

## **Regolamento uso degli alloggi e delle parti comuni.**

ART. 45 COSTITUZIONE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

LA REPUBBLICA RICONOSCE LA FUNZIONE SOCIALE DELLA COOPERAZIONE A CARATTERE MUTUALISTICO E SENZA FINE DI SPECULAZIONE PRIVATA.

LA LEGGE NE FAVORISCE L'INCREMENTO CON I MEZZI PIU' IDONEI E NE ASSICURA IL CARATTERE E LE FINALTA' ATTRAVERSO GLI OPPORTUNI CONTROLLI.

### **Art.1 Disposizioni generali**

L'oggetto del presente regolamento di condominio riguarda tutti gli edifici di proprietà della Cooperativa Edificatrice "La Vittoria" Soc. Coop,

1. L'alloggio dato in assegnazione in godimento è destinato ad esclusivo uso di abitazione del socio assegnatario e della sua famiglia. Il socio non potrà variare la destinazione, né totalmente né parzialmente, e cioè non è consentito negli alloggi e nei box il deposito di merci da commerciarci all'ingrosso od al minuto, l'industria di qualsiasi genere e simili. È rigorosamente vietato cedere a qualunque titolo il contratto di assegnazione in godimento, o subaffittare anche in parte i locali affidati in godimento, compreso il box sia questo abbinato o no all'alloggio.
2. L'alloggio viene consegnato al socio rifinito in ogni sua parte. Il socio è tenuto a conservare l'abitazione pulita ed ordinata. L'Amministrazione si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno previo avviso, ad ispezionare alloggi e box per assicurarsi della loro buona tenuta e della osservanza di ogni obbligo contrattuale da parte del conduttore, il quale non potrà opporsi a detta ispezione.
3. Il socio assegnatario deve stabilire la residenza anagrafica presso l'alloggio assegnato entro 60 giorni dalla data di assegnazione e deve abitarlo continuativamente con il proprio nucleo familiare risultante dal certificato di stato di famiglia o da un documento equipollente, rilasciato dalle autorità, nel rispetto dei limiti di capienza previsti dalla legge. Ogni variazione della composizione del nucleo familiare deve essere segnalata alla Cooperativa in forma scritta entro 30 giorni dalla modifica. In caso di inadempienza da parte del Socio nel fornire i documenti richiesti, la Cooperativa può richiedere direttamente il certificato di residenza all'Amministrazione Comunale addebitandone le relative spese.

### **Art.2 Ospitalità**

L'Assegnatario che intenda ospitare una o più persone per un periodo superiore a 30 giorni, dovrà richiedere preventiva autorizzazione alla Cooperativa, in forma scritta, motivandola e corredandola con i documenti richiesti.

Il C.d.A., verificato che non vi siano giustificati motivi contrari, autorizzerà l'ospitalità per il periodo di tempo indicato nella richiesta addebitando le spese corrispondenti. L'autorizzazione potrà essere concessa per un periodo non superiore a 12 mesi, eventualmente prorogabile rinnovando la richiesta con le modalità sopra indicate.

L'ospitalità è sempre a titolo gratuito, essendo espressamente vietato il subaffitto.

### **Art.3 Convivenze**

L'Assegnatario che, dopo l'assegnazione, intenda convivere stabilmente con una o più persone presso l'alloggio assegnatogli in godimento dovrà richiedere preventiva autorizzazione alla Cooperativa, in forma scritta, corredandola con i documenti richiesti. Il C.d.A., verificato che non vi siano giustificati motivi contrari, autorizzerà la convivenza, addebitando le spese corrispondenti.

### **Art. 4 Entità comuni a servizio di tutti gli assegnatari**

Costituiscono entità comuni, inalienabili ed indivisibili, alle cui spese di gestione partecipano tutti i soci assegnatari nei complessi edilizi in proporzione alle quote previste e approvate dal Consiglio di Amministrazione della Cooperativa

- a) L'area su cui sorge l'edificio, il sottosuolo, le fondamenta e tutte le opere destinate a dare stabilità al fabbricato, i muri maestri, le travi, i pilastri necessari alla statica dell'edificio nonché tutti i muri d'ambito perimetrali e il tetto.
- b) Il vialetto pedonale, l'atrio o androne d'ingresso, le rampe, le scale di accesso ai piani, i pianerottoli, i disimpegni di distribuzione agli appartamenti ed alle cantine, il locale immondezzaio, i locali tecnici, nonché le finestre, gli infissi, i serramenti, i parapetti o balaustre e gli impianti che si trovano in esse.
- c) Le opere, le installazioni, gli impianti ed i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e godimento comune come:

- la rete di smaltimento ACQUE NERE, le relative tubazioni, pozzetti, ispezioni ecc, anche se posti nelle aree assegnate in locazione che quindi risultano gravate da servitù;
  - la rete di smaltimento ACQUE METEORICHE, le relative tubazioni, i pluviali, i pozzetti, le ispezioni etc; sono di proprietà comune anche se posti nelle aree assegnate in locazione che quindi risultano gravate da servitù;
  - gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile sino alle derivazioni delle assegnazioni individuali;
  - l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica, per il videocitofono/citofono, per il telefono, televisione e simili, sino alle derivazioni delle assegnazioni individuali;
  - l'impianto fotovoltaico se presente sulla copertura dell'edificio;
  - l'impianto ascensore;
  - tutte le griglie di areazione del corsetto box sono di proprietà comune anche se posti nelle aree assegnate in locazione che quindi risultano gravati da servitù.
- d) Le facciate in ogni loro parte.
- e) Le recinzioni perimetrali esterne, che delimitano lo stabile da altre proprietà pubbliche o private, così come le caselle postali e i vani contatori. Sono escluse le recinzioni divisorie tra unità immobiliari assegnate.
- f) Tutto quanto altro esistente nel complesso immobiliare, anche se qui non specificato, che non sia per sua natura destinato al servizio del singolo, dovendosi intendere la suddetta elencazione esemplificativa.

#### **Art.5 Entità esclusive e giardini ad uso esclusivo**

Costituiscono entità di uso esclusivo dei singoli soci assegnatari gli appartamenti, le cantine, i box, i giardini annessi agli appartamenti al piano terra, come indicato negli atti di assegnazione.

Le spese di manutenzione del verde, le potature nonché le spese necessarie per l'irrigazione, delle aree scoperte adibite a giardino, di attinenza dei singoli alloggi posti al piano terra spettano al socio assegnatario che ne ha l'uso esclusivo. Dette aree dovranno essere mantenute a prato, è vietata la piantumazione di alberi di qualsiasi specie e la destinazione ad orto, così come l'installazione di piscine "fuori terra". Per quanto riguarda la posa di siepi idonee, il C.d.A. ha la facoltà di deliberare in merito di volta in volta su richiesta scritta del socio assegnatario.

#### **Art. 6 Divieti e obblighi**

1. Il socio non potrà apportare innovazioni e modifiche sia all'alloggio che al box assegnati ed ai loro impianti, senza il consenso scritto dell'Amministrazione. Per altro, tale consenso non comporta diritto ad indennità e le spese saranno a carico del socio richiedente.
2. È fatto divieto eseguire nelle parti private e comuni opere che possano pregiudicare la statica e la sicurezza dell'edificio, il decoro e l'estetica dello stabile o pregiudicare il funzionamento degli impianti comuni.
3. È fatto divieto destinare i locali abitabili all'esercizio della prostituzione, ad uso albergo, scuola di canto ballo o musica, asili d'infanzia o similari, ricoveri, deposito merci, laboratori artigiani, esercizi con attività notturne e qualsiasi altro uso diverso dall'abitazione. Per quanto riguarda la destinazione a ufficio, studio professionale o commerciale, studio medico per malattie non contagiose, è consentita la richiesta al Consiglio di Amministrazione e, se autorizzate, dovrà comunque essere garantito il mantenimento del decoro e la tranquillità dello stabile.
4. È fatto divieto destinare i box o le cantine ad abitazione, anche provvisoria, e immagazzinare in essi sostanze non igieniche, nocive, inquinanti o altamente infiammabili.
5. I soci devono usare la più scrupolosa cura non solo nell'uso dell'appartamento loro assegnato, ma anche dei locali di uso comune. I soci dovranno usare tutte le precauzioni e gli accorgimenti atti a garantire la cordiale convivenza e la tranquillità reciproca.
6. È fatto divieto stendere i panni nelle parti comuni e al di fuori del parapetto dei balconi (fatta eccezione per le case di "ringhiera"), ed è tassativamente vietato predisporre fili per la stesura del bucato nei balconi, nei giardini ad uso esclusivo e in ogni parte comune al condominio.
7. È tassativamente vietato bucare la parete esterna delle facciate (cappotto).
8. È vietato esporre e battere tappeti, biancheria, abiti, tovaglie, etc. al di fuori delle finestre o dei balconi per motivi igienici e di decoro delle facciate.

9. È vietato posizionare utensili, vasi o portavasi sui davanzali delle finestre e sull'esterno dei parapetti dei balconi.
10. È vietato scopare i balconi ed i loggiati verso l'esterno. L'innaffiamento di piante e fiori dovrà avvenire senza bagnare i muri e provocare percolazioni su persone o cose sottostanti.
11. È vietato ai proprietari degli appartamenti posti al piano terra con giardino ad uso esclusivo gettare materiale all'interno delle griglie di areazione e durante l'innaffiamento del giardino e far percolare acqua all'interno di esse. È altresì vietato coprire le griglie con tappeti vasi o quant'altro possa ridurre la superficie areante. È vietato pavimentare le aree verdi dei giardini esclusivi.
12. È vietato posizionare su tutte le recinzioni compreso i balconi, reti, siepi artificiali o teli di qualsiasi natura.
13. È vietato stoccare nei balconi e nei giardini materiale putrescente o esalante cattivi odori. È altresì vietato lasciare, soprattutto nei mesi estivi, contenitori o sottovasi con acqua stagnante, per evitare il proliferare delle zanzare.
14. È fatto divieto nei giardini ad uso esclusivo, nei balconi e terrazzi ai piani, l'installazione e/o l'utilizzo di barbecue a legna/Gas, l'installazione di gazebi, pergolati, ombrelloni, frangivento o strutture di qualsiasi materiale e tipo, anche se removibili.
15. È fatto divieto posizionare sui balconi materiali ingombranti (frigoriferi, materassi ecc...) ed antiestetici. Eventuali armadietti, arredi o giochi dovranno avere altezza inferiore al parapetto.
16. È vietato gettare negli scarichi materiali che possono ingombrare le tubazioni di scarico. La spesa occorrente allo sgombero degli scarichi dei vari servizi od alla sostituzione delle parti rotte o comunque rese inservibili dalla negligenza dell'utente sarà a carico esclusivo del socio. Qualora non fosse possibile individuare il diretto responsabile dei danni, la spesa di cui sopra, verrà addebitata ai soci che usufruiscono della colonna ingombrata o della parte danneggiata.
17. È vietato lavare le autovetture, cicli o motocicli nel corsello box e nelle parti comuni.
18. È vietato occupare anche temporaneamente i locali ed ogni spazio di uso e proprietà comune (ingresso, scale, disimpegni, ascensore, corsello box ecc...), ed è vietato depositare negli stessi oggetti di qualsiasi natura, soprattutto se ingombranti, quali armadi, biciclette, vasi ecc...
19. È vietato parcheggiare auto, moto e veicoli di qualsiasi natura, nel corsello box, sulla rampa di accesso e negli spazi comuni in genere. È ammessa la sola sosta temporanea per il carico e scarico delle merci, a condizione che il conducente non si allontani dall'automezzo, con l'obbligo di spostarlo appena terminata l'operazione.
20. È vietato il transito delle moto con motore acceso dal corridoio della portineria e nei cortili. Motocicli e biciclette devono essere accompagnate a mano.
21. Gli spazi destinati al deposito di biciclette sono destinati al parcheggio delle stesse per uso frequente. È vietato utilizzare detti spazi come ricovero permanente di biciclette o altri oggetti inutilizzati. La Cooperativa non ha responsabilità per eventuali danni o furti che avvengono in detti spazi. È vietato parcheggiare moto e scooter negli spazi biciclette o in altre parti comuni.
22. È vietato apporre targhe, insegne luminose o scritte sulle opere murarie dell'edificio senza l'autorizzazione del Consiglio di Amministrazione.
23. Al fine di garantire la sicurezza di tutti i soci e degli immobili della Cooperativa, i soci sono tenuti ad assicurarsi dell'avvenuta chiusura dei cancelli sulle strade e delle porte di accesso alle scale.
24. È vietato abbandonare rifiuti deteriorabili e materiali di grande ingombro nelle parti comuni e nei locali immondizia; lo sgombero di detti rifiuti sarà a carico di tutti i soci assegnatari dello stabile se non sarà individuato il diretto responsabile;
25. È vietata l'installazione di antenne paraboliche, amatoriali o di qualsiasi natura sui balconi, facciate e nei giardini ad uso esclusivo.
26. È fatto divieto trattenersi sulle scale o nelle parti comuni, recando disturbo alla quiete con parole, canti o schiamazzi.
27. È vietato tenere apparecchi radio, televisori, giradischi, a volumi assordanti e fastidiosi. È vietato suonare strumenti musicali di qualsiasi natura dalle ore 22.00 alle ore 8.00. È vietato tenere feste da ballo o riunioni rumorose. In particolare sono vietate le immissioni sonore fastidiose (utilizzo di trapani, martelli ecc...) dalle ore 22.00 alle ore 8.00. Il Consiglio di Amministrazione può derogare in caso di lavori di ristrutturazione autorizzati.
28. È consentita all'interno degli alloggi la detenzione di animali domestici (gatti, cani, uccelli ecc...) la cui custodia e responsabilità è affidata esclusivamente al proprietario, che avrà cura nell'evitare che gli stessi rechino disturbo al vicinato. Gli animali domestici non potranno essere alloggiati nelle parti comuni, nelle cantine e nei box. Nelle parti comuni gli animali

dovranno essere accompagnati, tenuti al guinzaglio o in braccio o all'interno di apposite gabbie. È severamente vietato far defecare gli animali nelle parti comuni interne ed esterne all'edificio e nelle aree verdi comuni.

29. Nei giardini condominiali i giochi dei minori sono ammessi durante gli orari stabiliti e all'interno degli spazi consentiti. È proibito transitare in bicicletta e giocare al pallone sotto i pilotis. E' inoltre proibito il gioco e la percorrenza nelle corsie box. I genitori saranno chiamati a rispondere del mancato rispetto delle norme e di eventuali danni arrecati.
30. È vietato eseguire scavi di qualsiasi genere nei giardini.
31. È vietato far accedere al corsello comune gli automezzi di persone estranee, fatta eccezione per le ambulanze, i mezzi delle forze dell'ordine o vigili del fuoco.
32. È vietato modificare l'estetica del portoncino d'ingresso agli appartamenti rispetto a come era in origine.
33. È vietato utilizzare l'ascensore per il trasporto di oggetti ingombranti, per i traslochi o per il trasporto di grandi elettrodomestici o mobili.
34. È severamente vietato fumare negli spazi comuni chiusi e nell'area giochi.
35. Le tende esterne ed i cancelletti dovranno essere uniformate al colore modello e tipologia indicate dalla Cooperativa.
36. I soci assegnatari sono obbligati a segnalare tempestivamente alla Cooperativa eventuali guasti nei locali di proprietà che possono danneggiare le proprietà limitrofe e i beni comuni. Si impegnano inoltre a segnalare eventuali guasti e malfunzionamenti degli impianti e delle cose comuni in modo da consentirne la manutenzione e conservazione.
37. I soci assegnatari sono obbligati ad eseguire nei propri locali quelle riparazioni la cui omissione può danneggiare le proprietà limitrofe e i beni comuni.
38. In caso di assenza dall'alloggio prolungata oltre 5 giorni, il socio assegnatario è obbligato a notificare alla Cooperativa le generalità ed i recapiti della persona alla quale ha consegnato le chiavi dei locali affinché, in caso di necessità, sia possibile accedere alla proprietà privata per eseguire manutenzioni o riparazioni urgenti che possono arrecare danno agli altri alloggi.

#### **Art.7 Spese**

Ciascun socio assegnatario deve contribuire alle spese di conservazione, manutenzione, pulizia delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione e di amministrazione ed al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai millesimi o ai mq di alloggio come stabilito dal C.d.A.

#### **Art.8 Mancata fruizione dei servizi**

La mancata fruizione dei servizi offerti o il loro malfunzionamento non possono essere, in alcun modo, motivo di mancato versamento della quota di canone o di spesa ad essi imputabile.

#### **Art. 9 Interdizione o incapacità**

Nel caso in cui l'Assegnatario venisse dichiarato incapace o interdetto, l'amministratore di sostegno, il tutore o il curatore sono tenuti a:

- a) prendere conoscenza del Regolamento della Cooperativa;
- b) comunicare alla Cooperativa entro 30 giorni la loro nomina;
- c) adempiere per conto dell'assistito a tutte le sue obbligazioni nei confronti della Cooperativa;
- d) concordare con la Cooperativa le modalità di versamento di una cauzione atta a coprire le eventuali spese di sgombero dei locali assegnati.

#### **Art.10 Sanzioni e morosità**

Nel caso di infrazione alle norme di cui al presente regolamento ed a quelle impartite dal Consiglio di Amministrazione, questi dovrà invitare per iscritto il socio assegnatario responsabile ad osservare e far rispettare le medesime. Se l'invito dovesse rimanere senza effetto o si dovesse rinnovare l'infrazione, la Cooperativa diffiderà il socio assegnatario dando un termine perentorio. Persistendo l'infrazione, al socio assegnatario si applicherà una sanzione, che verrà determinata dal Consiglio di Amministrazione in base alla gravità della/e infrazione/i, che varierà da un minimo di 10,00 € ad un massimo di 500,00 €. Nei casi più gravi il Consiglio di Amministrazione valuterà l'esclusione del socio dalla Cooperativa ed il conseguente decadimento dell'assegnazione dell'alloggio in base alle regole dello Statuto. In tal caso il socio sarà costretto a lasciare l'immobile nei tempi e nelle modalità stabilite dallo Statuto stesso.

In caso di morosità da parte del socio assegnatario il Consiglio di Amministrazione può applicare Art. 63 disp. att. c.c, che prevede la possibilità di escludere il socio assegnatario, in ritardo con i pagamenti, dall'utilizzazione dei beni e dei servizi comuni (comma 3). Fermo restando la possibilità del C.d.A. di deliberare l'esclusione da socio come da regole statutarie.

Sono a carico del socio le opere di riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati dal cattivo uso o negligenza degli alloggi assegnati.

#### **Art.11 Installazione di caminetti e stufe**

Al momento della consegna degli immobili ai rispettivi soci assegnatari non erano presenti né stufe né caminetti, in quanto, nessuna condotta di scarico fumi, canna fumaria, comignolo è stata progettata collaudata e certificata per tale utilizzo. Tutte le forometrie predisposte negli appartamenti, comprese quelle di areazione non sono da considerarsi utilizzabili per l'installazione di caminetti e stufe di qualsiasi genere.

#### **Art.12 Uso dell'ascensore**

Nell'uso dell'impianto ascensore ciascun socio assegnatario è tenuto ad osservare tutte le prescrizioni di legge applicabili alla fattispecie, con particolare riferimento alla normativa tecnica ed alla sicurezza.

L'utilizzo dell'ascensore è vietato ai minori di anni 12 se non accompagnati.

Il peso degli utenti e degli oggetti trasportati non deve superare la portata massima consentita.

È vietato il trasporto di materiali infiammabili o corrosivi ed il trasporto di rifiuti maleodoranti o percolanti liquidi.

Nella cabina ascensore è vietato fumare.

Non è consentito impegnare e utilizzare l'ascensore durante i traslochi, per il trasporto di arredi o elettrodomestici ingombranti.

#### **Art.13 Esonero di responsabilità**

I Soci assegnatari, i loro famigliari o conviventi e i loro ospiti che accedano, anche temporaneamente, entro le proprietà della Cooperativa esonerano espressamente la stessa da ogni responsabilità non dovuta a dolo o colpa grave:

- a) per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti, omissioni o colpe di terzi;
- b) per eventuali malfunzionamenti, sospensioni dei servizi o degli impianti;
- c) per eventuali furti e per danni derivanti dai furti stessi;
- d) per danni causati dal conducente di ogni tipo di mezzo all'interno degli stabili;
- e) per danni connessi o derivanti dall'attività di ritiro di corrispondenza, pacchi, notifiche ed atti giudiziari effettuate dal personale di custodia.

#### **Art. 14 Interventi a carico del quartiere**

Sono posti a carico del Quartiere e svolti a cura della Cooperativa tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di miglioria relativi alle parti comuni.

#### **Art. 15 Modifica delle clausole contrattuali**

Le disposizioni contenute nei Regolamenti Sociali della Cooperativa sono sempre prevalenti sui patti e sulle condizioni, eventualmente difformi o mancanti, contenuti nei contratti a qualunque titolo stipulati con i Soci, che devono ritenersi conseguentemente modificate in conformità alle previsioni regolamentari.

I patti e le condizioni contenuti in tali contratti, in quanto derivanti dall'esistenza di un rapporto sociale sottostante, possono essere sempre modificati in forza di delibera dell'Assemblea dei Soci o del C.d.A. legalmente assunte e relative a gruppi omogenei di unità immobiliari o di categorie omogenee di Soci.

#### **Art. 16 Casi particolari**

Per casi particolari non contemplati dal presente Regolamento, è facoltà del C.d.A. deliberare in merito.

Deliberato dal C.d.A. e dall'Assemblea Ordinaria dei soci del 10/10/2017

Modificato dall'Assemblea Ordinaria dei soci del 29/05/2018

Il Consiglio di Amministrazione