

REGOLAMENTO DI GESTIONE

TITOLO I - GENERALITÀ'

Art. 1 - Il presente regolamento, previsto dall' Art.5 lettera e1) dello Statuto previgente del Consorzio Centrale Termica "P.E.E.P. BARCA" è stato aggiornato dal Consiglio di Amministrazione ed approvato, come da Art. 23 punto 7) dello Statuto stesso, dall'Assemblea dei soci in data 28/11/2020.

Esso è vincolante per tutti i soci al pari dello Statuto del quale costituisce normativa di attuazione; regola i rapporti che devono intercorrere fra i vari soci e/o utenti assegnatari, Enti o proprietari che risiedono nel nucleo Residenziale "P.E.E.P. BARCA", utenti che usufruiscono del servizio del riscaldamento e dell'acqua calda per usi igienici.

Art. 2 - I soci oltre all'obbligo dell'osservanza della vigente normativa sociale, sono tenuti, in caso di alienazione dei loro diritti reali sugli immobili serviti dal Consorzio, ad evidenziare ai loro aventi causa, che l'uso dei servizi del Consorzio comporta l'obbligo di aderirne in qualità di soci: con i connessi e conseguenti diritti e doveri.

In occasione di subentri, il subentrante è tenuto a comunicare tempestivamente le "letture di subentro" di tutti i ripartitori dei caloriferi e del contatore acqua calda), al gestore della rete incaricato e all'amministratore del condominio.

Nel caso vengano sostituite delle apparecchiature di misurazione (valvole termostatiche, misuratori di calore, contaltri dell'acqua calda ecc.) l'utente ha l'obbligo di installare dispositivi funzionali con le metodiche di lettura adottate (es. nel momento in cui viene redatto il presente RdG i dispositivi devono consentire le letture "da remoto" operate dal gestore). In tali circostanze perciò, è consigliabile contattare preventivamente la ditta conduttrice della rete, per verificare le caratteristiche dei dispositivi e dell'installazione.

TITOLO II - ATTIVITÀ' E SERVIZIO DEL CONSORZIO

A) - Riscaldamento

Art. 3 - L'impianto di riscaldamento ed acqua per usi igienici è di proprietà del Consorzio Centrale Termica "P.E.E.P. BARCA"; è pertanto cosa comune ed appartiene a tutti gli utenti soci, compreso le Cooperative ed Enti pro-indiviso, con esclusione degli impianti a valle delle saracinesche ai piedi di ogni fabbricato o corpo scala di fabbricato, derivazioni che vengono considerate di proprietà esclusiva dei vari condomini, Cooperative ed Enti.

Tutte le aree del Quartiere "P.E.E.P. BARCA" interessate dagli impianti della Centrale Termica, sono gravate da servitù di passaggio indispensabili per l'esecuzione di ispezioni per la manutenzione degli impianti e/o loro modifiche e per quanto altro necessario per il buon funzionamento della Centrale Termica.

Art. 4 - Nessun utente può rinunciare al servizio del riscaldamento e dell'acqua calda per usi igienici, né può sottrarsi al pagamento delle quote di sua spettanza: per nessun motivo, ivi compresa l'assenza temporanea o l'inutilizzo dell'appartamento. Il costo del servizio "riscaldamento" viene addebitato in base a quanto previsto dalle normative vigenti e secondo le tariffe consortili approvate dall'assemblea ordinaria degli utenti/soci.

Art.5 - Sono di proprietà degli utenti/soci i seguenti dispositivi:

- a) - le valvole termostatiche ed i misuratori di calorie (ripartitori), installati sui radiatori delle unità abitative;
- b) - le centraline, per la rilevazione dei consumi delle unità abitative e la lettura (lo scarico”) degli stessi da remoto;
- c) - le saracinesche ed i conta/calorie condominiali, ai piedi dei fabbricati (con eventuale dispositivo di lettura “radio”).

I suddetti dispositivi non devono essere manomessi dagli utenti, per nessun motivo.

Gli utenti sono tenuti a controllarne il buon funzionamento ed hanno l'obbligo di segnalarne la condizione di avaria; al soggetto incaricato della gestione dal C.C.T., perché si proceda ad una rapida sostituzione.

In caso di inosservanza delle sopra indicate disposizioni, il Consiglio di Amministrazione del C.C.T. si riserva di sospendere il servizio connesso.

Per la sostituzioni delle apparecchiature sub c), che si rendano necessarie in particolari circostanze, nell'ambito di programmi di adeguamento tecnologico, per adeguamenti normativi od avaria conclamata, può essere disposta dal Consiglio di Amministrazione del C.C.T. la sovvenzione dei costi di acquisto ed installazione.

Art. 6 - L'accensione, lo spegnimento, le interruzioni ed il rallentamento dell'impianto di riscaldamento, i relativi orari e le modalità, vengono decisi, in armonia con le disposizioni di legge in materia, dal Consiglio di Amministrazione del CCT P.E.E.P.; valutando eventuali segnalazioni ricevute dagli utenti e/o dagli Amministratori dei fabbricati serviti dalla Centrale Termica.

In caso di situazioni anomale di temperatura esterna, il Presidente o in caso di sua assenza il Vice Presidente, può decidere in merito a quanto sopra.

B) - Acqua calda per usi igienici

Art. 7 - Gli utenti hanno l'obbligo installare dispositivi individuali per la rilevazione dei consumi di ACS (contaltri), tra quelli indicati dal gestore della rete: che rispettino perciò i requisiti normativi richiesti e permettano la modalità di lettura convenuta (digitale, “da remoto”, .. etc.).

L'acqua calda per usi igienici verrà pagata in base a quanto previsto dalla normativa vigente e secondo le tariffe consortili approvate dall'Assemblea ordinaria degli utenti/soci. e verrà fatturata ad ogni condominio con il dettaglio delle quote per i vari utenti - Il “consumo volontario” è rilevato dai contatori divisionali installati in ogni appartamento.

I “consumi involontari” (e le dispersioni), sono rilevati dai misuratori dell'impianto centralizzato e sono addebitati ai soci/utenti indipendentemente dallo spillaggio volontario sulla base della tabella millesimale prevista dalla normativa. Le tariffe consortili stabilite dall'Assemblea dei Soci coprono i costi di servizio, i costi generali del Consorzio e tutte le necessità di adeguamento tecnico, normativo e patrimoniali del Consorzio C.T.T.- P.E.E.P. Barca Scrl.

L'Assemblea dei Soci ha facoltà di determinare anche un “canone di servizio per ogni utente”, in considerazione di particolari contingenze, indipendentemente dai consumi volontari.

Art. 8 - La lettura dei contatori di cui all' Art.7 sarà effettuata periodicamente, dal soggetto incaricato della gestione della rete dal Consorzio C.C.T., prevalentemente in modalità “da remoto”.

In caso di letture da effettuarsi presso le unità abitative, necessità specifiche o verifica delle apparecchiature, un sopralluogo verrà preannunciato agli utenti: anche tramite avviso affisso negli atri dei fabbricati interessati.

Nel caso di letture "incongruenti" e/o che facciano sospettare un'avaria dell'apparecchiatura, il consumo sarà attribuito dal gestore della rete, considerando la media dei consumi rilevati in precedenza.

Art. 9 - I contatori di cui all' Art. 7 (anche dotati di dispositivo per la lettura "radio") sono di proprietà degli utenti.

I suddetti dispositivi non devono essere manomessi per nessun motivo. Gli utenti sono tenuti a controllarne il buon funzionamento ed hanno l'obbligo di segnalarne la condizione di avaria al soggetto incaricato della gestione dal C.C.T. perchè si proceda ad una rapida sostituzione.

In caso di inosservanza delle sopra indicate disposizioni, il Consiglio di Amministrazione del C.C.T. si riserva di sospendere il servizio connesso.

Per la sostituzione di tali dispositivi, che si renda necessaria a seguito di intervenute disposizioni normative, il Consiglio di Amministrazione del C.C.T. può proporre la sovvenzione dei costi di acquisto ed installazione, a favore degli consorziati: misura che dovrà essere ratificata dalla Assemblea dei soci/utenti.

Art. 10 - E' sconsigliato, per evitare danni e disservizi nella corretta rilevazione dei consumi dei contatori divisionali, alimentare/allacciare con/all' acqua calda i miscelatori, le lavatrici e le lavastoviglie. Contravvenendo a tale disposizione, gli oneri per il ripristino di eventuali disservizi rimarranno a carico dell'utente/socio.

TITOLO III - SUDDIVISIONE DELLE SPESE

Art. 11 - Il Consiglio di Amministrazione, in base alle spese previste dal bilancio di previsione, stabilisce l'importo delle rate relative alla copertura delle spese che saranno sostenute nel corso dell'esercizio (acconti) e le modalità di riscossione.

Tali rate, saranno richieste in numero di sei a tutti gli utenti serviti dalla

Centrale Termica con le seguenti scadenze:

1° rata: 15 SETTEMBRE 4° rata: 31 GENNAIO

2° rata: 31 OTTOBRE 5° rata: 15 MARZO

3° rata: 15 DICEMBRE 6° rata: 30 APRILE

Tali versamenti dovranno essere effettuati nei modi e termini prescritti nell'invito al pagamento e soltanto tramite Banca nella forma che il Consiglio di Amministrazione riterrà opportuno. Il ritardato pagamento delle somme dovute comporterà, a carico dei soci e/o utenti morosi, il pagamento degli interessi passivi bancari correnti.

Art. 12 - Le spese di manutenzione straordinaria relative all'impianto comune, vanno suddivise fra tutti gli utenti soci in base al valore della quota-parte di proprietà di ciascuno, riferito all'esercizio in corso. Ai fini della determinazione di tale quota-parte verrà seguito lo stesso criterio di seguito stabilito in proporzione al volume degli ambienti e dei millesimi di proprietà. Le spese di funzionamento degli impianti e della manutenzione ordinaria a carico di ogni singolo utente, verranno suddivise a secondo del sistema di

contabilizzazione approvato dall'Assemblea dei soci; tale sistema potrà essere a misuratori di calore e/o in proporzione al volume degli ambienti per i quali è previsto il riscaldamento escluso i locali per i quali non è previsto il riscaldamento (cantine, garages, terrazze). Vanno invece compresi nel volume i locali non muniti di termosifone ma in comunicazione diretta con i locali dell'appartamento (solo ripostigli).

Art. 13 - Il costo da ripartire per la gestione del riscaldamento si otterrà detraendo da tutte le spese di gestione i ricavi derivanti dall'erogazione dell'acqua calda per usi igienici e verrà fatturato ai condomini, sulla base delle rilevazioni del contacalorie posti a piè degli edifici. Sarà cura degli amministratori condominiali ottenere, dalla società incaricata della gestione/rendicontazione, le quote di consumo dei singoli utenti.

TITOLO IV – VARIE

Art. 14 - Per qualsiasi inconveniente tecnico e di funzionamento riguardante gli impianti di riscaldamento e dell'acqua calda per usi igienici, l'utente dovrà darne tempestiva informazione al proprio Amministratore. I reclami e le richieste particolari di qualsiasi genere dovranno invece essere indirizzati per iscritto al Consiglio di Amministrazione del C.C.T. il quale provvedere nei limiti delle sue attribuzioni, riferendo all'Assemblea dei soci quei casi che esulano dalla sua competenza.

Art. 15 - Quale organo investito delle funzioni amministrative è riconosciuto il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Centrale Termica "P.E.E.P. BARCA".

Art. 16 - Per la riscossione degli importi dell'acqua calda per usi igienici e del riscaldamento, il C.C.T. avrà rapporti solo con l'Amministratore di ogni corpo scala, il cui nominativo dovrà essere debitamente comunicato. Esclusivamente dell' Amministratore sarà la responsabilità della riscossione delle quote da ogni singolo utente.

Art. 17 - La gestione decorrerà dal 1° giorno di Luglio al 30° giorno di Giugno, dell'anno successivo; la stessa coinciderà con l'esercizio del C.C.T.. L'Assemblea che dovrà decidere in merito alla gestione del riscaldamento sarà quella prevista dallo Statuto Sociale del C.C.T.; potranno tuttavia essere indette delle Assemblee informative convocando soci e/o utenti anche di un solo o più fabbricati con la partecipazione di membri del Consiglio di Amministrazione del C.C.T. all'uopo delegati.

Art. 18 - Per quanto non previsto e citato dal presente regolamento, valgono le norme delle vigenti disposizioni di legge e dello Statuto Sociale.