

REGOLAMENTO

“Criteri di ripartizione delle spese dei servizi e delle utenze di immobili costruiti da Cooperative a Proprietà indivisa”

(approvato dall'Assemblea Generale Straordinaria dei Soci del 10 dicembre 2012)

Richiamati i concetti che costituiscono la premessa al Regolamento e che vengono qui riconfermati:

a) In una Cooperativa a proprietà indivisa, quale la Cooperativa CASTELLO, il condominio non può essere, ed in effetti non è, una aggregazione di proprietari ma si tratta di una collettività tesa alla organizzazione dei servizi e delle parti comuni per una migliore realizzazione delle reciproche esigenze abitative. Le regole dettate dal Codice Civile sono comunque applicabili anche ad una realtà quale la nostra per il riaddebito delle spese comuni e delle utenze in comunione; è necessario sostituire la parola “proprietari” con la parola “assegnatari” e la parola “condominio” con la parola “fabbricato”.

Per il governo dei vari problemi che si presentano quando le aggregazioni sono vaste i Soci di questa Cooperativa, nell'Assemblea Generale dei Soci del 26 novembre 1999 hanno approvato il Regolamento dei Comitati di Gestione di Fabbricato e la costituzione del Comitato di Gestione Sociale. Si è proceduto con la elezione dei rappresentanti ed oggi siamo in grado di avere separati i compiti per la gestione delle attività della Cooperativa (Consiglio di Amministrazione) da quelli della gestione dei fabbricati (Comitato di Gestione di Fabbricato ed il loro insieme - Comitato di Gestione Sociale).

b) definizioni

Per “esercizio di fabbricato” si intende il periodo di tempo intercorrente dal 1 ottobre dell'anno in corso al 30 settembre dell'anno successivo.

Per “quota di utenza” si intende la voce di spesa relativa alla singola utenza, ad esempio: servizio energia, acqua calda, ascensore, manutenzione scale ecc..)

c) modalità operative

I Soci Assegnatari devono versare mensilmente alla Cooperativa, oltre al canone di godimento, una quota per costituire il fondo “utenze, servizi e manutenzioni di fabbricato”; tale quota è conteggiata ad inizio esercizio di fabbricato in base alle spese sostenute l'anno precedente e conguagliate al termine dell'esercizio di fabbricato.

La Cooperativa dovrà tenere il conto individuale dei versamenti eseguiti da ciascun Socio Assegnatario; il fondo è destinato esclusivamente alle spese di utenza, servizi e di manutenzione.

Le spese sostenute sono imputate ai singoli Soci Assegnatari nel rispetto delle quantità indicate nelle distinte tabelle allegate al presente documento.

Qualora la spesa effettiva, per l'anno considerato, risulti superiore o inferiore al preventivo fatturato, la differenza sarà recuperata in sede di conguaglio;

Non è compreso il Fabbricato di via Barlaam (civico 33) in quanto lì esistono tutti i presupposti che determinano la gestione “condominiale”

d) criteri di ripartizione

Sostanzialmente si tratta di tramutare il costo complessivo per ogni voce di spesa in una serie di valori di minore entità (a seconda del numero di alloggi che costituiscono il fabbricato) utilizzando tre criteri principali:

- criterio generale, in proporzione della superficie dell'alloggio assegnato (millesimi);
- criterio particolare della ripartizione, in base all'uso delle utenze e/o dei servizi che ogni nucleo familiare può farne (oggettivato da quantità misurate o misurabili);

- criterio particolare del godimento, es: (ascensore, energia per la produzione di acqua calda, le voci di spesa comprese nella tabella E).

e) tabelle

Relativamente alle tabelle di ripartizione dei costi, il Consiglio di Amministrazione e il Comitato di Gestione Sociale, ritengono più equo e corretto introdurre delle modifiche e delle aggiunte alle attuali tabelle esistenti.

Le tabelle esistenti da confermare sono quelle relative:

Tabella "A"- tabella generale di assegnazione, è quella fondamentale ed esprime il valore della assegnazione in godimento. Considerato che il valore per metro quadrato di ogni singola unità immobiliare è uguale per ogni fabbricato, il parametro di riferimento diventa la superficie di fabbricato. Tale superficie è stata calcolata considerando lo spazio utile netto di ogni singolo appartamento, a cui sono stati aggiunti i valori di spazio utile con coefficienti ridotti per i seguenti locali:

- cantina o sgomberi 0.45%
- logge fra pareti 0.35%
- terrazze ad uso privato 0.15%
- balconi 0.20%
- box 0.45%

Tabella "B"- per le spese di manutenzione e ripristino delle scale con i relativi accessori, ad eccezione della tinteggiatura delle pareti che ne costituiscono il vano. Tali spese sono ripartite tra tutti gli assegnatari dei diversi piani cui servono, a norma dell'art. 1124 del Codice Civile e fra gli Assegnatari dello stesso piano, in proporzione alle dimensioni dell'alloggio assegnato.

Tabella "C"- per le spese di impianto e per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore. E' stata calcolata attribuendo i millesimi per piano in funzione dell'altezza di ciascuno di essi sul piano di partenza dell'ascensore e successivamente, ripartendo in millesimi di piano fra le varie unità in funzione dei rispettivi valori della tabella A). Nei fabbricati aventi lastrico solare sistemato a terrazza accessibile, occorre che il calcolo dei millesimi relativi all'ascensore, oltre ad essere fatto in base al suo uso per accedere dal suolo ai diversi appartamenti, sia fatto anche in base all'uso relativo all'accesso dai vari appartamenti alla terrazza praticabile. Tenuto conto dell'uso normale di tali terrazze, consistente nello sciorinamento di bucato ed in altre piccole utilizzazioni, è attribuito un valore di 750/1000 al primo uso e 250/1000 al secondo. Naturalmente, le altezze da considerare per la ripartizione dei primi 750/1000 sono quelle dal suolo ai vari piani e per la ripartizione degli altri 250/1000 sono quelli dei vari piani alla terrazza.

Tabella "D"-per le spese di normale manutenzione dell'impianto termico e per la ripartizione dei consumi di riscaldamento. Sono ripartite tra gli assegnatari partecipanti al medesimo impianto in proporzione al volume riscaldato (metri cubi dell'appartamento) ed è calcolata prendendo in considerazione la sola superficie utile moltiplicata per l'altezza degli appartamenti.

Resta salva la facoltà di modificare parzialmente o totalmente tale ripartizione in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione che regola i contratti di "servizio energia". L'elemento qualificante in questo caso è la contabilizzazione del calore per singolo appartamento o per singola piastra radiante. E' stabilita una quota percentuale nel rispetto della tabella allegata alla lettera D) ed una quota percentuale in funzione della contabilizzazione registrata sul consumo effettivo. La ripartizione delle quote di cui sopra è stabilita attualmente in 20% in base alle percentuali della tabella D) e del 80% in base alla contabilizzazione.

Tabella E - che consenta di ripartire i costi sulla base del numero di alloggi, in parti uguali fra di loro, che appartengono al fabbricato. Le seguenti voci di spesa: consumo acqua comune, consumo acqua per perdite, gestione verde, piccole manutenzioni e cambio lampade, saranno addebitate sulla base di questa tabella.

Tabella F – periodicamente (indicativamente ogni 10 anni) devono essere sostituiti i sistemi di contabilizzazione del calore posti all'interno degli alloggi. Il costo relativo sarà addebitato ad ogni unità gestita dalla Cooperativa calcolando il costo unitario di ogni apparecchiatura moltiplicato per il numero complessivo di quelli installate.

Una percentuale, pari al 20% del consumo annuale, dell'energia termica necessaria per riscaldare l'acqua sanitaria, da ripartirsi in base alla tabella E). Questa quantità risulta non attribuibile quale consumo dei singoli Assegnatari ma è il fabbisogno termico per mantenere in temperatura l'acqua nello specifico contenitore posto in centrale termica.

Le spese sostenute per limitati interventi di manutenzioni sulle parti comuni (come ad esempio cambio serrature, riproduzione chiavi, sostituzione cassette delle lettere o dei zerbini, sostituzione lampade, ecc. ed anche la tinteggiatura dei vani comuni) possono essere addebitati, su specifica indicazione dei Comitati di Gestione di Fabbricato, agli Assegnatari della scala o al singolo Assegnatario che usufruiscono di tali prestazioni.

Si specifica inoltre che il rendiconto delle spese sostenute è fatto anche tramite quantità che possono variare nel tempo e anche a seconda dei nostri comportamenti. Proprio per la loro variabilità non possono essere parte di una tabella ma si esprimono in unità di misura come ad esempio l'acqua è espressa in metri cubi (mc.), l'energia termica per il riscaldamento è espressa in unità di contabilizzazione calore (u.c.c.). Sono a tutti gli effetti ulteriori tabelle "millesimali" al servizio di chi elabora i conteggi di ripartizione.