

REGOLAMENTO

INTERNO DELLA COOPERATIVA CASE TRANVIERI

(sull' utilizzazione dei beni della cooperativa non ceduti ai soci e/o a terzi)

PARTE GENERALE

Art. 1

Il presente regolamento disciplina le modalità di godimento degli appartamenti costituenti i due complessi immobiliari attualmente di proprietà della coop. Case Tranvieri di Roma siti:

a) in Roma con ingresso alla via Monza n. 9 e 11, alla via La Spezia n. 34, alla via Orvieto n. 24 e 26, alla via Orvieto n. 25 e 25/A, alla via Foligno n. 16 e 18 (denominato “*Lotto Appio*”);

b) in Roma con ingresso alla via Prenestina n. 94, alla circonvallazione Casilina nn. 17, 25 e 33 (denominato “*Lotto Prenestino*”) e con ingressi carrabili in via B.D’Alviano n. 4 e 8. e comunque degli altri Lotti e complessi edilizi che la cooperativa realizzerà o comunque acquisirà al proprio patrimonio e/o per i propri soci.

Il presente regolamento disciplina, inoltre, se non altrimenti disposto, le modalità d’uso dei beni dei soci e di quelli di proprietà della stessa cooperativa (e/o comunque non assegnati ai soci o a terzi né in proprietà, né in godimento esclusivo, quale sia il titolo di detto godimento) dei quali goda la collettività dei soci ed i criteri di ripartizione delle relative spese di gestione, conservazione, manutenzione e ristrutturazione, nonché i criteri, le modalità d’uso e le modalità di ripartizione delle spese relative alla gestione ed erogazione dei servizi destinati alla generalità dei fruitori delle unità immobiliari dei complessi edilizi.

Art. 2

E’ di proprietà esclusiva della cooperativa, oltre alle unità immobiliari alloggiative e non alloggiative eventualmente non assegnate né alienate, tutto ciò che non è ricompreso nello alloggio in senso stretto e non sia stato alienato; il suolo sul quale sorge il fabbricato, limitatamente alla sua proiezione ortogonale, viene assegnato ai soci “*pro quota*”, unitamente alle relative fondazioni, in caso di assegnazione degli alloggi ricompresi nel fabbricato stesso.

Ad eccezione del suolo sul quale sorge l’edificio e delle relative fondazioni, sono di proprietà della cooperativa (e costituiscono parte del suo patrimonio) con elencazione meramente esemplificativa e non tassativa tutti i beni indicati dall’ art. 1117 del codice civile:

1. i muri maestri, le facciate, i tetti, i lastrici solari, le scale, i ballatoi, i portoni di ingresso ai singoli fabbricati, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, i giardini ed in genere tutte le parti degli edifici necessarie all’ uso delle unità immobiliari assegnate in proprietà o in godimento esclusivo (con esclusione di quanto sopra indicato);
2. i locali della portineria, l’ alloggio dei portieri, le cantine, le soffitte, i locali destinati a lavatoi e stenditoi, i locali adibiti al riscaldamento centrale ed agli altri impianti, ivi compresi i locali dell’ ascensore;
3. tutti gli impianti (nella loro interezza e sino alla diramazione al singolo locale di proprietà esclusiva) che servano all’ uso comune tra i quali, con enumerazione meramente esemplificativa e

non tassativa: gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature, i canali di scarico, gli impianti dell' acqua, elettrico, del gas, del riscaldamento e simili;

4. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che comunque servano o possano servire all' uso comune.

Art. 3

Le scale, i cortili, i terrazzi e i locali ad uso lavatoio e stenditoio ed in genere tutti i beni, gli impianti e i servizi indicati al precedente articolo 2, punti 1, 2, 3 e 4, pur essendo di proprietà esclusiva della Cooperativa, mantengono la loro destinazione a servizio del complesso edilizio. Pertanto il loro uso è riservato a quanti stabilmente occupano le singole unità immobiliari del complesso stesso e ai fruitori degli alloggi spettano pertanto i corrispondenti diritti, da esercitarsi con le modalità e nei limiti stabiliti dal presente Regolamento.

Sulle scale, sui cortili e sui terrazzi spetta ai fruitori degli alloggi il diritto di passaggio pedonale e sui cortili il diritto di uso a scopo ricreativo in particolare per il gioco dei bambini, da effettuarsi negli spazi appositamente indicati e nei limiti stabiliti dal presente Regolamento.

In nessun caso, comunque, il titolare dell'alloggio può limitare, sospendere o ridurre eguale uso che di detti beni possano fare gli altri titolari o fruitori.

E' assolutamente vietato, salvo che ciò non sia stato espressamente autorizzato o convenuto per iscritto con la cooperativa, l' uso esclusivo a favore di un solo soggetto – anche se eventualmente per un uso sia pur solo provvisorio – dei beni elencati nel precedente articolo.

Art. 4

E' vietato ai proprietari delle unità immobiliari (e/o a coloro – soci o non soci - che a qualsivoglia titolo godano delle stesse):

1. effettuare il trasloco di mobili, elettrodomestici ed ogni altro arredo senza aver preventivamente avvertito l'amministrazione anche al fine di consentire l'adozione di accorgimenti volti sia all'identificazione di eventuali responsabilità in caso di danni arrecati alle parti di uso comune sia per evitare il fastidio agli altri fruitori delle unità immobiliari;
2. depositare nei cortili, giardini, sui pianerottoli, nei sottoscala e negli altri luoghi di uso comune, oggetti, suppellettili, prodotti di qualsiasi tipo se non con il preventivo consenso della cooperativa;
3. esercitare industrie e commerci negli appartamenti o esercitare attività rumorose;
4. tenere abitualmente aperti i portoncini delle abitazioni o il portone di accesso alla palazzina, lasciare aperti i cancelli di ingresso ai complessi residenziali negli orari di chiusura degli stessi;
5. porre in opera portoncini di ingresso alle abitazioni di tipo, disegno e/o stile diverso da quelli posti in opera nel resto della scala e/o comunque diversi per tipo o disegno da quelli stabiliti dalla cooperativa per la generalità dei fruitori;
6. sostare – salva espressa autorizzazione scritta della cooperativa – con autovetture nei viali o cortili, salvo per la durata delle eventuali operazioni di carico e scarico;
7. introdurre e/o posteggiare nei medesimi luoghi i motocicli; le biciclette possono essere introdotte a mano esclusivamente per essere posteggiate negli eventuali luoghi a ciò deputati;
8. stendere in maniera visibile panni alle finestre o sui balconi e comunque al di fuori dei locali eventualmente adibiti dalla cooperativa a tale scopo;

9. consentire ai bambini di giocare nelle scale delle palazzine e consentire ai bambini di farlo nei cortili e nei giardini di uso comune al di fuori degli orari stabiliti dall'organo gestorio della cooperativa e/o al di fuori dei luoghi espressamente indicati a tal fine e sempre che non vengano eseguiti giuochi pericolosi per la loro e per l' altrui incolumità;
10. tenere vasi da fiori sui davanzali delle finestre o sui passamani del parapetto dei balconi;
11. applicare tende esterne, diverse per tipo, colore, forma e modello da quelle che saranno eventualmente indicate dalla cooperativa per la generalità dei fruitori;
12. produrre suoni e/o rumori che possano arrecare disturbo ai vicini, in particolare tra le ore 23,00 e le ore 8,00 e tra le ore 14,00 e le ore 16,00;
13. battere e/o esporre tappeti e/o altri componenti di arredo alle finestre o nelle scale;
14. esporre targhe, insegne, scritte, disegni, nei cortili, sulle cancellate e sulle pareti interne ed esterne delle palazzine dei complessi edilizi; la forma e le dimensioni delle targhe da apporre sui portoncini di accesso agli appartamenti, sui citofoni o eventualmente in altri luoghi, saranno stabiliti dalla cooperativa in modo che siano eguali per tutti e, se del caso, la cooperativa predisporrà apposite bacheche per l'esposizione delle targhe pubblicitarie;
15. effettuare qualsiasi intervento e/o opera (o porre in opera qualsiasi apparecchiatura) che possa anche solo alterare i prospetti architettonici o/o i relativi dettagli delle palazzine (anche solo il disegno o il colore delle semplici facciate), o delle altre parti di uso comune, senza il consenso espresso (e prestato ad substantiam in forma scritta) dalla cooperativa.

E' consentito:

1. l'uso dei lavatoi e stenditoi purché chi ne faccia uso abbia cura di utilizzarli per il tempo necessario alle sue necessità e non ne impedisca eguale uso agli altri fruitori degli alloggi; in ogni caso, i lavatoi e gli stenditoi devono essere lasciati puliti e liberi da ogni oggetto non pertinente gli stessi locali;
2. l'uso dei terrazzi nel rispetto delle eguali esigenze degli altri fruitori; i terrazzi, dopo l'uso, devono essere sempre lasciati liberi e puliti per consentire a tutti di poterli utilizzare per lo scopo primario di asciugare i panni; non è consentito (salva specifica autorizzazione manifestata per iscritto dalla cooperativa) l'uso dei terrazzi come spazio di giuoco dei bambini, per ricoverare animali o per farli passeggiare o per lo svolgimento di feste.

Art. 5

E' consentito ospitare nelle unità immobiliari occupate animali domestici (come cani, gatti ed uccelli) purché di proprietà di colui che usufruisca dell'alloggio e comunque purché in numero ragionevole in relazione alle dimensioni degli appartamenti e della destinazione abitativa dei complessi edilizi, e sempre purché detti animali non siano pericolosi per le persone e/o per le cose.

L'ospitalità di animali domestici è consentita, comunque, solo nel rispetto delle norme di buon senso e di tutela degli animali medesimi e comunque nel rispetto delle imprescindibili regole di cui appresso.

Il proprietario (o comunque colui che usufruisca a qualsiasi titolo dell' alloggio):

1. deve aver cura dei propri animali ed evitare che questi arrechino fastidi o danni agli altri abitanti e/o frequentatori dei complessi edilizi e delle loro cose;
2. deve rispettare tutte le disposizioni legislative e regolamentari relative al possesso di animali domestici;

3. deve evitare che l'animale espleti i suoi bisogni fisiologici entro l'area della Cooperativa, compresi i cancelli d'entrata e comunque deve munirsi di idonei strumenti per raccogliere le feci dei propri animali e di quant' altro ragionevolmente occorra per pulire i luoghi di uso comune;
 4. deve condurre i cani al guinzaglio e, possibilmente, con la museruola;
 5. deve prestare la massima attenzione nel condurre i cani dove normalmente sostano le persone ed in ispecial modo nei pressi dei luoghi adibiti a giuoco per i bambini;
 6. deve regolarmente vaccinare i propri animali ed attuare ogni necessaria profilassi atta ad impedire eventi morbosi per l' uomo o gli altri animali e comunque deve scrupolosamente osservare tutte le prescrizioni sanitarie e regolamentari in genere relative agli animali da compagnia;
 7. deve stipulare idonea polizza assicurativa per i danni che gli animali posseduti possano arrecare alle persone e/o alle altrui cose.
- E' in ogni caso vietato ospitare animali di proprietà di terzi.

Art. 6

E' tassativamente vietato adibire le unità immobiliari ad attività pericolose o comunque ad usi contrari a norme di legge, di buon costume o di polizia e/o comunque ad usi che violino le norme sanitarie e di sicurezza.

E' vietato adibire le unità immobiliari a destinazione abitativa site nei complessi edilizi della cooperativa (cedute in proprietà o in godimento a qualsiasi titolo) ad un uso - anche parzialmente - diverso da quello abitativo e/o comunque diverso (anche parzialmente) da quello risultante dalla destinazione urbanistica e catastale in atto al momento della approvazione del presente regolamento. Non sono soggetti a questa norma i locali che alla data di approvazione del presente regolamento siano adibiti o comunque risultino già adibiti a destinazione non abitativa.

Per quanto possa occorrere, e con elencazione meramente esemplificativa, è comunque vietato adibire le unità immobiliari cedute in proprietà o in godimento a qualsiasi titolo – e salvo che si tratti di unità immobiliari ad uso originariamente non abitativo – alle seguenti attività:

1. esercizio di pensione, locanda o affittacamere;
2. ricovero per animali;
3. agenzie di pegno o di collocamento;
4. asili di ricovero (con esclusione di asili nido destinati all' eventuale accoglienza anche non esclusiva dei bambini degli abitanti i complessi edilizi cui il presente regolamento si riferisce);
5. cliniche, gabinetti medici o di analisi (con esclusione di quelli eventualmente organizzati dalla cooperativa per l' assistenza – anche non esclusiva – dei fruitori dei complessi edilizi cui il presente regolamento si riferisce);
6. officine di qualsiasi tipo (salvo che non siano organizzate dalla cooperativa per interventi nell' interesse dei fruitori degli alloggi);
7. sedi di partiti, sindacati ed altre associazioni anche culturali comunque aperte alla frequentazione di terzi;
8. altre attività che siano contrarie al decoro degli immobili, che possano arrecare disturbo ai vicini o che siano anche in parte incompatibili con la destinazione abitativa dei complessi edilizi;
9. ad attività commerciali ed imprenditoriali che siano dirette al pubblico degli utenti;
10. studi professionali con l'eccezione delle situazioni costituite anteriormente al 1 Gennaio 2005.

E' comunque inteso che i divieti di cui al presente articolo non si applicano alle attività ed alle iniziative gestite o organizzate dalla cooperativa nell' interesse (ancorché non esclusivo e/o non prevalente) dei propri soci e degli altri fruitori degli alloggi alloggiati nei complessi edilizi sociali e dei loro familiari.

Art. 7

Tutti coloro che, a qualsiasi titolo, godano delle unità immobiliari site nei complessi edilizi indicati nell'art. 1, devono aver cura dell'alloggio ad essi assegnato ed hanno l'obbligo di mantenere le unità immobiliari delle quali godano e degli impianti al loro servizio e di effettuare su di essi tutte le riparazioni che si rendano necessarie in modo da evitare che possano deriverne danni a terzi.

In caso di guasti, rotture o necessità di interventi relativi a beni che siano di proprietà della cooperativa, devono senza indugio essere avvertiti gli uffici della cooperativa (o uno dei portieri ove vi siano) di modo che si possa intervenire con la massima sollecitudine.

In caso di danni da ritardo risponderà colui che abbia ritardato la segnalazione.

In ogni caso, anche all' interno delle abitazioni di proprietà individuale, è vietato, senza il consenso della cooperativa, apportare modifiche o variazioni agli impianti di uso comune o effettuare modificazioni dei luoghi che incidano anche indirettamente sulle strutture degli immobili e comunque sui beni sia di proprietà di terzi che della cooperativa.

Art. 8

Tutti coloro che godano delle unità immobiliari abitative devono lasciare presso gli uffici della cooperativa o presso il portiere dello stabile almeno un recapito telefonico aggiornato per le eventuali comunicazioni d' urgenza e/o (possibilmente) indicare al portiere o ad un vicino di casa una persona che possa accedere all' appartamento per gli interventi d' urgenza.

Ove sia necessario accedere nell' appartamento per evitare il rischio di danni o per evitare il loro eventuale aggravarsi, in mancanza di una persona incaricata dal fruitore, gli incaricati della cooperativa vi procederanno assieme ad almeno un altro testimone – possibilmente un agente di pubblica sicurezza o altro pubblico ufficiale – e dell' accesso e delle operazioni eventualmente effettuate sarà redatto apposito verbale.

Art. 9

Le infrazioni alle norme contenute nel presente regolamento sono passibili di una penale ricompresa tra un minimo di **Euro 10,00= (dieci)** ed un massimo di **Euro 75,00= (settantacinque)** da devolvere in beneficenza. I ritardi o le altre omissioni relative ai pagamenti dovuti alla cooperativa sono regolamentati a parte.

Le penali sono irrogate dal consiglio di amministrazione secondo il suo prudente apprezzamento e con la diligenza del buon padre di famiglia in relazione alla gravità dell' infrazione.

Prima di irrogare la sanzione, l' organo gestorio deve invitare l' infrattore a far pervenire le eventuali proprie osservazioni in un termine non inferiore a otto giorni. Decorso il termine sopra indicato, l' organo gestorio potrà irrogare la sanzione.

AMMINISTRAZIONE DEI BENI DI USO COMUNE

Art. 10

L' amministrazione dei beni di uso comune spetta alla cooperativa (che ne è proprietaria) che vi provvede secondo il suo prudente apprezzamento operando anche nell'interesse dei singoli fruitori degli alloggi (soci o meno della società) i quali, con l'accettazione in godimento dell' alloggio o con l' acquisizione in proprietà del medesimo, le conferiscono, per quanto possa occorrere, ogni opportuno mandato, anche ai sensi dell' art. 1726 cod. civ, a svolgere le necessarie attività amministrative e ad addebitare loro i relativi costi.

Art. 11

L' organo gestorio della cooperativa ha la responsabilità del buon andamento della gestione dei beni in uso comune e ad esso (o all' ufficio da questo apprestato) devono essere rivolte tutte le istanze, le osservazioni ed i rilievi relativi a detta gestione.

La cooperativa, tramite i suoi organi sociali ed i suoi dipendenti, curerà l' amministrazione dei beni in uso comune provvedendo:

- a) ad organizzare e gestire un servizio di portierato e, se possibile, di guardiania dei complessi immobiliari (senza obblighi e responsabilità di custodia dei beni dei fruitori degli alloggi);
- b) alla manutenzione dei cortili, delle facciate, dei tetti, dei lastrici solari, delle scale, dei ballatoi, dei portoni, dei giardini, dei vestiboli, degli anditi, delle facciate ed in genere di tutte quelle parti dei complessi edilizi necessarie all' uso delle unità immobiliari;
- c) alla manutenzione dei portoni, cancelli degli infissi e serramenti che non siano in opera nei singoli alloggi;
- d) alla manutenzione degli impianti di uso comune come quelli degli ascensori, del citofono, dell' acqua, elettrico, del gas, telefonico (per quanto possa riguardare le parti di uso comune), delle fognature dei pozzi, delle cisterne, dei canali di scarico degli acquedotti ed in genere di tutti gli impianti che servano gli alloggi;
- e) allo svolgimento di ogni e qualsiasi altra attività utile per il migliore godimento degli alloggi e per migliorare la qualità della vita degli abitanti degli alloggi;
- f) alla pulizia, alla illuminazione delle parti di uso comune;

La cooperativa, inoltre, provvederà a curare i servizi necessari alla migliore utilizzazione degli alloggi da parte dei fruitori. In particolare compete alla cooperativa provvedere:

- 1) ad organizzare e gestire tutti i servizi comuni ivi compreso quello di riscaldamento centralizzato;
- 2) la gestione degli ascensori a servizio delle palazzine facenti parte dei complessi edilizi di cui all' art. 1;
- 3) all' assicurazione generale per i danni al fabbricato e per quelli alle persone e cose derivanti dal fabbricato medesimo.

E' inteso che ogni opera, anche di manutenzione, eventualmente effettuata dai fruitori degli alloggi – e salva l' espressa autorizzazione scritta della cooperativa - non deve mai comportare modificazione alcuna anche solo al colore, alla forma o al disegno delle facciate, dei prospetti interni ed esterni, dei serramenti e degli infissi in opera nel resto del complesso immobiliare o della palazzina in cui è sito l' alloggio.

Art. 12

Salvo che non sia stato diversamente deciso dall' assemblea, le spese relative alle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni di proprietà della cooperativa, anche di quelli in uso ai soci, indicate nel secondo comma del precedente articolo dalla lettera a) alla lettera f) compresa, sono a carico della Cooperativa secondo la sua disponibilità finanziaria.

La cooperativa provvede ad impiantare tante contabilità quanti sono i complessi immobiliari amministrati ed imputa ciascuna spesa al Lotto cui si riferisce.

Le spese generali di amministrazione e le altre spese non attinenti specificamente ad uno dei Lotti (o che non siano imputabili esattamente ad uno di essi) saranno imputate a tutti i Lotti amministrati in proporzione alle rendite catastali complessive di ciascun Lotto.

Gli amministratori, in sede di assemblea annuale di bilancio, presentano ai soci il rendiconto delle spese sostenute ed il preventivo per l' esercizio successivo. Su proposta degli amministratori, l' assemblea può stabilire il versamento di acconti e/o la costituzione di fondi atti a finanziare l' eventuale disavanzo.

I soci sono in ogni caso obbligati, al termine di ogni esercizio, a ripianare l' eventuale disavanzo che dovesse realizzarsi tra le spese sostenute per le attività di cui al primo comma del presente articolo e gli eventuali ricavi conseguiti nello stesso esercizio.

Ai proprietari non soci, le spese relative alle manutenzioni ed all' amministrazione sono addebitate integralmente in proporzione ai vani nel numero risultante nei certificati catastali dei singoli alloggi posseduti.

Art. 13

Sono di competenza esclusiva dei soci (e comunque dei fruitori a qualsiasi titolo degli alloggi) tutte le spese relative alla gestione ed all' erogazione dei servizi individuate ed esemplificate nel terzo comma dell' art. 11 con i numeri da 1 a 2 compreso.

Dette spese sono ripartite in proporzione ai vani di ciascun alloggio come risultanti nei certificati catastali. Con lo stesso criterio sono imputate ai Lotti le spese che non possano essere imputate specificamente ai titoli di cui al precedente art. 11.

Art. 14

In deroga a quanto sopra previsto, le spese relative all' assicurazione fabbricati saranno sopportate per la metà dalla cooperativa, per la restante metà dai proprietari degli alloggi con le modalità previste nell' ultimo comma dell' articolo precedente.

Le spese relative all' ascensore, ivi comprese quelle di manutenzione e di gestione, anche in deroga a quanto previsto nei precedenti articoli, sono integralmente ripartite tra i fruitori degli alloggi con il seguente criterio:

- a) quanto alla metà in proporzione al numero dei vani catastali;
- b) quanto alla residua metà in proporzione al piano ove è allogato l' alloggio.

Il primo piano viene considerato quello di inizio corsa dell'ascensore.

Le spese relative all' adduzione dell' acqua, sono ripartite tra i fruitori degli alloggi in base alle risultanze dei contatori in opera relativi a ciascun alloggio con il minimo eventualmente stabilito in relazione ai contratti in essere con gli enti erogatori del relativo servizio.

Le spese relative ai servizi apprestati dalla cooperativa a favore dei soci e dei terzi che non riguardino la generalità dei fruitori degli alloggi, ma solo quelli che ne facciano richiesta o che ne beneficino, saranno sostenute solo da coloro che ne usufruiscono e saranno sempre determinate caso per caso ove possibile prima della erogazione del servizio.

GESTIONE DEL RISCALDAMENTO

Art. 15

La cooperativa organizza e gestisce il servizio centralizzato di riscaldamento per la generalità dei fruitori degli alloggi.

In nessun caso (salvo il consenso espresso e concesso in forma scritta della cooperativa) i fruitori degli alloggi possono innovare l'impianto aumentando o riducendo il numero dei radiatori o il loro dimensionamento o rinunciare al servizio separandosi della generalità degli altri utenti.

Tutte le spese relative al servizio del riscaldamento ivi compresa la ordinaria manutenzione dell'impianto centralizzato sono integralmente ripartite tra i fruitori del servizio in proporzione al numero di radiatori posti in opera nell'alloggio.

Art.16

Il servizio di riscaldamento, di norma sarà erogato ogni anno nel periodo

1 Novembre - 15 Aprile

per un numero di 10 (dieci) ore giornaliere normalmente dalle ore 6,00 alle ore 9,00= e dalle ore 14,00 alle ore 22,00=.

Il servizio sarà prorogato o ridotto in relazione alle condizioni climatiche effettive ed alle disposizioni dell'Autorità.

La cooperativa potrà modificare le ore di erogazione del servizio per renderlo più confacente alle richieste dei fruitori e comunque si adeguerà alle eventuali decisioni sul punto assunte dalla assemblea dei soci.

Art. 17

Gli eventuali proprietari degli appartamenti non soci (o i conduttori degli stessi che non appartengano alla compagine sociale) che rappresentino almeno il 10% (dieci per cento) dei fruitori del servizio di riscaldamento possono fare richiesta di modificazione delle condizioni di erogazione e chiedere la convocazione di un'assemblea.

L'assemblea sarà convocata dall'organo gestorio della cooperativa al più presto per deliberare sulle richieste. All'assemblea partecipano la cooperativa in rappresentanza dei propri soci fruitori del servizio di riscaldamento (anche nella sua veste di mandatario collettivo ex art. 1726 cod. civ.) ed i fruitori del servizio non soci (e che non abbiano un titolo di godimento dell'alloggio occupato concesso da un socio).

Ciascun fruitore può rappresentare altri fruitori (non soci della cooperativa) mediante delega scritta da conservarsi agli atti della cooperativa.

La assemblea del riscaldamento decide sulle modalità temporali di erogazione del servizio a maggioranza dei presenti in proprio o per delega.

GESTIONE DEI LOCALI CANTINE ED EX CABINE IDRICHE

Art. 18

I locali cantine ed ex cabine idriche, possono essere goduti dai soli soci esclusivamente in locazione e solo finché dura detta qualità e comunque solo ove fruiscono effettivamente (a qualsiasi titolo) di un alloggio allogato in uno dei complessi immobiliari di cui all' art. 1 del presente regolamento.

La durata della locazione sarà mensile, e si rinnoverà tacitamente di mese in mese, in mancanza di disdetta formulata a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento (o altra forma equivalente).

Il corrispettivo della locazione sarà determinato dall' organo gestorio secondo il suo prudente apprezzamento, ma in ogni caso il suo ammontare dovrà essere determinato in base ai metri quadrati e con criterio di economicità.

E' inteso che ove il socio, per qualsiasi ragione, perda tale qualità, ovvero per qualsiasi ragione non occupi più direttamente con la propria famiglia l' alloggio assegnatogli a qualsiasi titolo dalla cooperativa, il contratto di locazione dei beni di cui al presente articolo si scioglierà di diritto.

Le domande dei soci dirette ad ottenere la locazione dei beni sopra indicati saranno riportate in apposito registro secondo la data del ricevimento della domanda. La scelta del socio conduttore avverrà secondo detto ordine cronologico a condizione che il Socio occupi l'appartamento.

In ogni caso in cui il contratto di locazione si sciogla (sia per decorso del termine o disdetta, sia per avveramento della condizione sopra indicata) i locali dovranno essere rilasciati liberi da persone e cose (anche interposte) nella libera disponibilità della cooperativa entro massimo gg. 90 (novanta). In caso di ritardo nel rilascio, sarà applicata una penale giornaliera determinata all' inizio di ogni anno dal consiglio di amministrazione per la generalità dei soci.

Eguale penale sarà dovuta in caso di ritardo nel rilascio dei locali per qualsiasi altra ragione, ivi compresa la risoluzione per morosità.

E' sempre salvo il diritto della cooperativa al risarcimento dell' eventuale maggior danno.

Salvo che lo scioglimento del rapporto avvenga per morosità (o per altra causa che abbia comportato la risoluzione per inadempimento) al socio che rilasci i locali affittatigli è concesso di formulare altra domanda di inserimento nella graduatoria di cui precedente quinto comma.

Prevvia autorizzazione del consiglio di amministrazione, è consentito lo scambio delle cantine (e/o dei locali ex lavatoi) tra i soci.

LAVORI STRAORDINARI ED INNOVAZIONI

Art. 19

E' vietato, ai fruitori degli alloggi allogati nei complessi edilizi di cui all' art. 1 del presente Regolamento, modificare in qualsiasi modo i beni di uso comune e di proprietà della cooperativa anche al solo e limitato fine di meglio e/o più razionalmente usare dei beni medesimi.

E' vietato alterare i prospetti delle palazzine e/o le facciate delle stesse con la posa in opera di manufatti (come verande, infissi diversi da quelli in opera) o apparecchiature di qualsivoglia tipo come condizionatori e simili.

Tutte le apparecchiature devono essere collocate all' interno degli alloggi e deve avervi cura che non provochino disturbo ai vicini.

E' vietato intervenire sugli impianti se non all' interno dei singoli alloggi. In caso di intervento sugli impianti all' interno degli alloggi deve essere data comunicazione alla cooperativa delle opere effettuate per consentirle le verifiche e gli interventi del caso.

E' vietato modificare (anche all' interno dei singoli alloggi) l' impianto di riscaldamento e/o qualsiasi altro impianto senza il consenso della cooperativa e senza il suo controllo. In caso di necessità di aumento delle superfici radianti (ed ove ciò sia possibile senza alterare il funzionamento dell' impianto nel suo complesso) deve consentirsi ai tecnici della cooperativa di effettuare le verifiche del caso ed annotare l' aumento del numero dei radiatori (o l' aumento delle superfici radianti) al fine di rideterminare la ripartizione delle spese.

BILANCI

Art. 20

L' esercizio contabile delle spese relative alla gestione e manutenzione dei beni di uso comune e dei servizi, compreso quello di riscaldamento, è annuale dal *1 Gennaio al 31 Dicembre* di ciascun anno.

Art. 21

Unitamente al Bilancio di esercizio annuale, l' organo gestorio della cooperativa presenta alla assemblea della cooperativa la bozza di un bilancio preventivo relativo alla gestione ed alla manutenzione ordinaria dei beni di uso comune ed alla organizzazione ed erogazione dei servizi alla generalità dei fruitori.

In detto preventivo deve anche essere effettuata la ripartizione delle spese ipotizzate a carico di ciascun fruitore in applicazione dei criteri di ripartizione previsti nei precedenti articoli 12 e 13.

Art. 22

L' organo gestorio della cooperativa può evitare la redazione del bilancio preventivo; in questo caso è considerato come bilancio preventivo il bilancio consuntivo relativo allo esercizio precedente.

Entro il 30 Aprile di ciascun anno, in occasione dell' assemblea di bilancio, l' organo gestorio della cooperativa presenta il bilancio consuntivo delle spese relative alla gestione e manutenzione dei beni di uso comune e di erogazione dei servizi alla generalità dei fruitori.

I soci della cooperativa (e coloro che risultino proprietari degli alloggi ancorché non soci) sono tenuti a corrispondere acconti sulle spese relative ai servizi ed alle attività di cui al presente regolamento. Salvo che l' organo gestorio non ritenga di modificare le modalità di versamento degli acconti, questi come determinati dal preventivo (o dal bilancio relativo all' esercizio immediatamente precedente) sono versati alla cooperativa in dodici rate di eguale importo, ciascuna da corrispondersi nei tempi di volta in volta stabiliti dalla cooperativa o, in mancanza, entro il giorno 5 di ciascun mese.

In caso di ritardo nei pagamenti non superiore a dieci giorni, il fruitore è obbligato a corrispondere una penale (salvo il diritto al risarcimento del maggior danno) pari al 5% (cinque *per cento*) dell' importo della rata cui il ritardo si riferisce, con un minimo di € 10,00= (*dieci*). In caso di ritardo

maggiore, il fruitore è obbligato a corrispondere, oltre alla penale sopra indicata, anche gli interessi per i giorni di effettivo ritardo ragguagliati ad un tasso annuo pari all' interesse legale al tempo corrente *aumentato di sette punti percentuali*.

Art. 23

I fruitori degli alloggi inseriti nei complessi edilizi di cui al precedente art. 1 che non siano soci della cooperativa, ma che siano proprietari o conduttori degli alloggi (o comunque godano dell' alloggio per atto del socio o della cooperativa) rispondono delle spese sostenute dalla cooperativa per le manutenzioni e per la gestione dei servizi forniti dalla cooperativa per la generalità dei fruitori con le modalità ed i limiti sopra indicati.

I soggetti di cui al precedente comma, comunque rispondono in solido con il socio che abbia eventualmente loro concesso il godimento dell' alloggio o con colui cui quel godimento abbiano concesso.

I non soci hanno diritto di prendere visione della documentazione delle spese sostenute dalla cooperativa per l' erogazione dei servizi e per la manutenzione dei beni di uso comune inerenti l' alloggio da loro utilizzato.

Art. 24

Il presente regolamento disciplina i rapporti tra la cooperativa ed i propri soci in relazione alle attività di gestione dei servizi e dei beni di uso comune, nonché i rapporti tra la cooperativa ed i proprietari delle unità immobiliari alloggiate nei complessi edilizi di cui sopra e – nei limiti delle previsioni ivi riportate – i rapporti tra i fruitori degli alloggi alloggiati nei complessi di cui all' art. 1.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si rinvia a quanto stabilito dalla Legge per queste situazioni e/o, se del caso ed anche in via analogica, a quanto stabilito per situazioni analoghe ivi compresi i criteri di ripartizione delle spese previsti dagli artt. 1069 e 1030 del codice civile.