

UNI.C.A.P.I. soc. coop.

REGOLAMENTO DI FABBRICATO

Articolo 1 – Principio di autogestione

Il presente Regolamento ha la finalità di riconoscere e valorizzare il principio della gestione autonoma e responsabile del Fabbricato e della solidarietà tra soci cooperatori nei limiti e in conformità di quanto previsto dallo statuto e dal regolamento sociali di Unicapi.

Articolo 2 – Obiettivi del Regolamento

Obiettivo del Regolamento è disciplinare il modo d'uso delle parti a uso comune di tutti gli assegnatari, normare l'attività degli organi di Fabbricato, stabilire i criteri di ripartizione delle spese comuni, annuali e pluriennali, e promuovere la soluzione bonaria e civile delle controversie insorgenti tra i soci assegnatari.

Articolo 3 – Parti comuni

Ferma restando la proprietà di tali beni della cooperativa, sono parti ad uso comune di tutti gli assegnatari di fabbricato:

- a) *il suolo su cui sorge il fabbricato, il cortile interno, gli elementi costituenti l'ossatura di cemento armato, i muri perimetrali, il cornicione, le copertine in genere, le canalizzazioni d'acqua, i parametri esterni del fabbricato;*
- b) gli atri d'ingresso, le scale e i vani scale, i cancelli e i portoni d'accesso e loro accessori;
- c) gli stenditoi con i relativi impianti in essi installati;
- d) gli ambienti adibiti ad uso comune (sale riunioni, bagni ad uso comune, ecc.)
- e) la canna fumaria per tutta la sua altezza, il locale dei vasi d'espansione;
- f) gli impianti centralizzati del termo, della produzione d'acqua calda, del gas ed energia elettrica fino ai contatori dei singoli utenti;
- g) l'impianto di acquedotto fino alla diramazione dei singoli appartamenti, compresa l'autoclave con relativa apparecchiatura e serbatoio e l'impianto per addolcire l'acqua;
- h) gli impianti dei citofoni, dei campanelli e degli apriporta fino alla diramazione dei singoli appartamenti;
- i) gli impianti di illuminazione delle parti comuni;
- j) gli impianti centralizzati per la ricezione di segnali radio- TV con relativa antenna e apparecchiature;
- k) l'attrezzatura per la raccolta dell'immondizia;
- l) l'ascensore e le componenti il relativo impianto;
- m) le aree verdi pertinenziali.

Articolo 4 – Organi del fabbricato

Sono organi del fabbricato l'Assemblea di fabbricato e il Consiglio di gestione.

Articolo 5 – Poteri dell'Assemblea

L'Assemblea di fabbricato, nel rispetto delle norme statutarie e regolamentari della cooperativa, delibera in materia di:

- a) approvazione e modifica del Regolamento di fabbricato;
- b) approvazione del bilancio di previsione e del bilancio consuntivo e del relativo piano di riparto;
- c) nomina del Consiglio di gestione;
- d) eventuale nomina di amministratore esterno;
- e) proporre ai competenti organi della Cooperativa migliorie ed efficientamenti del fabbricato e dei beni comuni

L'Assemblea di fabbricato esercita inoltre potere di controllo sull'operato del Consiglio di gestione ed ha potere consultivo, ai sensi dell'art. 30 dello Statuto UNI.C.A.P.I., in tutte le materie che di volta in volta verranno sottoposte dal Consiglio d'Amministrazione della Cooperativa.

In materia di deliberazione di spesa l'Assemblea è competente esclusivamente sulle spese strettamente riconnesse alla conduzione del fabbricato (a titolo di esempio: ascensore, area cortiliva, pulizia scale).

Articolo 6 – Modalità di convocazione e di deliberazione dell'Assemblea.

L'Assemblea di fabbricato si riunisce in via ordinaria almeno due volte l'anno, non oltre 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'approvazione del conto consuntivo ed entro 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio seguente.

Aventi diritto a partecipare all'Assemblea di fabbricato sono i soci assegnatari. I componenti del C.d.A. di UNI.C.A.P.I. sono invitati permanenti con diritto di parola. Ogni socio assegnatario ha diritto a farsi rappresentare da altra persona, purché residente nel fabbricato, con delega scritta. Ogni persona può ricevere non più di una delega.

L'Assemblea di fabbricato può essere inoltre convocata dal Consiglio di gestione ogni volta che ne ravvisi la necessità o quando ne abbia fatto richiesta scritta almeno il 30% dei soci assegnatari.

L'Assemblea di fabbricato è convocata dal presidente del Consiglio di gestione con almeno 8 giorni di anticipo, tramite avviso scritto da recapitarsi a ogni socio assegnatario con le modalità ritenute più opportune, preferibilmente che consentano prova dell'avvenuta ricezione. Detto avviso deve essere altresì affisso nei medesimi termini nella bacheca del Fabbricato e comunicato al Presidente di Unicapi. In occasione dell'Assemblea ordinaria deve essere altresì consegnato a ogni socio assegnatario copia del rendiconto, del preventivo e del riparto delle spese.

L'avviso di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora ove si terrà l'Assemblea, nonché dell'ordine del giorno delle materie in discussione. Deve altresì contenere ora e luogo della seconda convocazione nell'ipotesi in cui l'Assemblea non sia validamente costituita in prima convocazione. La seconda convocazione deve tenersi almeno a 24 ore di distanza dalla prima.

L'Assemblea di fabbricato è validamente costituita, in prima convocazione, con la presenza della metà più uno dei soci assegnatari e in seconda convocazione qualunque sia il numero dei partecipanti.

L'Assemblea nomina tra gli intervenuti il Presidente, il Segretario e, in caso di votazione a scrutinio segreto, tre Scrutatori che formeranno il seggio elettorale unitamente a Presidente e Segretario.

L'Assemblea delibera validamente con il voto favorevole della metà più uno dei presenti. Il voto è espresso in forma palese per alzata di mano, salvo che l'Assemblea, con il voto favorevole della metà più uno dei presenti, deliberi di procedere a scrutinio segreto.

Delle operazioni e delle votazioni dell'Assemblea è redatto processo verbale, sottoscritto da Presidente e Segretario e, ove nominati, dagli Scrutatori. Copia del verbale deve essere tempestivamente inviata al Consiglio d'Amministrazione della Cooperativa e ai soci assegnatari del Fabbricato.

Articolo 7 – Proposte di migliorie.

In relazione alle proposte di intervento di cui all'art. 5, comma e), l'Assemblea delibera con la maggioranza dei due terzi degli intervenuti.

Nell'ipotesi in cui gli interventi siano diretti a migliorare l'efficienza energetica del fabbricato, a migliorare la sicurezza, ad abbattere barriere architettoniche e all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione televisiva la maggioranza richiesta è quella della metà più uno degli intervenuti.

Articolo 8 – Composizione del Consiglio di gestione.

Il Consiglio di gestione è composto di ___ membri, eletti tra i soci assegnatari e i loro famigliari maggiorenni residenti nel fabbricato.

Il Consiglio di gestione dura in carica ___ anni. I componenti sono rieleggibili senza limiti di mandato.

Il Consiglio elegge al proprio interno un Presidente, che lo rappresenta nei confronti dei soci assegnatari e degli Organi della Cooperativa. Il Presidente coordina l'attività del Consiglio e cura la convocazione del Consiglio e dell'Assemblea.

Ogni socio assegnatario è tenuto a collaborare con i componenti del Consiglio ed ogni componente del Consiglio è tenuto a collaborare con il Presidente nell'espletamento dei rispettivi compiti.

Per lo svolgimento dell'attività di gestione è acceso un conto corrente intestato al Fabbricato previo rilascio del certificato di attribuzione del codice fiscale da parte dell'Agenzia delle Entrate e stesura del verbale di Assemblea di Fabbricato che nomina i firmatari del conto, con firma disgiunta, che dovranno essere almeno due (2) componenti il Consiglio di Gestione. Inoltre il Presidente o un funzionario della Cooperativa devono essere delegati a operare su detto conto corrente. E' fatto divieto di intestare a uno o più soci assegnatari il sopra citato conto corrente.

Articolo 9 – Poteri del Consiglio di gestione.

Il Consiglio di Gestione rappresenta Il Presidente della Cooperativa nei rapporti con i residenti del fabbricato.

E' compito del Comitato di Gestione tenere e costantemente aggiornare:

- a) il registro dei verbali delle Assemblee di fabbricato;
- b) il registro cassa, costantemente aggiornato;
- c) il registro delle operazioni bancarie, costantemente aggiornato;
- d) il registro su cui annotare tutte le voci di credito relative a ciascun socio assegnatario;

- e) il registro delle spese;
- f) il registro dei soci assegnatari e delle persone con questi conviventi
- g) l'inventario dei beni mobili di utilizzo comune tra i soci assegnatari;
- h) la bacheca posta nell'atrio del fabbricato o in altro luogo di maggiore visibilità, ove affiggere notizie, avvisi e convocazioni esclusivamente riguardanti la Cooperativa e il Fabbricato. I fogli affissi devono essere vidimati dal Consiglio di gestione e riportare l'indicazione dei giorni di affissione.
- i) il registro delle comunicazioni affisse in bacheca.

E' compito altresì del comitato di gestione tenere aggiornato comunicandola alla cooperativa la contabilità riferita alla attività del fabbricato nonché alle voci di credito con riguardo a ciascun socio assegnatario

In mancanza di un amministratore esterno, il Consiglio di gestione deve altresì:

- 1) curare l'esecuzione delle deliberazioni dell'Assemblea;
- 2) redigere il bilancio consuntivo e di previsione con relativo riparto dei costi, da sottoporre all'esame dell'Assemblea;
- 3) provvedere alla lettura dei contatori e subcontatori connessi a utenze intestate al Fabbricato;
- 4) proporre agli organi della Cooperativa il nominativo scelto per la manutenzione della Centrale termica;
- 5) richiedere ai soci assegnatari la certificazione annuale della pulizia della caldaia;
- 6) sovrintendere all'utilizzo delle attrezzature comuni;
- 7) autorizzare l'uso di sale e altri locali di uso comune per lo svolgimento di riunioni;
- 8) regolamentare e assegnare i posti auto, motocicli e biciclette;
- 9) stabilire, nel rispetto della normativa vigente, gli orari di accensione, spegnimento e rallentamento degli impianti di riscaldamento;
- 10) promuovere e organizzare il lavoro volontario dei soci assegnatari e dei loro famigliari conviventi, anche costituendo appositi gruppi di lavoro per l'assolvimento di determinati compiti.

Articolo 10 – Suddivisione delle spese comuni.

Le spese relative a beni e impianti comuni sono suddivise come segue:

Tipologia di spesa	Modalità di riparto	Note
Luce scale		
Acqua condominiale		Si consiglia di utilizzare criterio a consumo
Forza motrice ascensore		
Manutenzione ascensore		

Pulizia scale		
Pulizia fosse biologiche		
Manutenzione estintori		Si sconsiglia di utilizzare criteri per componenti nucleo
Manutenzione verde		
Manutenzione fabbricato		
Riscaldamento		Si consiglia di utilizzare criterio per dimensione alloggio /millesimi o consumo

Articolo 11 – Controllo del Consiglio di Amministrazione.

Il Consiglio d'Amministrazione della Cooperativa esercita potere di controllo sull'operato degli organi di fabbricato, con particolare riferimento agli atti aventi contenuto economicamente apprezzabile.

Articolo 12 – Lavoro volontario dei soci e dei loro conviventi.

Ogni socio assegnatario, unitamente ai familiari conviventi, è invitato a collaborare col proprio lavoro volontario all'attività del Fabbricato e alla gestione dei beni comuni.

Il lavoro volontario non può essere retribuito.

E' ammesso il rimborso delle spese vive sostenute nel corso dell'espletamento di attività volontaria.

Ogni volontario deve essere coperto da idonea polizza assicurativa, il costo della quale viene imputato ai costi propri del Fabbricato; il socio volontario deve essere adeguatamente formato e deve essere ammesso a svolgere compiti per i quali abbia idoneità fisica e competenza specifica.

Articolo 13 – Norme di comportamento

Ogni socio assegnatario e i familiari conviventi è tenuto a rispettare i seguenti precetti:

- a) mantenere un contegno corretto e di reciproco rispetto e tolleranza, quale condizione indispensabile di vita civile nella collettività, evitando di recare danno, disturbo o molestia agli altri soci assegnatari;
- b) usare la più assoluta pulizia e ordine nei locali di utilizzazione comune;
- c) vigilare affinché i bambini e i ragazzi, con il loro giochi, oltre a non provocare danni, non arrechino disturbo ad altri con schiamazzi e rumori molesti, in particolare durante le ore di riposo;
- d) segnalare al Consiglio di gestione ogni guasto o inconveniente che si verificasse nell'immobile, del quale venisse a conoscenza;
- e) connettersi agli impianti condominiali esistenti di ricezione tv (segnale terrestre e satellitare);
- f) curare che gli animali domestici siano tenuti in maniera consono e tale da evitare di arrecare disturbo o molestia agli altri abitanti del fabbricato

E' per contro fatto divieto ai soci assegnatari e alle persone conviventi di:

- a) esporre alle finestre e ai balconi, battere e scuotere dalle une e dagli altri e sui pianerottoli delle scale, oggetti di vestiario, lenzuola, materassi, cuscini, tappeti, stuoie, asciugamani ecc. Tali operazioni sono permesse solo sui balconi e dalle finestre e dai ballatoi verso corte, dalle ore 7 alle ore 9, dal 1 aprile al 31 ottobre e dalle ore 8 alle ore 10, dal 1 novembre al 31 marzo;
- b) esporre biancheria e qualsiasi capo di bucato ad asciugare sui balconi e alle finestre in modo che sia visibile dalla strada pubblica o dal cortile, ove siano a disposizione apposite strutture;
- c) sporcare, ingombrare e occupare in qualsiasi modo pianerottoli, scale, soglie di portoncini e altri luoghi di passaggio e locali di utilizzo comune;
- d) collocare negli alloggi sociali, compresi terrazzi, ballatoi e solai di utilizzazione individuale, materiale di notevole peso, tale da costituire pericolo per la stabilità dell'edificio;
- e) tenere negli alloggi sociali, nelle cantine nei posti auto e nei solai materiali dannosi alla salute umana chimici e/o infiammabili, quali a titolo di esempio, carburanti, acidi, veleni, benzine, ecc.
- f) infiggere sia all'interno degli alloggi che all'esterno, sui balconi o davanzali delle finestre, paletti o ferri di sostegno per fiori o panneggiamenti;
- g) recare disturbo ai soci assegnatari con schiamazzi, suoni, canti, dischi, danze o altro. Per l'uso di apparecchi sonori viene fatto appella alla discrezione dei soci assegnatari e abitanti degli alloggi sociali, affinché ne facciano uso con garbo e misura. Per i suoni e canti valgono le disposizioni comunali in vigore;
- h) trascinare oggetti pesanti, rimuovere mobili dopo le ore 22 e prima delle ore 7;
- i) gettare acqua e qualsiasi cosa dai balconi e dai ballatoi nei cortili, nelle strade, ecc.;
- j) gettare negli acquai e nei vasi di latrina materiali che possono ingombrare le tubazioni di scarico. Tutti gli oggetti devono essere immessi direttamente negli appositi bidoni porta immondizie, oppure negli appositi locali pattumiere;
- k) accedere e occupare le aree cortilive, anche solo temporaneamente, con materiale di qualsiasi genere;
- l) utilizzare l'ascensore come montacarichi. E' vietato altresì l'uso dell'ascensore da parte di minori di anni 12 non accompagnati;
- m) occupare spazi comuni, quali i pianerottoli, con tavolini, vasi di fiori, piante o altri oggetti;
- n) svolgere attività lavorative all'interno dell'alloggio assegnato in assenza dell'autorizzazione e comunque nei limiti di cui all'art. 50 del regolamento sociale.

Ogni socio, nonché ogni familiare maggiorenne residente nel fabbricato, è tenuto a risarcire e a tenere indenne il complesso dei soci assegnatari per ogni danno arrecato in conseguenza di violazione del presente regolamento.

Articolo 14 – Conciliazione.

I soci assegnatari individuano nel Consiglio di Gestione l'istanza più idonea a risolvere i contrasti e conflitti che dovessero crearsi all'interno del Fabbricato.

Il Consiglio di Gestione, convocate le parti e sentitele, in contraddittorio o separatamente, tenta di addivenire a conciliazione dei contrasti ispirandosi ai principi di solidarietà e collaborazione alla base del vincolo associativo e cooperativo.

Ove ne ravvisi la necessità, il Consiglio di Gestione può avvalersi dell'ausilio di uno più membri della Commissione sociale. Ove individui nella controversia elementi di particolare delicatezza o complessità, può deferire il tentativo di conciliazione alla Commissione sociale e/o indirizzare le parti ai servizi di risoluzione dei conflitti eventualmente forniti dalla Cooperativa.

I soci, nel rispetto della tutela dei diritti reciproci, si impegnano a osservare le raccomandazioni e indicazioni emerse nei sopra descritti tentativi di conciliazione.

Articolo 15 – Violazioni del Regolamento di fabbricato.

A fronte di riscontrate violazioni del presente regolamento, il Consiglio di gestione provvederà a:

inviare richiamo scritto al socio o abitante del condominio (purché maggiorenne) che ha commesso la violazione a mezzo comunicazione che consenta la prova di avvenuta ricezione.

Qualora tale richiamo non risultasse efficace, il Consiglio di gestione deferirà la questione al Consiglio di Amministrazione o ai competenti organi della Cooperativa.

Articolo 16 – Approvazione e modifica del regolamento.

Il regolamento di Fabbricato è approvato e modificato con il voto favorevole della metà più uno degli aventi diritto è ratificato dal C.d.A. della Cooperativa, che vi esercita controllo di conformità e coerenza a Statuto e Regolamento sociale.

Articolo 17 – Norma di rinvio.

Per quanto non specificamente regolato dal presente Regolamento, si rinvia a Statuto e regolamenti interni di UNI.C.A.P.I., alla normativa vigente in materia di società cooperative, al Codice civile e, ove non regolato altrimenti, agli usi e costumi rispettati nella provincia di Modena.