

REGOLAMENTO DI USO DEI FABBRICATI

Art. 1

Sono di uso comune ed indivisibile i locali, le opere, le installazioni, i manufatti e gli impianti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune fino al punto di diramazione - per quanto riguarda gli impianti - ai locali occupati ad uso esclusivo dai soci assegnatari.

Art. 2

Le spese di manutenzione e gestione delle parti comuni individuate all'art 1) fanno carico ai soci assegnatari nei limiti stabiliti dallo Statuto, dell'atto di assegnazione e dei regolamenti vigenti nella Cooperativa per l'uso dei fabbricati e per le riparazioni degli oneri e parti comuni di cui all'elenco allegato.

A detti oneri si provvederà mediante ricorso ai seguenti fondi e fonti finanziarie: 1) fondo straordinario manutenzione e migliorie;

2) fondo manutenzione fabbricati;

3) addebito a carico del socio assegnatario.

11 fondo di cui sub 1) sarà costituito dal Consiglio di Amministrazione nell'ambito del bilancio della Cooperativa con risorse accantonate a tal fine.

Il fondo di cui sub 2) sarà costituito dall'Amministratore espresso dal Comitato di Gestione del fabbricato mediante accantonamento di risorse da reperirsi con l'impostazione di quote a carico dei soci assegnatari nel rispetto delle tabelle millesimali vigenti.

I contributi di cui sub 3) saranno stabiliti dall'Amministratore o dal Comitato di Gestione e addebitati direttamente al socio assegnatario in relazione all'entità dell'intervento effettuato.

Per la gestione dell'attività di manutenzione da finanziarsi con il fondo di cui sub 1) al precedente comma, il consiglio di Amministrazione sarà assistito da una Commissione Tecnica, costituita come in appresso, alla quale il Consiglio stesso potrà delegare l'intera materia della suddetta gestione di sua competenza, con l'obbligo di periodico rendiconto e con le modalità e limiti di cui alla presente delibera.

Art.3

La Commissione di cui al precedente articolo sarà composta da un minimo di 12 membri effettivi ad un massimo di 15 membri scelti a discrezione del Consiglio fra i propri componenti e tra i rappresentanti dei Comitati di Gestione espressi dalle assemblee di fabbricato nella proporzione di 9 membri in rappresentanza dei Comitati di Gestione (1 per ciascuno fabbricato) e 3/6 membri espressi dal Consiglio di Amministrazione della Coop.va.

Della Commissione faranno infine parte di diritto il Presidente , il Vice-Presidente ed il Direttore della Cooperativa Castello.

Potranno essere invitati ai lavori della Commissione, gli Amministratori esterni dei singoli fabbricati e tecnici esperti di specifiche problematiche inerenti gli interventi da attuare.

La composizione della Commissione di cui al precedente articolo, nel rispetto dei criteri indicati dal 1° comma, viene fissata di volta in volta in occasione della nomina o del rinnovo dei membri della stessa da parte del Consiglio di Amministrazione. Detta Commissione resterà in carica per la medesima durata del Consiglio da cui è nominata e i membri saranno soggetti alle medesime ipotesi di revoca e recesso previste dalla vigente normativa per i consiglieri di Amministrazione.

Il regolamento per il funzionamento della Commissione sarà deliberato su proposta della Commissione stessa dal Consiglio di Amministrazione, cui spetterà pure di determinare annualmente - e compatibilmente con le disponibilità di bilancio - l'eventuale indennità di carica da riconoscersi a ciascun commissario (o ad alcuni commissari investiti di particolare incarichi operativi) e le modalità di liquidazione dell'indennità stessa.

La Commissione annualmente formulerà in via preventiva il programma delle manutenzioni e la relativa spesa, da sottoporsi all'esame del Consiglio di Amministrazione entro il 31 gennaio di ciascun anno.

La deliberazione di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione comporterà l'accantonamento degli importi di copertura da prevedersi dal fondo cui sub 1) al precedente art. 2).

Eventuali "scostamenti" dal preventivo come sopra deliberato dovranno essere espressamente autorizzati dal Consiglio di Amministrazione.

Entro il medesimo termine di cui al precedente comma la Commissione dovrà sottoporre al Consiglio di Amministrazione il conto consuntivo relativo alla gestione dell'anno precedente, accompagnata da una relazione sulle attività svolte.

Art. 4

Qualora si verifichi la necessità di urgenti interventi di manutenzione al fine di rimuovere situazioni di pericolo alle cose e alle persone sia nelle parti comuni di cui all'art. 1), sia nelle porzioni di fabbricato in godimento esclusivo dei soci assegnatari, sarà facoltà con poteri disgiunti del Presidente e Vice-Presidente della Cooperativa e dell'Amministratore del fabbricato di intervenire in via discrezionale disponendo gli interventi ritenuti più opportuni ricorrendo per la copertura finanziaria al fondo di cui sub 1) al precedente art. 2.

Colui che ha disposto gli interventi di cui al precedente comma e tenuto ad informare immediatamente (a mezzo di telefono o telegramma) il responsabile della Commissione di cui al richiamato art. 2), il quale dovrà porre all'ordine del

giorno della prima riunione successiva all'intervento stesso la ratifica di quanto disposto in via d'urgenza e la relativa imputazione ai fondi di cui sub 1) sub 2) sub 3) del precedente art. 2).

A tal fine nel preventivo da predisporre a cura della Commissione dovrà essere espressamente evidenziato un apposito fondo per opere di "pronto intervento".

Art. 5

Per la gestione del fondo di cui sub 2) dell'articolo 2, l'amministratore del fabbricato è tenuto a dare comunicazione degli interventi previsti al Presidente della Commissione di cui al precedente articolo 2 bis.

Art. 6

Tutti gli interventi di manutenzione previsti dai precedenti articoli, da finanziarsi con i fondi di cui al precedente art. 2), indipendentemente dagli organi competenti a disporre l'esercizio, possono essere revocati dal Presidente del Consiglio di Amministrazione della coop.va Castello qualora gli interventi o le opere non siano disposte nel rispetto delle vigenti normative ambientali, urbanistiche ed edilizie nazionali, regionali e/o comunali, o non garantiscano il pieno rispetto della tutela ed incolumità dei soci.

Ad eccezione di quanto disposto al primo comma, il Presidente del Consiglio di Amministrazione è tenuto a sottoscrivere in nome e conto della Cooperativa ogni istanza, documentazione o elaborato alle pubbliche autorità competenti per ottenere i necessari nulla-osta, autorizzazioni o concessioni, nonché a sottoscrivere eventuali convenzioni o atti unilaterali d'obbligo dalle suddette normative richiesti per la esecuzione delle opere ed interventi disposti nel rispetto del presente regolamento.

Art. 7

Gli alloggi ed accessori devono essere destinati esclusivamente ad uso di abitazione ed a servizi dell'abitazione stessa. Su richiesta dei soci assegnatari interessati, proporre al Consiglio di Amministrazione della Cooperativa di consentire, sentito il Comitato di Gestione, l'uso degli alloggi ed accessori per lo svolgimento di attività professionali nel rispetto delle norme legislative vigenti, alle seguenti tassative condizioni:

- che il cambio di destinazione sia se ed in quanto necessario autorizzato dalle competenti autorità comunali;
- che l'attività sia svolta esclusivamente dal socio assegnatario e/o da suoi famigliari senza l'impiego di persone estranee alla famiglia; - che a giudizio del Comitato di Gestione la nuova destinazione non sia incompatibile con il decoro e la tranquillità del complesso edilizio;
- che l'esecuzione non richieda attrezzature, la cui installazione sia soggetta a preventiva autorizzazione dell'autorità comunale, Vigili del Fuoco, Autorità Sanitaria;
- che l'attività sia limitata ad un massimo di otto ore giornaliere, secondo l'orario che sarà fissato dal Comitato di Gestione, una volta ottenuto il consenso del Consiglio di Amministrazione. Il Consiglio di Amministrazione sentito il Comitato di Gestione potrà imporre particolari cautele al fine di contenere la rumorosità. Le attività lavorative svolte in difetto di autorizzazione del Consiglio di Amministrazione, integrano comportamenti rientranti nella lettera a) del primo comma dell'art. 11 dello Statuto Sociale. Il Comitato di Gestione propone al Consiglio di Amministrazione la revoca dell'autorizzazione, quando riscontra il venir meno di una o più delle condizioni previste dal presente articolo.

Art. 8

Ogni socio assegnatario è tenuto ad eseguire nei locali occupati le opere e le riparazioni necessarie per evitare danni alla residua proprietà sociale. Il socio assegnatario che, assentandosi per un periodo prolungato, intende lasciare disabitata la propria unità immobiliare, è tenuto a consegnare le chiavi a persona di sua fiducia reperibile facilmente in luogo, dandone avviso al Segretario del Comitato di Gestione affinché, in caso di necessità sia possibile accedere ai locali per provvedere alle riparazioni di eventuali guasti ed alla eliminazione di inconvenienti che possano arrecare ad altri condomini. In tal caso è fatto obbligo al Segretario del Comitato di Gestione di comunicare per iscritto immediatamente al proprietario, a mezzo lettera raccomandata, l'avvenuto accesso, i motivi per cui si è reso necessario e le disposizioni urgenti adottate. Ciascun socio non potrà rifiutarsi dal lasciare eseguire al Comitato di Gestione eventuali riparazioni, manutenzioni e verifiche alle parti comuni che si trovano all'interno della propria unità immobiliare, e non potrà per nessuna ragione subire alcun danno o pregiudizio per tali eventuali lavori; danni che comunque dovranno essere sempre risarciti al socio.

Art.9

E' vietato apportare all'immobile varianti che arrechino alterazioni alla statica e all'aspetto architettonico dell'edificio e che comunque ne compromettano la struttura organica ovvero la solidità e stabilità. Per qualsiasi opera da eseguire all'esterno del fabbricato, si dovrà preventivamente ottenere il consenso scritto del Comitato di Gestione, fermi gli ulteriori eventuali adempimenti di legge.

Art.10

I balconi e le finestre potranno essere muniti a cura e spese del socio assegnatario di tende o di altro tipo di riparo esterno purché siano di uguale forma, grandezza, tipo e colore. Conseguentemente l'installazione di quanto previsto al 1° comma dovrà essere autorizzato dal comitato di gestione, fermi gli eventuali provvedimenti delle competenti autorità comunali.

Art.11

Tutti i reclami riferentesi all'uso delle cose di uso comune devono essere diretti al Comitato di Gestione.

Art. 12

Ciscun utente dovrà far uso dei locali assegnati in uso e delle parti comuni con senso di responsabilità.

Art.13

E' vietato:

a) nelle singole unità immobiliari esercitare attività contrarie alla morale, al buoncostume ed a qualsivoglia altro uso che turbi la tranquillità dei soci o sia contraria alla igiene ed al decoro del complesso;

b) occupare anche temporaneamente con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di qualsiasi specie i cortili, i terrazzi, gli anditi, i ripiani, le scale ed in genere i locali e gli spazi comuni. L'occupazione delle cose comuni e tuttavia ammessa quando si debbono eseguire lavori agli appartamenti o ai locali dei singoli soci, nel quale caso però essa deve essere limitata allo spazio ed al tempo strettamente indispensabile e non deve impedire del tutto l'uso delle cose stesse da parte degli altri soci.

Art. 14

E' vietato: a) introdurre nei W.C. e negli acquai materiali che possano otturare i condotti, lasciare aperti o trascurare di riparare i rubinetti; lasciare accese stufe o fornelli in assenza di persone che possano sorvegliare il funzionamento; b) insudiciare, in qualsiasi modo, scale, atri, anditi comuni appoggiare, biciclette ed altri mezzi contro muri esterni dell'edificio e negli androni; sostare con automobili od altri veicoli in corrispondenza degli accessi e nel cortile; depositare negli anditi e negli atri comuni, cose che possano ostacolare il transito; lavare le automobili al di fuori del luogo prestabilito.

Art. 15

I genitori sono tenuti a rispondere in solido dei danni eventualmente causati dai propri figli minorenni.

Art. 16

E' vietato ospitare, anche a titolo gratuito, persone la cui posizione sia in contrasto con le vigenti leggi di P.S.

Art. 17

E' vietato stendere sui balconi, sui davanzali o sulle persiane, biancheria, panni e oggetti in genere. E' vietato gettare immondizie, battere coperte, tappeti od altro nei vani scale e corridoi.

Art. 18

E' vietato collocare piante o vasi sui davanzali delle finestre e sui balconi, a meno che siano incassati in recipienti che ne impediscano lo stillicidio; inoltre e' vietato coltivare ortaggi nei giardini.

Art. 19

La raccolta delle immondizie deve essere fatta in appositi bidoni ermeticamente chiusi. I soci assegnatari debbono portare le immondizie a tali recipienti a mezzo propri contenitori anch'essi chiusi e decorosi evitando nella maniera più rigorosa di insudiciare le scale e le parti comuni.

Art.20

E' vietato portare varianti all'esterno sia verso la strada che verso i cortili, all'interno nella struttura dell'alloggio salvo approvazione del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, su proposta del Comitato di Gestione.

Art.21

Nessun socio può eseguire lavori alle cose comuni, sia che si tratti di innovazioni che di semplici modificazioni nell'interesse del fabbricato senza preventiva autorizzazione del Consiglio della Cooperativa su proposta del Comitato di Gestione. L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino delle cose modificate ed il risarcimento dei danni. Solo in caso in cui i lavori da eseguirsi abbiano i caratteri della necessità e della urgenza un socio può prendere l'iniziativa della loro esecuzione senza la preventiva autorizzazione dandone però tempestiva comunicazione al segretario del Comitato di Gestione al quale incombe l'obbligo di chiedere l'immediata ratifica del Consiglio di Amministrazione della Cooperativa. Al socio che avesse eseguito i lavori necessari ed urgenti spetta il rimborso delle spese sostenute. E' vietato l'ampliamento della superficie radiante dell'impianto del riscaldamento senza il consenso del Comitato di gestione.

Art. 22

E' vietato in modo assoluto tenere animali (cani o gatti) ed allevamenti ad eccezione per i casi previsti dalla legge....eccezion fatta per gli animali in gabbia (uccellini).

Art. 23

E' vietato disturbare i vicini, specie quelli dei piani inferiori, camminando o manovrando oggetti in maniera da produrre eccessivi rumori, o con schiamazzi, suoni, canti, danze, oppure usando trapani, apparecchi radio, grammofoni, televisori, pianoforti, elettrodomestici in genere.

Art. 24

L'uso degli apparecchi di cui agli art. precedenti e consentito con orario fissato dal Comitato di Gestione e così per l'uso della sala giochi.

Art. 25

E vietato gettare rifiuti o mozziconi di sigarette nel vano scala, all'interno degli ascensori, dai balconi e dalle finestre.

Art. 26

E vietato danneggiare le piante, i fiori e calpestare le aiuole del giardino e tutte le attrezzature mobili e fisse (panchine, cestini per raccolta dei rifiuti ecc.).

Art. 27

E consentito ai bambini giocare in cortile soltanto come da orari indicati dal Comitato di Gestione (vedi art. 20).

Art. 28

E vietato fare uso dei cancelli in modo rumoroso, soprattutto al momento della chiusura.

Art. 29

Tutti i soci assegnatari hanno l'obbligo di osservare scrupolosamente il sistema segnaletico di entrata e di uscita dai garages. Fermo restando l'obbligo che ogni volta i cancelli vanno chiusi a chiave, a chiunque sarà sorpreso ripetutamente a lasciare aperti i cancelli dei garages sarà tolto l'uso del box per auto e del deposito cicli e motocicli. Il sistema segnaletico di entrata ed uscita dei garages deve essere rispettato da tutti, auto-moto-biciclette-ciclomotori. Inoltre gli assegnatori con il posto macchina sono tenuti a rispettare le norme d'igiene e di vivere civile.

Art. 30

Tutti i soci assegnatari hanno l'obbligo di assicurare la più scrupolosa pulizia dello spazio antistante il proprio alloggio, almeno due volte alla settimana. Detto obbligo, viene esteso per gli stenditoi ai piani. Tutti i soci assegnatari con il posto macchina, hanno l'obbligo di pulire lo stesso almeno due volte al mese. Inoltre ogni socio dovrà provvedere alla sostituzione delle lampade del ballatoio antistante al proprio alloggio.

