



REGOLAMENTO D'USO DEGLI ALLOGGI

Premessa

Il presente regolamento sostituisce i precedenti, la sua applicazione ha decorrenza immediata. I soci assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme in esso contenute, oltre al rispetto dello Statuto della Cooperativa, delle leggi del codice civile e dei regolamenti municipali.

Art. 1

All'atto della consegna dell'appartamento, il socio assegnatario è tenuto a versare quale deposito cauzionale due mesi anticipati di canone d'uso, che verranno adeguati ad ogni variazione dello stesso canone. In caso di ritardato pagamento del canone d'uso, a carico del socio decorrerà l'interesse del 10%, fermo restando quanto stabilito dall'art. 12 dello Statuto.

Art. 2

- a) Gli alloggi devono essere esclusivamente abitati dal socio al quale sono stati concessi in uso e dalle persone che compongono il nucleo familiare.
- b) Il socio dovrà tempestivamente comunicare per iscritto al Consiglio di Amministrazione la variazione del nucleo familiare.
- c) E' fatto divieto al socio di sub-affittare o concedere in uso a terze parti l'alloggio o garage a qualunque titolo, con o senza corrispettivo.
- d) E' fatto divieto di occupare, anche temporaneamente, appartamenti, garage o locali di uso comune (scale, pianerottoli, ingressi, ecc.) senza l'autorizzazione scritta del Consiglio d'Amministrazione.
- e) E' vietato, negli alloggi, garage o locali di uso comune, impiantare uffici, laboratori, officine, magazzini o depositi merci di qualsiasi genere, salvo autorizzazione del Consiglio d'Amministrazione.

Art. 3

Il socio che intende lasciare libero l'appartamento dovrà darne comunicazione scritta al Consiglio almeno 90 giorni prima della data del trasloco.

Art.4

Ogni stabile dovrà nominare un Responsabile di Condominio incarico ricoperto a rotazione dagli assegnatari), il quale dovrà richiamare alla osservanza delle disposizioni del presente regolamento, e manterrà i rapporti con il Consiglio d'Amministrazione e la relativa Commissione Tecnica per ciò che riguarda l'intero stabile. Il Responsabile del Condominio potrà indire riunioni con gli assegnatari qualora le circostanze lo rendano necessario.

Art.5

Il socio, unitamente ai famigliari, dovrà avere la più scrupolosa cura nell'uso dell'appartamento, degli altri locali comuni e delle attrezzature collettive. Ogni socio assegnatario deve assicurare la più scrupolosa pulizia a turno delle scale, dei pianerottoli, della porta d'ingresso principale, dei locali di uso comune e del cortile,

salvo diversi accordi di caseggiato. Qualora le pulizie non vengano effettuate nei dovuti modi, sarà obbligo del Responsabile di Condominio adottare le necessarie misure per far sì che ciò avvenga.

Art. 6

I soci assegnatari devono osservare le norme di buon vicinato.

Art.7

Il Consiglio di Amministrazione si riserva il diritto, quando lo ritenga opportuno, di effettuare visite di controllo negli alloggi e il socio non potrà opporsi.

Art. 8

Qualora il socio dovesse assentarsi con tutta la famiglia dovrà segnalare al Responsabile di Condominio la persona di sua fiducia presso la quale lascia le chiavi dell'appartamento. In difetto di ciò il Consiglio, per fondati motivi, potrà accedere ai locali con l'autorizzazione della Forza Pubblica. Eventuali spese di riparazione saranno a carico dell'assegnatario.

Art.9

Nessun socio o familiare potrà apportare modifiche di sorta all'abitazione o provvedere a riparazioni senza la preventiva autorizzazione del Consiglio.

Art. 10

Divieti sulle parti comuni

- a) E' vietato depositare moto, bici negli spazi comuni (atrio d'ingresso, vano scale, corridoi, rampe dei garages, ecc.).
- b) E' vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei balconi e delle finestre comunque visibili dalla strada; è consentito stendere all'interno dei balconi e negli spazi appositamente predisposti.
- c) E' vietato collocare vasi da fiore sui davanzali e sui balconi, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati, e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio, molestie e danni di ogni genere.
- d) E' vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne scale, ecc.).
- e) E' vietato tenere animali.
- f) E' vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, del gas, del riscaldamento, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centrali/Tata TV, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti dovrà essere previamente autorizzato dal Consiglio di Amministrazione.
- g) E' vietato accedere sul tetto, a chiunque non sia stato previamente autorizzato dal Consiglio di Amministrazione
- h) E' vietato usare l'ascensore per il trasporto di animali, o per il trasporto di oggetti ingombranti o pesanti che possano sporcare o comunque arrecare danno. L'uso degli stessi inoltre è vietato ai minori, a norma della legge 24.10.1942 n. 1415.

Art.11

Divieti sulle parti private

- a) E' vietato ai soci assegnatari destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità degli inquilini o sia contrario all'igiene o al decoro dell'edificio. In particolare, gli appartamenti devono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazioni civili, mentre è vietato qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissione di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria ai regolamenti comunali di igiene, di piano regolatore, di polizia urbana e dei vigili del fuoco.

- b) E' vietato ai soci assegnatari di fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse, anche se in corrispondenza delle singole proprietà individuali, senza la preventiva approvazione del Consiglio di Amministrazione.
- c) E' vietato installare tendaggi o doppi infissi esterni alle finestre e balconi, senza il preventivo parere vincolante del consiglio di amministrazione su tipo, colore e caratteristiche di ogni genere.
- d) E' vietato manomettere l'impianto di riscaldamento interno ad ogni proprietà immobiliare.
- e) E' vietata l'installazione di antenne televisive individuali senza il consenso del Consiglio di Amministrazione, in quanto il fabbricato è fornito di antenna televisiva Centralizzata comune.
- f) E' vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici, secchi, ecc.
- g) E' vietato sbattere tappeti ecc. dalle finestre o dai balconi, prima delle ore 9,00 e dopo le ore 18,00. ciò sarà sempre da escludersi, in qualsiasi orario avvenga, all'interno del vano scale e nell'androne.
- h) E' vietato tenere nei locali materie infiammabili, o esplosive, o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose.
- i) E' vietato suonare, ballare, cantare e tenere radio, televisione, giradischi e simili a tonalità troppo alta, soprattutto prima delle ore 9,00, nonché dalle ore 14,00 alle 16,00, e dopo le ore 22,00.

Art.12

Doveri dei soci assegnatari

- a) Ogni socio deve consentire, a richiesta del Consiglio di Amministrazione, che nei locali in uso si provveda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari per la conservazione delle cose e dei servizi comuni, il rifiuto o l'impossibilità a consentire l'ingresso nell'appartamento ai fini di cui sopra, ancorché motivato, lo renderà comunque passibile di ogni eventuale danno conseguente.
- b) Ogni socio è obbligato a comunicare immediatamente al Consiglio di Amministrazione la presenza di qualunque guasto entro la proprietà privata, che possa arrecare danno alle parti comuni o alle altre proprietà private; i maggiori danni causati dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico dell'inadempiente.

Art.13

COSTI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

Capo 1° - Parti Comuni

A carico Cooperativa	A carico Soci Assegnatari
Ascensore	
a) Installazione; b) sostituzione integrale dell'impianto; c) manutenzione straordinaria: sostituzione motore, ammortizzatori, parti meccaniche, parti elettriche (sostituzione delle funi con onere da accollare nella misura del 50%).	a) Sostituzione delle funi con onere da accollare nella misura del 50%; b) manutenzione in abbonamento; c) consumi, forza motrice e illuminazione; d) riparazione ordinaria della cabina, delle parti meccaniche, elettriche, dei dispositivi di chiusura, della pulsantiera, della stuoia, ecc.; e) ispezioni e collaudi periodici eseguiti dall'Enpi o da Enti sostitutivi e relative tasse di concessione annuali.
Autoclave	
a) Installazione e integrale rifacimento; b) sostituzione di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico, ecc.); c) collaudo, imposte e tasse di impianto.	a) Riparazione e sostituzione di parti avariate in conseguenza dell'uso (cuscinetti, paracqua, ecc.); b) consumi forza motrice; c) ricarica pressione serbatoio;

	d) ispezioni e collaudi periodici eseguiti dagli enti preposti e relative tasse di concessione.
Cantine Garage e relativi spazi di disimpegno	
a) Installazione impianto elettrico e suo rifacimento; b) installazione impianto idrico e suo - anche parziale - rifacimento.	a) Sostituzione lampadine e riparazione impianto elettrico e del regolatore a tempo; b) riparazione impianto idrico (rubinetti, saracinesche, contatori divisionali, ecc.), sostituzione lavello per negligenza o colpa; c) verniciatura e manutenzione periodica di portoncini di ingresso e tinteggio locale, con tempi decisi dalla cooperativa.
Coperti e lastrici	
a) Rifacimento della struttura del coperto, ivi compreso il manto; b) ripassata del manto di copertura; c) rifacimento - nei lastrici solari - del manto impermeabilizzante e della sovrastante pavimentazione; d) sostituzione e verniciatura grondaie, converse, bandinelle, paraneve e pluviali. e) rifacimento camini; f) installazione parafulmine.	a) Pulizia grondaie e sgombero neve nei lastrici agibili; b) pulizia camini.
Cortili e giardini	
a) Installazione e sostituzione di recinzioni e di cancelli, costruzione dei passi carrabili; b) esecuzione di pavimentazione di cortili, marciapiedi e camminamenti, in zone verdi eseguita con materiali di qualsiasi natura; c) installazione e sostituzione di attrezzature per stendere la biancheria; d) esecuzione di segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto; e) impianto arboreo ed erbaceo per le aree verdi; f) acquisto attrezzature e macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi; g) installazione e sostituzione di impianto di irrigazione e di attrezzature sportivo ricreative (panchine, giochi per i ragazzi, ecc.); h) installazione impianto di illuminazione.	a) Riparazione dei cancelli; b) riparazione, manutenzione, sostituzione di parti logore e verniciatura di attrezzature per stendere la biancheria; c) Rifacimento periodico della segnaletica per la delimitazione dei posti macchina all'aperto, in conseguenza dell'uso; d) manutenzione del manto erboso e della floricoltura; e) riparazione delle attrezzature e delle macchine occorrenti per la manutenzione delle aree verdi, in conseguenza dell'uso; f) manutenzione delle aree verdi, taglio del tappeto erboso, potature, giardinaggio, annaffiature, acquisto concimi ed antiparassitari, consumi d'acqua; g) riparazione dell'impianto di irrigazione e delle attrezzature sportivo - ricreative; h) riparazione dell'impianto di illuminazione, sostituzione lampadine, consumi di energia elettrica; i) pulizia cortili e aree verdi; sgombero neve, compresi i relativi materiali d'uso.
Fognature e scarichi	
a) Rifacimento e riparazione della rete fognante dal collettore urbano al fabbricato e all'interno del fabbricato stesso, installazione del sifone;	a) Disotturazione delle condutture della rete fognante e del sifone eccezione fatta per i casi dovuti a difetti di costruzione; b) riparazione e disotturazione delle colonne

<ul style="list-style-type: none"> b) rifacimento e riparazione delle colonne montanti; c) rifacimento e riparazione della rete di raccolta delle acque pluviali nelle aree cortilive, ivi compresi i pozzetti a sifone. 	<ul style="list-style-type: none"> montanti per cause dovute all'uso. c) pulizia e spurgo di pozzetti a sifone; d) spurgo di pozzi neri e delle fosse biologiche.
Impianto centralizzato TV	
<ul style="list-style-type: none"> a) Installazione di impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi RAI. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Riparazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di programmi nazionali ed esteri; b) integrazione dell'impianto centralizzato TV per la ricezione di eventuali altri canali; c) sostituzione cavi, prese ed altri accessori per F ampliamento della ricezione (tutte operazioni da eseguirsi da installatori di fiducia della cooperativa).
Pulizie	
	<ul style="list-style-type: none"> a) Riparazione attrezzature specifiche (lucidatrici, aspirapolvere, spazzole elettriche, scale, ecc.); b) retribuzione del personale addetto pulizie di tutte le parti comuni dell'edificio, ivi compresi i contributi previdenziali ed assicurativi; c) materiali e detersivi per le pulizie di tutte le parti comuni dell'edificio.
Scale ed altri	
	<ul style="list-style-type: none"> a) Sostituzione di guide e zerbini; b) riparazione e manutenzione dell'armadietto per contatori (gas, luce, acqua), di contenitore per bidoni immondizie; c) riparazione e manutenzione di casellari postali; d) riparazione dell'impianto elettrico: suoneria, comando tiro porte e cancelli, illuminazione vano scale, citofono, ivi compresi i relè, le elettro serrature, ed i temporizzatori; e) applicazione targhette nominative personali; f) riparazione di dispositivi automatici di chiusura e chiavi relative; g) sostituzione dei vetri degli infissi; h) riparazione di portalampane, plafoniere, sostituzione di lampadine e tubi al neon; i) consumi di energia elettrica.

Capo II° - Manutenzione e gestione delle singole unità immobiliari

A carico Cooperativa	A carico Soci Assegnatari
Impianto elettrico	
<ul style="list-style-type: none"> a) Rifacimento integrale dell'impianto elettrico; b) riparazione straordinaria dell'impianto elettrico; c) sostituzione per vetustà degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Riparazione dell'impianto elettrico per cortocircuito dovuto a negligenza o colpa; b) sostituzione delle apparecchiature elettriche (interruttori, prese di corrente, deviatori, pulsanti e segnalatori acustici e luminosi); c) riparazione degli impianti di suoneria, tiro, luce scala, citofono e videocitofono.
Impianto idrico — Sanitario - Gas	
<ul style="list-style-type: none"> a) Installazione e rifacimento integrale dell'impianto idrico, sanitario e gas; b) sostituzione della vaschetta water dal primo anno di assegnazione sino al quarto anno, dopo il quarto anno a carico del socio. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Sostituzione delle apparecchiature del bagno e della cucina per negligenza d'uso o colpa; b) pulizia dei contatori divisionali dell'acqua calda e fredda in conseguenza dell'uso e loro sostituzione se dovuta a negligenza o colpa; c) riparazione delle rubinetterie (acqua e gas) in conseguenza dell'uso e loro sostituzione; d) disotturazione di elementi di raccordo alle colonne montanti ("braghe") solo in caso di negligenza d'uso o colpa, ivi comprese le relative riparazioni connesse; e) sostituzione della vaschetta water dopo il quarto anno di assegnazione.
Pareti e soffitti	
	<ul style="list-style-type: none"> a) Rifacimento di intonaci se dovuto a negligenza d'uso o colpa; b) tinteggiatura e verniciatura delle pareti e dei soffitti.
Pavimenti e rivestimenti	
<ul style="list-style-type: none"> a) Rifacimento di pavimenti e di rivestimenti; b) riparazione di pavimenti e rivestimenti per vetustà. 	<ul style="list-style-type: none"> a) Riparazione o rifacimento di pavimenti e di rivestimenti per negligenza di uso o colpa.
Riscaldamento — Condizionamento e Produzione d'acqua calda	
<ul style="list-style-type: none"> a) Rifacimento integrale degli impianti autonomi o comuni di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda; b) sostituzione e riparazione del bollitore dell'acqua calda dall'inizio sino al 4° anno (dall'installazione); dopo tali termini, sia le spese di sostituzione che di riparazione sono ripartite in parti uguali con il conduttore; c) sostituzione di parti degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda (caldaie, pompa, 	<ul style="list-style-type: none"> a) Pulizia del bruciatore, della caldaia, del bollitore, delle canne fumarie. b) Tasse di concessione annuali per la gestione degli impianti; b) riparazione delle apparecchiature che compongono gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda (caldaia, pompa, bruciatore, ecc.); avvolgimento pompe, gicleurs, sfiato elementi riscaldanti, ecc. ; c) sostituzione e riparazione del bollitore d'acqua calda dopo il 4° anno di locazione in parti uguali con la cooperativa;

bruciatore, condizionatore).	
Serramenti ed infissi	
a) Sostituzione di porte, telai finestre, serrande avvolgibili, persiane, scuri; b) riparazione delle serrande avvolgibili nei seguenti elementi: stecche, ganci, rullo.	a) Riparazione e sostituzione delle cordelle di attacco al rullo e delle molle nelle serrande avvolgibili; b) riparazione delle porte, dei telai delle finestre, delle persiane, degli scuri, delle tende esterne di oscuramento e sostituzione di parti accessorie delle stesse (maniglie, serrature, verti, cornici); c) verniciatura di serramenti interni: porte e telai finestre

Art.14

Le spese non indicate in precedenza rimangono a carico della cooperativa dall'inizio della assegnazione dell'alloggio sino alla fine del 3° anno, da dividere in parti uguali (socio/cooperativa) dal 4° anno sino alla fine del 9° anno di assegnazione, tutte a carico del socio assegnatario a partire dal 10° anno.

Approvato dalla assemblea dei soci il 15 maggio 2007

ARTICOLO 12 DELLO STATUTO CASE POPOLARI MANCASALE E COVIOLIO

L'esclusione del socio, oltre che nei casi previsti dalla legge, può essere deliberata dal consiglio di amministrazione allorché:

- 1. commetta gravi inadempienze delle obbligazioni che derivano dalla legge, dal presente statuto, dai regolamenti sociali, dalle deliberazioni legalmente adottate dagli organi sociali nonché dalle obbligazioni che derivano dal rapporto mutualistico;*
- 2. senza giustificato motivo e pur dopo formale intimazione scritta, non esegua in tutto o in parte il versamento del capitale sociale sottoscritto o si renda moroso nei pagamenti per rimborso spese a titolo di corrispettivo per il godimento dell'alloggio corrispondente a due mensilità dell'importo annuo o non adempia puntualmente in tutto o in parte alle obbligazioni assunte a qualunque titolo nei confronti della società;*
- 3. non possieda o abbia perduto i requisiti previsti per la partecipazione alla società;*
- 4. il socio, senza essere autorizzato dal consiglio d'amministrazione, svolga o si accinga a svolgere, in proprio o in qualsiasi altra forma per conto di imprese terze, attività in concorrenza o contraria agli interessi sociali;*
- 5. il socio venga dichiarato interdetto, inabilitato o fallito;*
- 6. il socio persona giuridica si trovi in stato di liquidazione, fallimento o qualsiasi altra procedura concorsuale;*
- 7. il socio cooperatore, per fatto ad esso imputabile, arrechi danni gravi alla cooperativa, anche ledendone, in qualsiasi modo, verso soggetti terzi, l'immagine pubblica; 8. il socio che abbia variato il domicilio senza darne comunicazione alla cooperativa, ai sensi dell'art. 8 secondo comma dello statuto, rendendosi irreperibile ai fini delle comunicazioni sociali per almeno 2 (due) volte. Lo scioglimento del rapporto sociale per esclusione ha effetto dall'annotazione nel libro soci e determina anche la risoluzione dei rapporti mutualistici pendenti.*