

Regolamento canoni di godimento degli alloggi sociali e dei box per la determinazione, il riparto ed il pagamento delle spese

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento definisce, in conformità alle norme di Legge e dello Statuto, i criteri generali per la determinazione ed il pagamento dei canoni di godimento degli alloggi Sociali e dei box assegnati in godimento ai Soci, e dei costi e delle spese relativi alla conservazione, manutenzione e gestione degli stessi. Le norme del presente Regolamento sono vincolanti per tutti i Soci assegnatari, corrispondendo alla loro volontà negoziale espressa sia al momento dell'adesione alla Cooperativa, con la piena accettazione dello Statuto Sociale, sia al momento dell'assegnazione in godimento degli alloggi.

Art. 2 - Partecipazione dei Soci assegnatari

Il Socio assegnatario partecipa alla definizione degli orientamenti e delle scelte concernenti la gestione dell'immobile, secondo le modalità previste nell'apposito regolamento sulle Assemblee e sui Comitati di Quartiere.

Art. 3 - Definizioni

Il canone di godimento rappresenta il corrispettivo del godimento dell'alloggio Sociale e del box a proprietà indivisa da parte del Socio assegnatario e costituisce il ricavo tipico della gestione caratteristica dell'impresa Cooperativa di abitazione a proprietà indivisa.

L'ammontare del canone di godimento è determinato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione.

In ogni caso, la determinazione del canone di godimento deve coprire i costi, diretti e indiretti, di acquisto o di produzione dei fabbricati.

Tutte le spese ed i costi relativi alla gestione degli immobili sono a carico dei Soci e verranno ripartite secondo i criteri di cui al presente Regolamento.

Sono a carico dei Soci assegnatari di alloggi in godimento sia le spese ed i costi per opere e servizi di utilità pluriennale, non coperti dal canone di godimento, sia le spese ed i costi relativi alla gestione degli immobili, ai consumi, ai servizi comuni, alle spese generali ed altri oneri accessori.

In ogni caso, tutti i rimborsi sono dovuti sulla base di specifici preventivi e rendiconti, pluriennali o annuali.

NATURA DEI COSTI E DELLE SPESE

Art. 4 - Costi e spese di manutenzione ordinaria

I costi e le spese di manutenzione ordinaria sono, in generale, quelli sostenuti per lavori di ricorrente esecuzione, necessari per mantenere in buono stato di conservazione gli edifici e gli impianti, gli spazi, le strutture e le attrezzature comuni (sia interne che esterne) e che non comportano modifiche alle caratteristiche originarie degli stessi.

Art. 5 - Costi e spese per opere di durata pluriennale o di natura straordinaria

Opere di natura pluriennale sono, in generale, quelle che non rientrano tra le opere indicate nel precedente articolo 4, riguardano complessi lavori ed interventi, anche innovativi, di notevole o rilevante entità, ivi comprese quelle la cui esecuzione è conseguenza di mancati lavori ordinari di conservazione e manutenzione degli immobili e degli impianti, degli spazi, delle strutture, ed attrezzature comuni.

Opere straordinarie sono, in generale, anche quelle che si rendono necessarie in conseguenza ad eventi imprevisti di carattere fortuito o eccezionale, non coperti da eventuale polizza assicurativa.

Art. 6 - Spese per consumi servizi comuni, spese generali ed altri oneri accessori

Sono quelle riguardanti, in via esemplificativa, i consumi e la gestione di: acqua potabile, acqua

calda sanitaria, riscaldamento, energia elettrica, ascensori, portierato, pulizia, spurgo pozzi neri, altri consumi e servizi comuni relativi alla gestione degli immobili, ivi comprese quelle amministrative e generali.

Art. 7 - Criteri generali di ripartizione dei costi e delle spese per gli alloggi e per i box assegnati ai Soci in uso, godimento e/o affitto

I criteri di ripartizione dei costi e delle spese tra i Soci assegnatari si ispirano, ai seguenti principi di carattere generale:

- 1) pagamento da parte del Socio assegnatario, sulla base della superficie dell'alloggio e del box in godimento, dei servizi erogati dalla Cooperativa con riferimento ai costi sostenuti nel quartiere nel quale è ubicato l'immobile;
- 2) ripartizione sulla base del consumo effettivo rilevato a contatore delle spese relative a erogazioni misurabili;
- 3) ripartizione in parti uguali, per unità immobiliare o per famiglia, di costi e spese.
- 4) addebito dei costi effettivamente sostenuti dalla Cooperativa per manutenzioni e/o sostituzioni.

Art. 8 Criteri specifici di ripartizione (sintesi)

Per i consumi, i servizi e le opere di seguito elencate i costi e le spese sono ripartiti tra i Soci assegnatari di alloggi e box in godimento sulla base dei seguenti criteri.

Riscaldamento: Il costo comprende utenza — manutenzioni — spese di funzionamento relative all'impianto.

Impianti centralizzati: Ripartiti in base ai consumi del quartiere, attribuiti sulla base dei mq. alloggio e spazi commerciali.

Impianti a contabilizzazione: In base al consumo rilevato per unità abitativa e spazi commerciali, più una quota fissa al mq. La tariffa così composta tiene conto del consumo e delle spese di funzionamento.

Acqua potabile 80% a persona: l'80% del costo complessivo del quartiere (dedotto importo addebitato agli spazi commerciali che è attribuito in base ai consumi), in base al numero di persone residenti negli alloggi.

Acqua potabile 20%: il 20% del costo complessivo del quartiere (dedotto l'importo addebitato agli spazi commerciali che è attribuito in base ai consumi), suddiviso sui mq per alloggio.

Acqua box: Il costo è ripartito in base ai mq del box.

Acqua fredda a consumo: Sulla base dei consumi individuali rilevabili, a contatore.

Luce: il costo per energia elettrica comprende l'utenza e la manutenzione dell'impianto elettrico al netto della quota imputata al funzionamento degli impianti (ascensori—centrali termiche). Il costo è ripartito in base ai mq. alloggio e spazi commerciali.

L'energia elettrica dei box è ripartita in base ai mq. attribuiti al box.

Ascensore: Sulla base dei mq. attribuiti all'alloggio e per coefficiente di piano, escludendo gli alloggi a piano terra o rialzato qualora l'ascensore non raggiunga alcun piano interrato. I costi specifici di manutenzione e canone per ascensore + quota energia elettrica per il funzionamento degli impianti suddivisi per scala.

Acqua calda sanitaria: Sulla base dei consumi rilevati a contatore delle singole unità abitative e spazi commerciali.

Il costo del quartiere comprende consumi e manutenzione dell'impianto ACS. In presenza di impianti sprovvisti di contabilizzazione la spesa è imputata nella voce riscaldamento e suddivisa in base ai mq. attribuiti all'alloggio.

Rotazione/carrai/rifiuti Il costo specifico per quartiere è attribuito in base ai mq. alloggio e box (esclusi gli spazi commerciali).

Manutenzione e materiali: costo ripartito sui mq di alloggi e box (esclusi gli spazi commerciali). Comprende tutte le manutenzioni ordinarie degli spazi comuni e degli stabili non addebitate separatamente ai Soci o recuperate con rimborsi assicurativi.

Spese generali: la quota costo da recuperare dai Soci è ripartita sui mq attribuiti all'alloggio e box considerando la superficie dei box al 50%(esclusi gli spazi commerciali). Il costo da addebitare è determinato in maniera solidaristica suddiviso su tutti i quartieri.

Custodia stabili: costo specifico del quartiere attribuito in base ai mq. alloggio e spazi commerciali.

Servizio di pulizia: Il costo specifico del quartiere è ripartito in base ai mq. degli alloggi e spazi

commerciali. La pulizia dei box è ripartita in base ai mq. attribuiti al box.

Servizio reperibilità: costo imputato al quartiere ripartito sui mq degli alloggi.

Manutenzione giardini e disinfestazioni: costo imputato al quartiere ripartito sui mq degli alloggi e degli spazi commerciali.

Spurghi: costo imputato al quartiere ripartito sui mq di alloggi, box e spazi commerciali.

RIPARTIZIONE DI COSTI E SPESE PLURIENNALI (MANUTENZIONI ORDINARIE)

Art. 9 - Principali costi e spese pluriennali

In via esemplificativa, s'individuano fra i costi e spese aventi utilità pluriennale quelli concernenti le seguenti opere e/o impianti: tetti e terrazzi - logge e balconi - serramenti esterni e tapparelle - spazi comuni – autorimesse - vani scala (imbiancatura e pavimentazione), basculanti autorimesse – ascensori - impianto di antenna e citofoni - impianto elettrico - impianto di riscaldamento - rete fognaria - rete idrica - recinzioni.

Art. 10 Criteri di ripartizione di costi e spese pluriennali

L'attribuzione di costi e spese indicate nel precedente articolo, saranno effettuate sulla base dei seguenti criteri:

a) tetti e terrazzi: le spese per le riparazioni delle superfici di copertura sono imputate sulla base dei mq. riferiti ai blocchi dello stesso numero civico, anche se l'intervento interessa uno di essi. Nel caso di corpi di fabbrica costruiti in epoche molto diverse ed identificate con specifica delibera del CdA, le spese sono imputate al corpo di fabbrica interessato dall'intervento. Il rifacimento di coperture utilizzate dai Soci come lastricati solari ad uso esclusivo è così suddiviso: 1/3 al Socio assegnatario che ne usufruisce,

2/3 sulla base dei mq complessivi del fabbricato.

b) logge e balconi: le spese sono attribuite sulla base del costo effettivo sostenuto per ogni singolo alloggio dotato di logge e/o balconi.

c) sostituzione serramenti esterni e tapparelle: le spese per la sostituzione totale dei serramenti e/o tapparelle di uno stabile sono imputate sulla base del costo effettivo sostenuto per ogni singolo alloggio.

d) spazi comuni (cortili e giardini e recinzioni): le spese di manutenzione e/o rifacimento, compresi gli impianti di irrigazione, sono attribuite sulla base dei mq del quartiere di riferimento.

e) autorimesse: le spese per lavori di rifacimento della copertura sono così suddivise: 1/3 sulla base dei mq totali delle autorimesse, riferiti alla superficie utile delle stesse, 2/3 sulla base dei mq dello stabile ove sono ubicati.

f) vani scala (imbiancatura, verniciatura e/o pavimentazione): le spese sono suddivise in base ai mq del quartiere riferiti alla superficie utile degli alloggi.

g) basculanti, autorimesse, verniciatura: suddivisi in base alla superficie utile calcolata in mq delle autorimesse.

h) ascensori: le spese per lavori di manutenzione straordinaria sono suddivise in base ai mq. degli ascensori, riferiti alla superficie utile degli alloggi per il coefficiente di scala ed il coefficiente di piano, escludendo gli alloggi al piano terra e/o rialzato, qualora l'ascensore non raggiunga alcun piano interrato.

i) Impianto di antenna, citofonico, casellari postali ed affini: le relative spese e costi sono suddivise per unità abitativa.

l) impianto elettrico parti comuni, impianto di riscaldamento, rete fognaria, rete idrica: le relative spese e i costi sono suddivisi in base ai mq. totali del quartiere riferiti alla superficie netta degli alloggi.

PROCEDURE PER LA MANUTENZIONE INTERNA DEGLI ALLOGGI. LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art.11 Interventi disciplinati

Sono soggetti alle procedure disciplinate dal successivo art. 12 gli interventi interni ai singoli

alloggi, riguardanti:

- a) Sostituzione di pavimenti e rivestimenti.
- b) Abbattimento e/o modifiche di pareti divisorie.
- c) Rifacimento bagni (sanitari, scarichi ecc.) o di cucine.
- d) Spostamento termosifoni.
- e) Sostituzione dei serramenti esterni, interni e del portoncino d'ingresso.
- f) Modifiche dell'impianto elettrico o dell'antenna, telefonico e citofonico, nuova installazione o spostamento di scaldabagni a gas e comunque qualsiasi modifica all'impianto gas.
- g) Tendaggi esterni (tende veneziane, parasole, ecc.).

Art. 12 Procedure di carattere generale

In relazione agli interventi indicati al precedente articolo 11, i Soci assegnatari dovranno attenersi alle seguenti procedure di carattere generale:

1. I costi di fornitura e posa in opera sono a totale carico del Socio richiedente;
2. I Soci dovranno presentare la richiesta scritta per l'approvazione da parte della Cooperativa (fatte salve ed ottenute le eventuali approvazioni comunali o di altri enti preposti), nella quale vengono descritti dettagliatamente i lavori da eseguire;
3. La Cooperativa controllerà lo svolgimento dei lavori, onde accertarne la regolarità e la rispondenza alle norme di buona costruzione. In particolare, sarà cura del Socio segnalare alla Cooperativa il momento in cui potrà essere effettuato il controllo sul tipo di materiale e sulla messa in opera, specie nei casi in cui sia impossibile effettuarlo successivamente alla esecuzione dei lavori (tubazioni, scarichi ed impianti murati);
4. Non è consentito al Socio assegnatario apportare modifiche o variazioni all'alloggio e al box assegnato in godimento senza la previa autorizzazione della Cooperativa. In caso di esecuzione di lavori non autorizzati e/o non conformi alle norme vigenti, la relativa responsabilità sarà totalmente a carico del Socio, che sarà inoltre tenuto alla rimessa in pristino ed al risarcimento degli eventuali danni.

Art. 13 - Disposizioni particolari

L'autorizzazione sarà concessa ad insindacabile giudizio dell'ufficio tecnico della Cooperativa. In relazione ai lavori indicati al precedente articolo 11, si precisa quanto segue:

- lavori di cui alla lettera b): la Cooperativa si riserva in ogni caso di richiedere al Socio il ripristino dell'appartamento nello stato precedente l'esecuzione dei lavori;
- i nuovi serramenti esterni di cui alla lettera e) dovranno corrispondere alle caratteristiche estetiche e costruttive indicate dalla Cooperativa;
- i tendaggi esterni di cui alla lettera g) dovranno essere del tipo e colore indicato dalla Cooperativa;
- in relazione agli interventi previsti alla lettera f), la ditta installatrice dovrà rispettare le norme vigenti (CEI, UNI-GIC, ecc.) atte a garantire la funzionalità e la sicurezza degli impianti, e produrre alla Cooperativa la necessaria documentazione di conformità delle norme. Nei casi in cui le norme di cui sopra non fossero rispettate, il Socio dovrà provvedere a sue spese ai necessari adeguamenti e a fornire le certificazioni di conformità del caso.

Art. 14 - Esecuzione dei lavori

Per l'esecuzione dei lavori previsti nei precedenti articoli 11, 12 e 13, il Socio potrà avvalersi di ditte consigliate dalla Cooperativa o di ditte di propria scelta. La trattativa economica ed il successivo pagamento dei lavori ordinati saranno a totale e completo carico del Socio.

Il Socio sarà, comunque, responsabile di tutti i danni a terzi e/o al patrimonio della Cooperativa derivanti dall'esecuzione dei lavori.

LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Art. 15 - Individuazione dei lavori

Sono di competenza del Socio gli interventi riguardanti

- a) impianti idrico - sanitari, riscaldamento ed affini: le riparazioni riguardanti la rubinetteria, gli

apparecchi sanitari, gli attacchi, i vari canotti, i flessibili e tutto quanto è posto al di fuori delle strutture murarie. La sostituzione delle cassette wc, la sostituzione del pulsante delle cassette wc murate. Lo sfiato d'aria dei caloriferi (esclusa prima accensione stagionale), la sostituzione delle valvole generali di sfiato per impianti di riscaldamento autonomi. La sostituzione dei rubinetti e delle tubazioni dell'impianto del gas dal contatore in poi con obbligo di produrre la certificazione d'idoneità. La disostruzione delle tubature di scarico all'interno degli alloggi.

Nel caso di alloggi termoautonomi o dotati di scaldacqua individuale (anche per i modelli elettrici), è a totale carico del Socio assegnatario la manutenzione, l'eventuale sostituzione delle apparecchiature (comprese ogni opera necessaria alla installazione/variazione) con modelli aventi almeno le medesime caratteristiche. E' inoltre a carico del Socio assegnatario la regolare esecuzione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie (come previsto dalle normative nazionali, regionali e locali) la cui corretta e avvenuta esecuzione potrà essere verificata dalla cooperativa attraverso il personale dell'ufficio tecnico, dietro semplice richiesta. In caso di sostituzione delle apparecchiature o lavori che ne comporteranno la necessità, dovrà essere prodotta a cura e spese del Socio assegnatario la certificazione di idoneità di cui dovrà essere trasmessa copia all'ufficio tecnico della cooperativa. In nessun caso potranno essere realizzate vie di esalazione fumi e/o odori e prese di aria comburente diverse da quelle previste dalla cooperativa e senza sua autorizzazione scritta.

b) impianti elettrici ed affini: le riparazioni riguardanti le apparecchiature ed i conduttori posti dal contatore in poi, con esclusione del montante e del quadro di protezione generale dell'appartamento. La sostituzione di contatore con altro di diversa potenza è a totale carico del Socio assegnatario e potrà avvenire dopo autorizzazione scritta della cooperativa.

Negli alloggi dotati di cronotermostato con impianto di riscaldamento centralizzato, la sostituzione dello stesso, in caso di rottura non provocata dal Socio, è effettuata dalla Cooperativa e la spesa relativa sarà a carico di tutto lo stabile.

Negli alloggi con impianto di riscaldamento autonomo, la sostituzione del cronotermostato con modello funzionale avente caratteristiche migliorative o almeno identiche a quello fornito originariamente dalla Cooperativa è invece di competenza del Socio assegnatario.

La manutenzione o la sostituzione degli aspiratori dei bagni ciechi è a carico del Socio assegnatario.

c) Impianto d'antenna: la presa d'antenna che, nel caso di rottura, dovrà in ogni caso essere sostituita da ditta di fiducia della Cooperativa.

d) Serramenti esterni, interni, autorimesse e cantine: le riparazioni e le manutenzioni tutte, comprese la conservazione e la rimessa in opera di battenti, telai o altro, rimossi durante la locazione del Socio stesso.

e) verniciatura balconi, serramenti: l'ufficio tecnico della Cooperativa stabilirà per ognuno di questi interventi i materiali (colore, marca), cui ognuno dovrà attenersi.

Art. 16 - Coordinamento degli interventi

I tempi per l'esecuzione degli interventi di cui alla lettera e) del precedente articolo 15 dovranno preferibilmente essere concordati tra tutti i Soci del caseggiato, in modo da garantire l'uniformità delle tinte. Per questo tipo d'interventi i Soci potranno avvalersi di ditte consigliate dalla cooperativa o d'impresе di propria scelta, o eseguirli in proprio. Il pagamento dei lavori di cui al precedente articolo 15 sarà a totale e completo carico del Socio. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento a specifiche decisioni del Consiglio di Amministrazione.

PAGAMENTI DEI CANONI E RIMBORSI DELLE SPESE GESTIONALI E GENERALI

Art. 17 - Obblighi del Socio assegnatario

Il Socio assegnatario d'alloggio Sociale e/o box, ai sensi dello statuto Sociale, è obbligato al pagamento puntuale:

- Del canone;
- Dell'eventuale canone aggiuntivo
- Delle spese generali e gestionali;
- Delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;

- Delle quote d'ammortamento;
- Di ogni altro costo o spesa secondo i preventivi e i consuntivi presentati all'assemblea di quartiere e legittimamente deliberati dal Consiglio di Amministrazione.

Art. 18 - Pagamento di canoni e spese

L'esclusione dalla Cooperativa è pronunciata dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dello Statuto Sociale, contro il Socio che, non adempia puntualmente agli impegni assunti, a qualunque titolo, verso la Cooperativa o si renda moroso, in tutto o in parte, pur dopo formale sollecito e/o diffida, nel versamento degli importi dovuti. Il Socio assegnatario deve provvedere al pagamento del canone e delle spese, entro 15 giorni consecutivi dalla data specificata dalla Cooperativa e meglio evidenziata nella fattura recapitata al Socio.

In caso di ritardato pagamento, si applicano le previsioni negli atti di assegnazione in godimento o di locazione di cui all'articolo successivo.

Art. 19 - Garanzie

A garanzia delle obbligazioni poste a suo carico, il Socio assegnatario vincola a favore della Cooperativa, oltre alle quote di capitale Sociale e di vincolo, di cui al precedente articolo 17, ogni suo ulteriore credito, senza eccezione alcuna.

Fatta salva ogni azione finalizzata al recupero del proprio credito, in caso di inadempimento del Socio, la Cooperativa potrà integralmente rivalersi, anche nei confronti degli eredi del Socio, su tali conferimenti e crediti per ogni insolvenza del Socio stesso nonché per ogni danno o spesa procedurale di sfratto.

Nei rapporti con la Cooperativa, gli eredi del Socio e successori sono solidamente responsabili tra loro, con esclusione di qualunque beneficio di divisione e dovranno essere rappresentanti da una sola persona anche per quanto riguarda le ragioni azionarie e creditorie previste dal precedente comma.

Per ogni altro aspetto non disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento allo Statuto Sociale e alla legge vigente in materia.

Art. 20 - Recupero costi pluriennali e spese di manutenzione straordinaria

Si intendono per costi pluriennali e spese di manutenzione straordinaria:

I costi e le spese a consuntivo per gli interventi e le opere previsti nei precedenti articoli 3, 4 e 5, determinati dai costi degli interventi e delle opere e dagli eventuali oneri finanziari sostenuti dalla Cooperativa, nel corso dei lavori, per il pagamento degli stati d'avanzamento. Gli oneri finanziari sono calcolati al tasso deliberato dal Consiglio di Amministrazione.

I costi e le spese sostenuti a consuntivo sono ripartiti fra i Soci secondo i criteri previsti dal presente regolamento e saranno dagli stessi rimborsati, in rate semestrali, con addebito degli interessi dalla prima rata, calcolati sulla base di un piano di ammortamento a rate semestrali anticipate, al tasso come sopra determinato e con le seguenti ulteriori modalità:

- in due rate semestrali, se i costi a consuntivo, dell'opera eseguita, ammontano ad un importo complessivo inferiore a € 5,16 al mq. di superficie utile degli alloggi;
- in quattro rate semestrali, se i costi a consuntivo, dell'opera eseguita, ammontano ad un importo complessivo compreso tra € 5,16 e € 10,32 al mq. di superficie utile degli alloggi;
- in 6 rate semestrali, se i costi a consuntivo, dell'opera eseguita, ammontano ad un importo complessivo compreso tra € 10,32 e € 15,49 al mq. di superficie utile degli alloggi.

Per gli interventi i cui costi comportino una spesa complessiva superiore a € 15,49, al mq. di superficie utile degli alloggi, i costi stessi saranno recuperati secondo quanto stabilirà il Consiglio di Amministrazione, previo confronto con i Soci dei quartieri interessati.

Art. 21 - Il presente regolamento entrerà in vigore a partire dal 1 gennaio 2009.

Il presente regolamento recepisce le modifiche approvate nell'assemblea del 10 Maggio 2014