiarvi animali, eseguirvi lavori anche di riparazione o miglioria senza l'autorizzazione dell'Amministrazione.

TITOLO III

INDIVIDUAZIONE ED USO DELLE COSE COMUNI

Articolo 4

Parti comuni del fabbricato cooperativo sono:

- il suolo concesso in diritto di superficie dal comune su cui sorgono i fabbricati cooperativi;
- le strutture portanti, le solette, le murature di tamponamento;
- il tetto in ogni sua componente, i canali di gronda, i cornicioni;
- gli ambienti e i corridoi di passaggio per l'accesso alle parti individuali assegnate ai Soci residenti in tutti i piani dell'edificio;
- le porte d'ingresso e le scale interne, i cortili e i giardini;
- gli infissi di chiusura e tutti gli impianti installati nei vani di dichiarato uso comune come: gli ascensori, i pozzi, le vasche fognature, le canalizzazioni di scarico orizzontali e verticali dal distacco delle diramazioni per le singole parti assegnate;
- I deposito delle immondizie;
- Le opere decorative esterne dell'edificio;
- I locali destinati a centrale idrotermica;
- Le canne fumarie della centrale termica ed i relativi comignoli;
- I locali adibiti a centrale ENEL – Luce;
- Le eventuali sale comuni per la luce e la forza motrice

Impianti di uso comune:

L'impianto di riscaldamento, caldaie, bruciatori, serbatoi del combustibile, pompe, tubazioni di distribuzione, apparecchiature inerenti, gli ascensori, l'impianto idrico,

l'impianto elettrico per la luce e la forza motrice per i servizi generali dell'edificio cooperativo, le antenne T.V. e satellitare centralizzate, gli impianti citofonici. Sono inoltre parti comuni tutti i locali e gli impianti del fabbricato cooperativo qui non meglio specificato, dichiarati di uso comune.

TITOLO IV

MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI, DEI LOCALI COMUNI ED ACCESSORI, E DELLE RELATIVE SPESE D'ESERCIZIO

Articolo 5

La manutenzione degli impianti, dei locali comuni ed accessori e le relative spese di esercizio sono a carico di tutti i Soci attributari e/o assegnatari, con ripartizione millesimale.

Il consumo di acqua calda e potabile: secondo il consumo segnato dagli impianti con appositi contatori e/o in base alle persone denunciate e/o presenti, *a titolo di nucleo familiare effettivo oppure di ospiti dichiarati o accertati a norma dell'articolo 29 del Regolamento per l'assegnazione e l'abitazione degli alloggi sociali.*

La ripartizione delle spese di esercizio di ascensori deve farsi in proporzione all'altezza dei piani, perche trattandosi di servizi destinati a servire i Soci in misura diversa, trova applicazione il criterio generale suggerito dal secondo comma dell'articolo 1123 del C.C. che dispone la ripartizione proporzionale all'uso che ciascuno può fare del servizio. S'intende che dalla spesa e manutenzione viene escluso dal conteggio il piano di partenza.

Articolo 6

Avrà altresì ripartizione millesimale la spesa per il carburante della centrale termica, dedotta la spesa di competenza dell'impianto di produzione di acqua calda, nonché le assicurazioni di fabbricato contro i danni derivanti da incendio, caduta fulmini, scoppio di gas, nonché R.C.T.

Articolo 7

Nessun Socio attributario può sottrarsi all'obbligo di partecipare alla ripartizione delle spese, anche in caso di assenza temporanea dai locali.

Articolo 8

Le spese dovranno essere corrisposte all'Amministrazione direttamente dai Soci attributari o assegnatari dei singoli alloggi.

Esse saranno di norma pagate trimestralmente, previo eventuale anticipazione nella misura approssimativa stabilita dal Consiglio di Amministrazione, sentito il parere dei Soci o loro delegati.

Articolo 9

Il mancato integrale pagamento, anche *di* una sola rata della quota d'uso, decorso il termine massimo di tolleranza di 20 giorni dalle convenute scadenze, costituisce il Socio in mora, indipendentemente da qualunque causa con la conseguente rescissione del contratto a danno e spese di lui, senza bisogno di diffida o di speciale atto.

Articolo 10

L'assegnatario dovrà comunicare all'Amministrazione tutte le variazioni che avvengono nello stato di famiglia, *oltre a quanto già previsto dal "Regolamento per l'assegnazione e l'abitazione degli alloggi sociali"*.

TITOLO V

USO DELL'ALLOGGIO ED ONERI A CARICO DEL SOCIO

Articolo 11

Gli appartamenti dovranno essere adibiti soltanto ad abitazioni, con un assoluto divieto di utilizzare i locali ad altri usi.

Tutti i Soci sono obbligati a fare uso dell'alloggio assegnato in modo da non creare disturbo ai vicini con particolare divieto di:

- fare ristagnare acqua od altri liquidi che provochino infiltrazioni nei sottostanti plafoni;
- far utilizzare le cantine ed autorimesse, quali accessori degli appartamenti, ad estranei;
- depositare nelle cantine e nelle autorimesse materiale infiammabile, maleodorante o che costituisca pregiudizio all'igiene.

Articolo 12

E' fatto espresso divieto di sublocare in tutto o in parte l'appartamento oppure di tenere persone a pensione, senza l'assenso scritto dell'Amministrazione, sempre revocabile in caso di inconvenienti od abusi. *Sono fatti salvi i casi di ospitalità previsti dall'articolo 29 del "Regolamento per l'assegnazione e l'abitazione degli alloggi sociali"*.

Articolo 13

E' vietato lasciare l'appartamento inutilizzato e non occupato, salvo in caso ritenuto valido da parte del Consiglio di Amministrazione.

Qualora l'alloggio dovesse rimanere inutilizzato per un periodo superiore a tre mesi il Socio è tenuto ad avvertire la Cooperativa indicandone le cause.

In caso di incendio, fulmine, allagamento o qualsiasi altro evento, il Socio attributario sarà tenuto al risarcimento dei danni che per effetto dell'inaccessibilità al suo alloggio venissero a crearsi all'immobile od a terzi.

Articolo 14

Il Socio si obbliga a non apportare alcuna innovazione o trasformazione ai locali, od agli impianti tutti, senza preventivo consenso scritto del Consiglio di Amministrazione. Tutte le opere di miglioria e gli impianti che egli facesse debbono rimanere, nessun'esclusa, a beneficio della Cooperativa senza alcun compenso, a meno che la Cooperativa stessa non preferisca la restituzione dei locali nel ripristino di stato *originario*, a cura e spese del Socio.

Esequire o permettere che si possano eseguire le opere e le riparazioni necessarie ad evitare danni ai vicini od alle cose comuni.

Acconsentire l'accesso ai suoi locali per l'esecuzione di opere di riparazione che interessano gli altri Soci assegnatari.

Chiudere le prese d'acqua, luce e gas, nel caso di assenza prolungata.

Articolo 15

Sono a carico del Socio attributario tutte le opere di piccola manutenzione da eseguirsi negli alloggi (riparazione ai sifoni dei bagni e lavandini, ai rubinetti in genere, alle cassette

degli impianti d'acqua dei servizi, ecc) ed in genere tutte quelle dipendenti dall'uso normale della cosa attribuita/assegnata.

TITOLO VI

AMMINISTRAZIONE DI CASEGGIATO CON ASSEMBLEE

Articolo 16

L'amministrazione dei caseggiati sociali è vincolata dalla particolare natura della Cooperativa a proprietà indivisa, nella quale ciascun socio è assegnatario di ciascun rispettivo alloggio che è inalienabile, proprio perché non trasmesso in proprietà la quale è e resta, ad ogni conseguente effetto, in capo alla Cooperativa come soggetto giuridico.

In questo caso non si forma alcun condominio negli edifici sociali in quanto manca il requisito essenziale della pluralità di distinte proprietà immobiliari, con parti comuni tra loro.

Ne consegue che non può esistere alcun amministratore diverso dagli organi dirigenti della Cooperativa che esercita l'amministrazione di caseggiato mediante uno o più delegati o mandatari, appositamente nominati dal Consiglio di Amministrazione.

Non trova pertanto, in linea di principio, applicazione il capo II, art. 1117 e seguenti del C.C.

L'amministratore, in caso di emergenza dovuta a pericoli a persone o cose nonché per esplicito dettato di legge, può effettuare spese ai sensi dell'art. 1134 C.C. o può ordinare lavori di manutenzione, ai sensi dell'art. 1135 del C.C.; dette spese e/o lavori devono limitarsi a prevenire ulteriori danni o alla messa in sicurezza e/o ad ottemperare alle norme di legge.

L'amministratore dovrà riferire ai Soci, alla prima assemblea di caseggiato.

Articolo 17

L'assemblea si considera regolarmente convocata, ed i soci assegnatari validamente invitati alla riunione, con l'affissione di idoneo avviso indicante il luogo, il giorno, l'ora e l'ordine del giorno dell'assemblea in prima o in seconda convocazione alla bacheca dell'edificio sociale almeno 24 ore prima dell'inizio dell'Assemblea.

Articolo 18

L'assemblea di caseggiato è validamente costituita con l'intervento di tanti soci attributari e della Cooperativa, per i soci assegnatari in godimento, che rappresentino i due terzi, in prima convocazione, ed un terzo in seconda convocazione, delle quote millesimali di riparto delle spese di caseggiato. A tal fine, in analogia ai criteri di rappresentanza vigenti per l'assemblea generale, *il Socio* non potrà rappresentare con delega più di tre soci attributari.

Tra la prima e la seconda convocazione dovrà intercorrere un periodo minimo di 24 ore ed uno massimo di 10 giorni. In caso contrario l'Assemblea non sarà valida.

Articolo 19

L'Assemblea di caseggiato, salvo diversa indicazione dell'Assemblea, sarà presieduta, di norma, dal rappresentante o delegato del Consiglio di Amministrazione, al quale sarà affiancato un segretario da nominarsi da parte dell'Assemblea i quali redigeranno e sottoscriveranno il verbale della seduta che sarà conservato a cura dell'Amministrazione della Cooperativa.

Articolo 20

L'Assemblea de caseggiato provvede:

- a) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno ed alla relativa ripartizione tra i soci;
- b) all'approvazione del rendiconto annuale dell'Amministrazione e all'impiego dell'eventuale residuo attivo di gestione;
- c) all'approvazione delle opere di manutenzione ordinaria, straordinaria comprese le innovazioni, costituendo se necessario un fondo speciale.

Le innovazioni che comportino un miglioramento o l'uso più comodo o il maggior rendimento nell'utilizzo dell'edificio sociale devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti almeno i due terzi dei millesimi di riparto della spesa.

Fanno parte delle innovazioni le spese tecniche e oneri vari, necessarie ad opportune *rilevazioni* per la realizzazione delle innovazioni medesime.

Articolo 21

Saranno considerate approvate le deliberazioni che ottengono almeno la metà dei millesimi presenti.

Le deliberazioni assunte dall'Assemblea di caseggiato a norma del presente Regolamento e dello Statuto, sono obbligatorie per tutti.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge, allo Statuto e/o Regolamento ogni socio dissenziente potrà presentare ricorso all'Autorità Giudiziaria.

Il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento salvo, naturalmente, sospensioni decretate dalla medesima Autorità Giudiziaria.

Il ricorso deve essere presentato, a pena di decadenza, entro trenta giorni dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

Articolo 22

L'inosservanza del presente Regolamento, fatti salvi i diritti di risarcimento dei danni, comporta le sanzioni eventualmente stabilite dal Consiglio di Amministrazione.

Articolo 23

DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto ciò che non è dettagliatamente previsto dal presente regolamento valgono le disposizioni del Codice Civile e delle leggi sull'edilizia popolare.