

Allegato B) contratto di locazione

CARTA DEI VALORI

Capitolo 1 – Principi ispiratori

Il percorso di progettazione avviato da ASP Città di Bologna per la partecipazione ad una comunità di cohousing nel complesso immobiliare ubicato in Comune di Bologna, via del Porto n. 15 prevede, accanto al Regolamento di cohousing, una Carta dei Valori che rappresenti la sintesi delle riflessioni condivise in merito al progetto di cohousing.

Detti principi possono essere riassunti come segue:

Visione

“Una comunità di abitanti accogliente, aperta, inclusiva, libera da discriminazioni e basata su condivisione, collaborazione, solidarietà e reciproco riconoscimento.”

Missione

“Formare e curare una comunità di residenti responsabile, solidale e sostenibile attraverso la condivisione di buone pratiche quotidiane, spazi, tempo, idee, attività, relazioni, bisogni, risorse, competenze ed esperienze, che crei valore secondo i principi di prossimità, interazione con il contesto urbano e valorizzazione della diversità.”

Capitolo 2 – Principi ispiratori

Coerentemente ai principi ispiratori del progetto di sperimentazione ogni partecipante alla comunità di cohousing dovrà impegnarsi a improntare la propria vita comune secondo principi etici, dando vita ad un modello sociale, economico e di valori che costituisca un patrimonio importante per la comunità.

Pertanto l'adesione ai principi ispiratori e la condivisione delle regole etiche rappresentano un requisito di partecipazione al progetto di sperimentazione.

Il Cohousing di Porto 15 è:

1. APERTO E INCLUSIVO, al confronto interno ed esterno, alla convivialità, al rifiuto di ogni discriminazione e al dialogo

- Il progetto è aperto a tutti i coabitanti, senza discriminazione di nessun tipo.
- Tutti i coabitanti hanno la responsabilità di partecipare attivamente al progetto, nel quale è assicurata la possibilità di espressione di bisogni e desideri a tutti, bambini inclusi.
- Tutti i coabitanti saranno messi nelle condizioni di poter partecipare con serenità al progetto.
- I coabitanti potranno organizzarsi internamente nella forma ritenuta più consona a garantire lo sviluppo delle proprie visioni e missioni, garantendo apertura verso l'esterno e inclusione.
- È garantita la partecipazione serena di tutti i coabitanti alle assemblee e alle situazioni conviviali, tenendo conto delle specifiche vulnerabilità.
- L'ospitalità nei propri spazi privati è garantita e gli ospiti sono sempre ammessi e ben accetti nei luoghi comuni, fatti salvi abusi o contrasti con i principi fondanti della comunità. Non sono ammessi rapporti di sub-locazione.
- Sono favorite e create situazioni di scambio e apertura verso l'esterno in progetti strutturati o di semplice convivialità che non contraddicano mai lo spirito del progetto, a partire dalle associazioni e dalle realtà del quartiere.

- Si presta attenzione a non creare situazioni di potenziale pericolo per gli altri abitanti e non si permette l'uso degli spazi comuni a persone esterne, fatti salvi gli eventi organizzati dai coabitanti e comunque nel rispetto del Regolamento del cohousing.

2. PARTECIPATIVO, perché tutti i coabitanti partecipano alla gestione e alla vita del progetto e concorrono a facilitare la più ampia partecipazione.

- I processi decisionali passano sempre attraverso momenti di riunione, soprattutto le decisioni con un ampio impatto sulla comunità sono prese in assemblee di cohousing plenarie con il metodo del consenso.
- Le assemblee di cohousing vengono calendarizzate in modo da andare ciclicamente incontro alle esigenze di tutti e convocate con un anticipo consono a garantire il diritto alla partecipazione.
- Tutti si impegnano alla puntualità, nel rispetto del tempo degli altri.
- Gli assenti ai momenti di riunione sono messi nelle condizioni di sapere di cosa si è discusso mediante verbali scritti, disponibili in tempi ragionevoli.
- Le proposte in discussione durante le riunioni devono essere strutturate preventivamente e definite negli obiettivi e nelle motivazioni, al fine di garantire un processo decisionale corretto e consapevole.
- Sulle proposte in discussione è garantito a ciascuno dei presenti di esprimere la propria opinione tramite l'uso del "Giro di tavolo".
- Tutti i coabitanti hanno la libertà di esprimere le proprie osservazioni, opinioni e domande ma sempre con l'opportuna sensibilità.
- In quanto momento decisionale privilegiato, la partecipazione di ciascun coabitante alle assemblee di cohousing plenarie è importante.
- E' altresì prevista l'Assemblea dei conduttori che si riunisce in assemblea cui partecipa la proprietà almeno una volta all'anno solare per una verifica sull'andamento del progetto e per deliberare in merito a situazioni rilevanti nella gestione e nell'uso delle parti in uso comune, nonché in merito all'eventuale autogestione di pulizia e manutenzione ordinaria delle parti comuni, e su ogni altro argomento rilevante ai fini dell'attuazione del Cohousing. Le predette delibere diventeranno efficaci solo con l'assenso della Proprietà (art. 6.4 del Regolamento).

3. COLLABORATIVO, perché la collaborazione e il mutuo aiuto tra i coabitanti sono elemento fondante del progetto.

- Le decisioni prese in assemblea di cohousing vengono messe in pratica con la collaborazione e l'impegno di tutti i coabitanti.
- Tutti i coabitanti collaborano nella quotidianità nello spirito del mutuo sostegno e aiuto.
- Tutti i coabitanti si rendono disponibili alla buona riuscita di attività o progetti di carattere generale con risorse materiali, umane o economiche secondo gli indirizzi decisi in assemblea di cohousing.
- Tutti i coabitanti prestano attenzione e cura verso la sicurezza e il benessere di ciascuno quando si trovano nelle zone comuni, in particolar modo dei bambini.

4. RISPETTOSO, perché il rispetto per gli individui e per gli spazi, sia comuni che privati, deve risultare una pratica quotidiana.

- Negli spazi comuni non sono ammessi comportamenti lesivi e/o limitanti della loro piena fruizione da parte degli altri coabitanti.
- Si rispettano gli orari di riposo, salvo eccezioni concordate in assemblea di cohousing
- Non sono ammessi situazioni o comportamenti lesivi della sensibilità altrui.
- In generale si rispettano gli spazi privati e il diritto alla riservatezza dei coabitanti.
- Usi e finalità degli spazi comuni sono definiti dall'assemblea di cohousing, nel rispetto del Regolamento di cohousing e tutti i coabitanti sono tenuti a rispettarli per la realizzazione delle attività ordinarie e straordinarie.
- L'accesso agli animali domestici è garantito nel rispetto del Regolamento di cohousing e del regolamento d'uso degli spazi comuni, che sarà deliberato dall'assemblea di cohousing
- Ogni persona deve essere ascoltata con interesse, che se ne condividano o meno idee e bisogni.

5. ATTENTO, perché tutti i coabitanti si impegneranno ad aver cura e attenzione delle necessità e dei desideri degli altri coabitanti e verso gli spazi e i beni comuni.

- Le necessità e i desideri di tutti i coabitanti sono sempre tenuti in debita considerazione.
- Tutti i coabitanti concorrono a tenere in ordine e puliti gli spazi comuni.
- Tutti i coabitanti si impegnano a incentivare la sostenibilità ambientale, anche attraverso la gestione sostenibile delle risorse, il risparmio energetico, il riciclo, il riuso e la raccolta differenziata.
- È tenuta in considerazione la sicurezza e il benessere delle persone con disabilità e si favoriscono meccanismi di controllo e rimando verso i pericoli anche con figure di supporto e mediazione, interne o esterne alla comunità di coabitanti entro i limiti previsti dal regolamento.

6. NON VIOLENTO, perché la violenza fisica e verbale non è ammessa in nessun caso.

- Non è ammessa l'aggressione verbale, fisica o di altro tipo così come la violenza non evidente o subdola.
- Non sono tollerate offese e pregiudizi di nessun tipo, ovvero su base discriminatoria, razziale, politica, religiosa o di orientamento sessuale.

7. AUTOGESTITO, perché l'autonomia nella cura degli spazi di uso comune e di quelli comuni è un diritto / dovere della comunità del Cohousing.

- Il ricorso alla autogestione per la pulizia e per i piccoli interventi di manutenzione sono orientativamente preferiti alla richiesta di interventi esterni. La autogestione dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Proprietà sulla base dei principi del Regolamento di cohousing.
- Ciascuno è tenuto a dedicare parte del proprio tempo libero allo sviluppo del progetto, in generale, e alla gestione degli spazi e delle attività, in particolare.
- La modalità di gestione di spazi e attività si declina in gruppi di lavoro che facilitano una presa di decisione e si assumono la responsabilità operativa della realizzazione degli obiettivi.
- L'adesione e la partecipazione ai gruppi di lavoro sono auspicate, nel rispetto dell'indole e della predisposizione di ciascuno.
- Per la regolamentazione della gestione degli spazi comuni, la comunità si dota di un regolamento ad hoc nel rispetto dei principi di base del progetto e del Regolamento di cohousing.
- Laboratori, corsi e in generale attività aperte all'esterno negli spazi comuni sono ammessi nel rispetto della presente Carta dei valori e delle deliberazioni dell'Assemblea dei coabitanti; le attività sono gratuite o a rimborso delle spese comuni sostenute. Non sono ammesse attività lucrative di alcun genere.
- I beni messi a disposizione nelle aree comuni possono essere utilizzati da tutti i coabitanti i quali ne sono direttamente responsabili; le attrezzature o gli arredi danneggiati vengono sostituiti da tutti i coabitanti solo nei casi in cui non ne è accertata la responsabilità del danneggiamento.
- Un inventario dei beni a disposizione della comunità sarà redatto e costantemente aggiornato.
- Persone esterne al cohousing hanno la possibilità di utilizzare i beni messi a disposizione nelle aree comuni previa autorizzazione dell'Assemblea del Cohousing ed approvate dalla Proprietà, sempre nel rispetto dei principi di base del progetto e del Regolamento di cohousing.

Capitolo 3 – Disposizioni finali

La "Carta dei Valori" costituisce parte integrante del Regolamento di cohousing e, pertanto, dovrà essere obbligatoriamente richiamata in tutti i contratti di locazione riguardanti le unità immobiliari che compongono il Cohousing, diventando in tal modo vincolante e impegnativa per tutti gli abitanti.

La Carta dei Valori afferendo ad un progetto di sperimentazione non è un documento statico ma viceversa dinamico e quindi potrà/dovrà essere continuamente aggiornato alla luce delle esigenze che verranno via via manifestate dalla Proprietà e dall'Assemblea dei coabitanti tramite il suo Referente.

SOMMARIO

REGOLAMENTO DEL COHOUSING PORTO 15	0
SOMMARIO	1
INTRODUZIONE	2
COMPOSIZIONE DEL COHOUSING	2
Disposizioni generali	2
Descrizione del fabbricato	2
Modifiche ai locali e spazi comuni	3
Spese delle parti di uso comune	3
Rinuncia ai servizi, locali e spazi comuni	3
ORGANIZZAZIONE INTERNA, ORGANI DECISIONALI E GESTIONALI DEL COHOUSING	4
Abitanti	4
Assemblea di Cohousing	4
Referente degli Abitanti	5
Assemblea dei conduttori	5
Referente della proprietà - Amministrazione	6
Apertura al quartiere	6
OBBLIGHI E DIVIETI RELATIVI ALLE PARTI PRIVATE	6
Destinazione d'uso	6
Regole di buon vicinato	6
Manutenzione, prevenzione, sicurezza	6
Uso corretto degli impianti	7
OBBLIGHI E DIVIETI RELATIVI A LOCALI, PARTI E SPAZI COMUNI	8
Garanzia del decoro architettonico e modifiche delle parti di uso comune	8
Rispetto degli orari	8
Obblighi e divieti d'uso	8
Norme per l'uso degli spazi comuni	8
Manutenzione e gestione ordinaria degli spazi di uso comune e delle parti comuni dell'edificio	9
GESTIONE E RIPARTIZIONE DELLE SPESE	9
Tabelle millesimali	9
Assicurazione	9
Acqua ed energia elettrica	10
Acqua calda e riscaldamento	10
NUOVE LOCAZIONI	10
DISPOSIZIONI FINALI	10
	1

INTRODUZIONE

Con riferimento all'immobile sito in Bologna, via del Porto 15, il presente regolamento disciplina l'organizzazione e la gestione del progetto del Cohousing Porto 15 (d'ora in avanti denominato "Cohousing" o "Porto 15"), il cui scopo è costituire una comunità di abitanti intenzionata a favorire le relazioni e il mutuo aiuto tra vicini di casa, condividendo spazi, valori, tempi e progetti.

PARTE PRIMA COMPOSIZIONE DEL COHOUSING

Art. 1 - Disposizioni Generali

1.1 Il presente Regolamento disciplina i rapporti all'interno del complesso immobiliare ubicato nel Comune di Bologna, via del Porto 15, catastalmente identificato al foglio 158, mapp. 22.

1.2 Il presente Regolamento si ispira ai principi di cui all'avviso pubblico per la partecipazione ad una comunità di cohousing tramite la locazione di alloggi in affitto di proprietà di ASP Città di Bologna siti nel complesso immobiliare di via del Porto 15 nonché alla Carta dei Valori allegata.

1.3 Ciascun coabitante si obbliga ad osservare la Carta dei Valori di Porto 15, il presente Regolamento e sue eventuali integrazioni.

1.4 Il presente Regolamento unitamente alla Carta dei Valori di Porto 15 dovrà essere obbligatoriamente richiamato in ogni contratto di locazione del quale costituirà parte integrante e sostanziale e dovrà intendersi accettato dalle parti senza eccezione, riserva o modifica alcuna.

Art. 2 - Descrizione del fabbricato

2.1. Il fabbricato

Il fabbricato ospitante il progetto è censito al catasto del Comune di Bologna con i seguenti dati: Foglio 158 Mappale 22 Sub dal 67 al 92 ad esclusione del sub 77.

2.2. Alloggi privati

Il Cohousing comprende 18 alloggi privati, in Via del Porto, 15 corrispondenti alle unità immobiliari sotto elencate (il numero dell'alloggio fa riferimento al N.U.I., tra parentesi sono indicati i dati catastali):

- Alloggio n. 1: foglio 158, mappale 22 sub 71
- Alloggio n. 2: foglio 158, mappale 22 sub 72
- Alloggio n. 3: foglio 158, mappale 22 sub 73
- Alloggio n. 4: foglio 158, mappale 22 sub 74
- Alloggio n. 5: foglio 158, mappale 22 sub 75
- Alloggio n. 6: foglio 158, mappale 22 sub 76
- Alloggio n. 7: foglio 158, mappale 22 sub 78
- Alloggio n. 8: foglio 158, mappale 22 sub 79
- Alloggio n. 9: foglio 158, mappale 22 sub 80
- Alloggio n. 10: foglio 158, mappale 22 sub 81

- Alloggio n. 11: foglio 158, mappale 22 sub 82
- Alloggio n. 12: foglio 158, mappale 22 sub 83
- Alloggio n. 13: foglio 158, mappale 22 sub 84
- Alloggio n. 14: foglio 158, mappale 22 sub 85
- Alloggio n. 15: foglio 158, mappale 22 sub 86
- Alloggio n. 16: foglio 158, mappale 22 sub 87
- Alloggio n. 17: foglio 158, mappale 22 sub 88
- Alloggio n. 18: foglio 158, mappale 22 sub 89

2.3 Locali e spazi comuni ad uso del Cohousing

Formano oggetto di uso comune indivisibile a disposizione di tutti i coabitanti i locali e spazi comuni qui di seguito elencati e descritti con le relative destinazioni (tra parentesi sono indicati i dati catastali), il cui uso è di tutti i coabitanti in maniera paritaria:

- locali magazzino e laboratorio e lavanderia - piano interrato (foglio 158, particella 22 - sub 90 e 91)
- atrio e ingresso - piano terra (foglio 158, particella 22 - sub 67)
- 2 camere ad uso soggiorno, cucina e servizio igienico - primo piano (foglio 158, particella 22 - sub 70)
- salottino - spazio passante - terzo piano (foglio 158, particella 22 - sub 67)

Art. 3 – Modifiche ai locali e spazi comuni

3.1 Sono vietate le innovazioni ai locali e spazi comuni e qualsiasi opera che modifichi l'architettura del complesso immobiliare.

3.2 Sono sempre vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla sicurezza del complesso immobiliare e che rendano alcune parti di uso comune dello stesso inservibili all'uso e al godimento anche di un solo coabitante.

Art. 4 – Spese delle parti di uso comune

4.1 Tutti i conduttori devono contribuire alle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione ordinaria, anche riguardo alla comodità e decoro, delle parti di uso comune elencate nel presente Regolamento.

4.2 I criteri di ripartizione delle predette spese sono su base millesimale.

4.3 Le spese per le utenze e i servizi condivisi (illuminazione, acqua ad uso comune, riscaldamento, eventuale pulizia degli spazi e dei locali di uso comune) sarà parimenti suddivisa su base millesimale.

Art. 5 - Rinuncia ai servizi, locali e spazi comuni

In riferimento a locali, spazi e servizi comuni, in nessun caso alcun coabitante può rinunciare o sottrarsi alle responsabilità e agli oneri di conservazione.

PARTE SECONDA: ORGANIZZAZIONE INTERNA, ORGANI DECISIONALI E GESTIONALI DEL COHOUSING

Art. 6 - Definizioni

6.1. Abitanti

Si introducono le seguenti definizioni:

- “Cohousing”: progetto avviato con l’Avviso per la raccolta delle candidature e per la partecipazione a una comunità di cohousing e per la locazione di alloggi in affitto di proprietà di ASP Città di Bologna, il cui scopo è costituire una comunità di abitanti intenzionata a favorire le relazioni e il mutuo aiuto tra vicini di casa, condividendo spazi, valori, tempi e progetti;
- “conduttori”: viene utilizzato quando ci si riferisce solo ai titolari dei contratti di locazione delle unità immobiliari nell’immobile di via del Porto 15 destinato al Cohousing;
- “coabitanti” indica i conduttori e tutti coloro che convivono con i conduttori e sono componenti del nucleo familiare ;

Tutti i coabitanti condividono responsabilità e diritti rispetto all’Assemblea di Cohousing, di cui fanno parte nel medesimo modo e col medesimo peso decisionale.

6.2 Assemblea di Cohousing

L’assemblea di Cohousing è formata da tutti i coabitanti che abbiano raggiunto la maggiore età senza alcuna esclusione.

L’Assemblea di Cohousing è l’organo deliberante per ciò che riguarda il Cohousing, vale a dire:

- promuove l’uso degli spazi comuni e ne organizza la gestione nel rispetto dei principi del presente Regolamento e della Carta dei Valori;
- è il luogo principale di confronto tra gli abitanti e di progettazione delle attività, siano esse interne al Cohousing o rivolte verso l’esterno e il vicinato allargato;
- delibera gli acquisti che abbiano una ricaduta diretta sull’uso degli spazi comuni (ad esempio: attrezzature fai da te, attrezzature tecnologiche, arredi, stoviglie, ecc.), attraverso la promozione di autofinanziamento o il reperimento di finanziamenti tramite bandi o iniziative di vario genere, anche con l’ausilio di eventuali ‘Associazioni degli abitanti;
- promuove proposte di eventuali migliorie degli spazi comuni e delle parti comuni presso la Proprietà attraverso attività di progettazione partecipata che coinvolgano gli abitanti, studi di fattibilità, ricerca di preventivi che potranno essere sottoposte alla Proprietà tramite il **Referente degli Abitanti** e in occasione dell’Assemblea dei conduttori;
- nomina il **Referente degli Abitanti** tra i membri dell’Assemblea;
- redige eventuali **Regolamenti specifici Interni** al cohousing, che possano disciplinare particolari aspetti della vita e dell’organizzazione interna del cohousing e che possano variare con più flessibilità nel corso del tempo in funzione della sperimentazione del modello di cohousing. I predetti regolamenti interni, qualora presuppongano modifiche dell’assetto delle parti di uso comune e dei servizi devono essere espressamente approvati dalla Proprietà

- mantiene il **potere decisionale finale** su qualsiasi attività e uso proposto in merito agli spazi comuni;
- decide sulla proposta di gestione e manutenzione ordinaria delle parti e spazi comuni e sull'eventuale autogestione di pulizie e piccole manutenzioni che dovrà essere sottoposta ad approvazione della Proprietà.

L'Assemblea di Cohousing viene convocata dal Referente degli Abitanti ogni qualvolta se ne manifesti la necessità da parte di gruppi o singoli abitanti secondo un Ordine del Giorno prestabilito e almeno quattro volte all'anno.

Modalità e tempi dell'Assemblea vengono definiti nel dettaglio in uno specifico **Regolamento di Assemblea**.

In linea di principio il metodo decisionale per le questioni che interessano l'intero Cohousing è ispirato al **consenso**: un processo decisionale di gruppo, che ha come obiettivo quello di pervenire a una decisione consensuale, cioè che non sia solo l'espressione dell'accordo tra la maggioranza dei partecipanti, ma che integri nella decisione anche le obiezioni della minoranza. Il consenso è sia l'accordo generalizzato su una decisione, sia il processo per arrivare a tale accordo. Ciascun coabitante ha diritto di esprimere il proprio parere.

6.3 Referente degli Abitanti

Il Referente degli Abitanti ha il compito di rappresentare l'Assemblea di Cohousing nei confronti della Proprietà; quindi si occuperà in particolare di comunicare con la proprietà su ciò che concerne gli spazi comuni, mentre sarà interesse e compito dei singoli conduttori relazionarsi con la Proprietà circa le questioni relative ai propri appartamenti.

Il Referente può essere una persona singola o un gruppo di massimo tre persone attivamente collaboranti tra loro, il quale/i quali deve/devono essere esclusivamente individuato/i all'interno del Cohousing e godere della fiducia di tutta l'Assemblea.

Il Referente degli Abitanti è nominato nella prima Assemblea di Cohousing dell'anno e dura in carica due anni. Se il Referente degli Abitanti è disponibile il suo rinnovo è automatico, salvo revoca espressa dell'Assemblea. È auspicabile che il rinnovo della carica di Referente degli Abitanti segua un criterio di rotazione.

Il Referente degli Abitanti può avvalersi della collaborazione di altri abitanti che si rendano disponibili a ricevere incarichi e deleghe specifiche, dandone informazione a tutti i coabitanti.

Eventuali altre funzioni di tipo organizzativo e gestionale possono essere assegnate al Referente degli Abitanti tramite specifici regolamenti definiti dall'Assemblea di Cohousing.

6.4 Assemblea dei conduttori

I conduttori si riuniscono in assemblea cui partecipa la proprietà almeno una volta all'anno solare per una verifica sull'andamento del progetto e per deliberare in merito a situazioni rilevanti nella gestione e nell'uso delle parti in uso comune, nonché in merito all'eventuale autogestione di pulizia e manutenzione ordinaria delle parti comuni, e su ogni altro argomento rilevante ai fini dell'attuazione del Cohousing.

Le predette delibere diventeranno efficaci solo con l'assenso della Proprietà.

La convocazione dell'assemblea dei conduttori dovrà avvenire con invio – almeno sette giorni prima rispetto al giorno fissato - a mezzo di mail o raccomandata anche a mani da parte del Referente degli abitanti dell'avviso di convocazione con indicazione del giorno, dell'ora e dell'ordine del giorno.

L'assemblea dei conduttori potrà altresì essere convocata su richiesta di almeno un terzo dei conduttori -, con indicazione degli argomenti da trattare e del giorno e dell'ora dell'assemblea.

L'assemblea dei conduttori sarà validamente costituita con la presenza della maggioranza dei conduttori e delibererà a maggioranza dei presenti.

6.5 Referente della Proprietà - Amministrazione

La Proprietà individua al proprio interno un Referente per l'immobile di Via del Porto 15 che cura le comunicazioni e i rapporti con il Referente degli abitanti e con i conduttori.

La Proprietà predispone un consuntivo spese per ogni gestione annuale e un preventivo di spesa per l'anno successivo in conformità alle vigenti leggi e regolamenti e secondo i criteri di ripartizione delle spese su base millesimale, secondo le tabelle millesimali allegate al presente Regolamento.

I conduttori possono, se lo ritengono opportuno, entro 10 giorni dal ricevimento di quanto sopra, chiedere che il Referente degli abitanti verifichi con il Referente della Proprietà la documentazione contabile per la ripartizione delle spese.

Art. 7 - Apertura al quartiere

7.1 Porto 15 è un progetto di cohousing aperto al territorio, pertanto l'Assemblea di Cohousing potrà dar luogo, almeno due volte all'anno, a eventi all'interno della struttura di via del Porto 15 aperti all'esterno, che abbiano come fine principale la promozione del modello abitativo del cohousing tramite l'organizzazione di open day, seminari, ecc., che dovranno essere preventivamente autorizzati dalla Proprietà e dovranno svolgersi nel rispetto delle normative vigenti.

PARTE TERZA: OBBLIGHI E DIVIETI RELATIVI ALLE PARTI PRIVATE

Art. 8 - Destinazione d'uso

8.1 Le singole unità immobiliari private hanno l'unica ed esclusiva destinazione di abitazioni civili.

Art. 9 - Regole di buon vicinato

9.1 Ciascun coabitante, all'interno della propria unità immobiliare, è tenuto a evitare di produrre rumori, fumi o esalazioni che possano risultare molesti agli altri, soprattutto negli orari dedicati di norma al riposo.

Art. 10 - Manutenzione, prevenzione, sicurezza

10.1 Ogni conduttore è tenuto a eseguire nell'appartamento in locazione le opere di manutenzione ordinaria e le riparazioni necessarie per la conservazione in buono stato

dell'alloggio e per evitare di arrecare danni alle parti comuni e alle altre abitazioni private. Nel caso di necessità di opere di manutenzione straordinaria, il conduttore è tenuto a contattare ed ottenere il preventivo assenso da parte della Proprietà. Dette spese verranno ripartite secondo i principi dettati dall'art. 1575 e ss. cod. civ.

10.2 Ogni conduttore deve consentire, su richiesta della Proprietà, l'ispezione dell'unità immobiliare nel caso in cui vi siano evidenze o sospetti di guasti che possano arrecare danno alle parti comuni, condominiali o alle altre abitazioni private.

10.3 Nel caso in cui si verificano, all'interno dell'appartamento, guasti che possano danneggiare le parti comuni o le altre proprietà private, il conduttore è obbligato in prima persona a darne comunicazione immediata alla Proprietà.

10.4 I maggiori danni causati dal rifiuto dell'ispezione o dall'omissione o dal ritardo della denuncia, saranno posti a carico del conduttore inadempiente.

10.5 Nel caso in cui l'unità immobiliare dovesse rimanere disabitata per un lungo periodo, il conduttore è tenuto a chiuderne prese d'acqua e di energia elettrica per prevenire perdite o guasti, comunicando altresì alla Proprietà il recapito del detentore delle chiavi nel caso si verificasse la necessità di accedere nell'unità abitativa.

10.6 È vietato conservare negli alloggi materiali, oggetti o apparecchiature che possano risultare pericolosi in quanto esplosivi, infiammabili o tossici.

10.7 È vietato apportare modifiche interne alle abitazioni private senza il consenso scritto della Proprietà.

Art. 11 - Uso corretto degli impianti

11.1 Ciascun conduttore è tenuto a condurre e mantenere in buono stato gli impianti interni al proprio alloggio in modo da evitare ogni rischio di danni alle altre unità immobiliari e alle parti comuni del Cohousing.

11.2 È vietato smaltire rifiuti e sostanze inquinanti o comunque dannose tramite gli scarichi dell'acqua e comunque in violazione delle normative vigenti.

11.3 È vietato manomettere gli impianti degli alloggi privati. Eventuali richieste di intervento dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Proprietà.

PARTE QUARTA: OBBLIGHI E DIVIETI RELATIVI A LOCALI, PARTI E SPAZI COMUNI

Art. 12 - Garanzia del decoro architettonico e modifiche delle parti di uso comune

12.1 Il decoro architettonico dello stabile, bene vincolato ai sensi del Codice dei beni culturali, è considerato di primaria importanza. Sono pertanto vietate le innovazioni delle parti di uso comune e qualsiasi opera che modifichi l'architettura dello stabile.

12.2 Sono sempre vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla sicurezza dello stabile e che rendano alcune parti di uso comune dello stesso inservibili all'uso e al godimento anche di un solo coabitante.

12.3 L'esposizione di targhe e/o insegne, sia all'esterno dello stabile sia nelle scale e nell'androne, è consentita solo se preventivamente approvata dall'Assemblea di Cohousing e con l'autorizzazione da parte della Proprietà. La predetta esposizione dovrà comunque avvenire nel rispetto delle previsioni in materia di tutela dei Beni culturali e paesaggistici.

Art. 13 - Rispetto degli orari

13.1 Vanno in ogni caso rispettati gli orari di riposo (dalle 00 alle 7, nei giorni feriali, e dalle 01 alle 09 nelle giornate di sabato, domenica e festivi). Per eventuali grandi eventi la regola potrà essere modificata.

13.2 Eventuali lavori interni andranno eseguiti nel rispetto degli orari di cui sopra.

Art. 14 - Obblighi e divieti d'uso

14.1 Sono proibiti tutti gli usi delle parti comuni che possono, anche indirettamente, ledere i diritti dei coabitanti o il decoro dell'edificio nel suo complesso; specificatamente, è proibito:

1. occupare le parti comuni in qualunque modo permanente con costruzioni o qualunque oggetto (bidoni per immondizie, mobili, bauli ecc.) che possa arrecare disturbo ad altri, salvo il tempo strettamente necessario per traslochi. È espressamente proibito posare, immondizia fuori dalla porta degli appartamenti;
2. detenere materiali infiammabili all'interno dei locali di uso comune (scorte di carburanti, lubrificanti, ecc.);
3. disturbare i vicini con rumori molesti o comunque eccedenti le soglie di fastidio;
4. depositare moto o biciclette negli spazi comuni non destinati a parcheggio o deposito bici;
5. stendere biancheria o altro all'esterno delle finestre;
6. collocare vasi da fiori sui davanzali, sempre che gli stessi non siano convenientemente ancorati e posti entro recipienti atti ad impedire lo stillicidio, molestie e danni di qualsiasi genere e tipo.

Art. 15 - Norme per l'uso degli spazi di uso comune

15. 1 Gli spazi di uso comune devono essere destinati e gestiti esclusivamente a favore e a vantaggio dei coabitanti sulla base dei principi posti a base della selezione pubblica dei conduttori ed espressi nella Carta dei Valori.

15.2 L'Assemblea del Cohousing stabilisce le regole, gli orari e i turni per l'uso e per i servizi comuni in relazione alle disposizioni contenute nel presente Regolamento.

15.3 E' pertanto vietato destinare le parti di uso comune a vantaggio esclusivo di un coabitante ovvero a vantaggio di terzi,

15.4 In linea generale si ricorda che è vietato:

- fumare dentro l'edificio e negli spazi comuni ad esclusione del cortile (incluse le sigarette elettroniche);
- usare comportamenti aggressivi, violenti o comunque irrispettosi nei confronti delle diversità;

E' buona norma, nel rispetto di tutti, pulire subito dopo la fine di un'attività così da permettere lo svolgimento di quella successiva.

Art. 16 - Manutenzione e gestione ordinaria degli spazi di uso comune delle parti comuni dell'edificio

16.1 La Proprietà può – previa richiesta dell'Assemblea dei conduttori – affidare ai sensi dell'art. 2051 cod. civ. la custodia delle parti di uso comune e delle parti comuni dell'edificio agli stessi conduttori, affinché i medesimi possano – sotto la propria responsabilità anche nei confronti dei terzi - autogestire i servizi di pulizia e piccole manutenzioni di spazi comuni e parti comuni dell'edificio.

16.2 A tal fine l'Assemblea dei conduttori dovrà formalmente deliberare la richiesta nei termini sopra indicati e la Proprietà, a sua volta, dovrà formalmente conferire la custodia nei sensi sopra indicati ai conduttori.

PARTE QUINTA: GESTIONE E RIPARTIZIONE DELLE SPESE

Art. 17 -Tabelle millesimali

17.1 In allegato al presente regolamento sono riportate e illustrate le tabelle di ripartizione delle spese tra le unità immobiliari dello stabile, in base millesimale.

Art. 18 - Assicurazione

18.1 L'intero edificio deve essere assicurato dalla Proprietà contro i danni derivanti da incendi o da azione degli agenti atmosferici, infortunio e responsabilità civile, mediante assicurazione di tipo "globale fabbricati".

18.2 I conduttori dovranno stipulare idonea assicurazione volta a coprire eventuali danni derivanti a cose e/o persone, anche in relazione all'ipotesi di gestione e manutenzione di cui all'Articolo 16 del presente Regolamento. Copia della predetta assicurazione dovrà essere consegnata alla Proprietà.

Art. 19 - Acqua ed energia elettrica

19.1 Le spese relative ai consumi privati di acqua ed energia elettrica, così come contabilizzate dai contatori delle singole unità immobiliari, sono di esclusiva competenza degli abitanti delle unità stesse.

19.2 Le spese relative ai consumi delle parti comuni e di uso comune di acqua e di energia elettrica (per l'illuminazione delle scale, dell'ascensore, dei corridoi) sono ripartite tra tutti i conduttori in base alla tabella millesimale.

Art. 20 - Acqua calda e riscaldamento

20.1 I consumi di calore per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento delle singole unità immobiliari e degli spazi comuni sono contabilizzati dai relativi contatori.

Le spese totali per climatizzazione invernale ed ACS sono suddivisi in conformità alla UNI 10200 "Criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale ed acqua calda sanitaria", in funzione della componente di spesa considerata:

- la spesa per il consumo di energia termica utile delle unità immobiliari è ripartita in base ai consumi di energia termica contabilizzati dai contatori delle singole unità immobiliari;
- la spesa per il consumo di energia termica utile dei locali ad uso collettivo contabilizzati dai relativi contatori, è ripartita in base ai millesimi di proprietà delle singole unità immobiliari;
- la spesa per potenza termica installata, che ricomprende consumi involontari e oneri di manutenzione e gestione, è ripartita in base ai millesimi di fabbisogno delle singole unità immobiliari.

PARTE SESTA: DISPOSIZIONI FINALI

Art. 21 - Nuove locazioni

21.1 Nel momento in cui un conduttore volesse lasciare il proprio appartamento, dovrà - secondo le regole contrattuali - informare la proprietà con un anticipo di 6 mesi. Contestualmente il conduttore informerà della scelta anche l'Assemblea di cohousing.

21.2 Sarà consentito un cambio alloggio ai conduttori già residenti nell'immobile per i quali vi sia stata una modifica del nucleo familiare, qualora vi siano alloggi disponibili nel complesso immobiliare di via del Porto 15.

21.3 In sede di prima applicazione del progetto di cohousing, la proprietà cantatterà in via preliminare gli esclusi o ritirati dal processo di selezione del gruppo iniziale di cohousers e successivamente gli esclusi in lista d'attesa secondo l'ordinamento redatto in fase di Avviso pubblico per la partecipazione ad una comunità di cohousing tramite locazione di alloggi in affitto di proprietà di ASP Città di Bologna siti nel complesso immobiliare di via del Porto 15. La lista d'attesa della selezione di cui al predetto avviso ha una validità di 2 anni decorrenti dalla pubblicazione degli esiti della selezione.

Art. 22 – Disposizioni finali

22.1 Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si osservano le norme del codice civile.

Visto, letto ed approvato
 Bologna, li 27 / 07 / 2017

La proprietà *Severino Campore*

I conduttori

1. *[Signature]* ENRICO CAU'COMI
2. ROSSMERY LINARES ROSSMERY ANA LINARES RAMOS
3. GIANLUCA DE ANGELIS *[Signature]*
4. *[Signature]* MARIANNA CALABRIZIO
5. *[Signature]* Alla Kudryashova
6. *[Signature]* AUSREINARIANA LOREANA
7. *[Signature]* VALENTINA DEL GRECO
DAVIDE PIRAS
8. LEONARDO SCHIBELLARI
9. *[Signature]* FILIPPO MANTOVANI
10. *[Signature]* RAMONA RUGGERI
11. Lucia Mancino Lucia Mancino
12. *[Signature]* BENEDETTA CATALANI
13. *[Signature]* MASSIMO GIACCHINO
14. *[Signature]* FEDERICO PALMAS
GIUSEPPINA OGNISSANTI
15. *[Signature]* CONTEGNO VALERIA
BENDYA EMILII
16. *[Signature]* PIERO PUSENZANO
17. *[Signature]* RANA LAZAN
18. *[Signature]* GIUSEPPE LACELLI