

REGOLAMENTO TIPO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI RELATIVI AGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

ART.1

(Oggetto dell'autogestione)

Gli assegnatari in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica assumono la gestione diretta dei servizi accessori e degli spazi comuni di cui sono dotati i complessi edilizi a norma dell'art. 31 della Legge Regionale n. 96/96.

ART. 2

(Compiti dell'autogestione)

L'autogestione ha per oggetto:

- la conduzione e la manutenzione ordinaria dei servizi comuni;
- la pulizia e uso delle parti comuni;
- la fornitura dell'acqua, dell'energia e del riscaldamento, la manutenzione ordinaria degli ascensori e dell'autoclave, la conduzione dei depuratori, l'asportazione dei rifiuti solidi, lo spurgo dei pozzi neri e ogni altro servizio che compete agli assegnatari.

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno, comunque, essere affidate dall'autogestione a ditte o a persone competenti e specializzate i cui nomi dovranno essere comunicati all'Ente gestore.

L'assemblea degli assegnatari disciplina l'uso degli spazi verdi, delle parti di uso comune e dei locali eventualmente a disposizione per le riunioni degli assegnatari, rispettando la destinazione originaria.

Rimane inteso che tale uso deve essere stabilito per scopi e finalità sociali che rispettino il godimento, da parte di tutto l'inquilinato, delle parti indicate dal precedente comma del presente articolo.

Restano a carico esclusivo dell'ente gestore gli adempimenti, derivanti dagli obblighi di legge o di regolamenti di competenza della proprietà degli immobili.

L'autogestione può avvalersi degli strumenti tecnici operativi e giuridici di sostegno appositamente predisposti dagli enti gestori.

ART. 3

(Organi dell'autogestione)

L'autogestione richiede la più ampia e responsabile partecipazione di tutti gli assegnatari ai quali l'Ente gestore assicura il proprio sostegno e collaborazione per l'avvio e lo sviluppo della gestione stessa.

Sono organi dell'autogestione:

- 1) l'Assemblea generale degli assegnatari;

2) il Rappresentante Legale dell'autogestione.

ART 4

(Costituzione dell'autogestione e nomina del rappresentante Legale)

L'Ente gestore per le nuove costruzioni, promuove la costituzione dell'autogestione convocando la prima assemblea generale degli assegnatari appartenenti ad un unico organismo abitativo, così come individuato dallo stesso ente gestore.

L'assemblea dovrà procedere alla nomina del Rappresentante Legale dell'autogestione, scelto di norma fra gli assegnatari medesimi.

Dell'avvenuta costituzione della gestione autonoma e della nomina di cui ai precedenti commi, deve essere redatto apposito verbale da sottoscrivere da tutti gli assegnatari presenti; copia del verbale deve essere notificato all'ente gestore.

Le autogestioni già costituite proseguiranno la loro attività osservando il presente regolamento.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento si intendono automaticamente e tacitamente decadute tutte le forme preesistenti di amministrazione delegata agli assegnatari e revocati tutti gli incarichi comunque conferiti.

E' fatta salva la facoltà delle assemblee di riconfermare gli organi e gli incarichi in atto purché compatibili con il presente regolamento.

Del trasferimento di gestione verrà redatto il verbale di cui al precedente terzo comma.

ART. 5

(Assemblea degli assegnatari)

L'assemblea degli assegnatari si riunisce in via ordinaria almeno due volte l'anno: la prima entro e non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, fissato nel 31 dicembre di ciascun anno, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto; la seconda entro 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio stesso per l'approvazione del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione.

I documenti suddetti dovranno essere spediti agli assegnatari almeno quindici giorni prima della data fissata per l'assemblea.

L'assemblea, inoltre, si riunisce tutte le volte che il rappresentante lo reputi necessario o quando lo stesso ne abbia avuto richiesta da almeno un quarto degli assegnatari.

L'assemblea delibera in merito all'autogestione dei servizi comuni di cui al precedente art. 2.

L'assemblea è convocata a cura del rappresentante mediante avviso individuale, con lettera a mano, con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione o con lettera raccomandata, almeno 15 giorni prima della data fissata.

Della convocazione deve essere data comunicazione all'ente gestore, che ha la facoltà di intervenire all'assemblea con un proprio rappresentante senza diritto di voto.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e alla data e ora dell'adunanza in seconda convocazione.

L'assemblea si considera regolarmente costituita quando siano presenti almeno due terzi degli assegnatari in prima convocazione o almeno un terzo degli assegnatari in seconda convocazione.

Per ogni adunanza dell'assemblea viene eletto un presidente e un segretario.

Ogni assegnatario ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona con delega scritta in calce all'avviso di convocazione; non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Le deliberazioni si considerano valide, in prima convocazione, se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e purché questa sia pari alla metà degli assegnatari.

Si considerano valide, in seconda convocazione, se approvate da almeno un terzo degli assegnatari che siano almeno la maggioranza dei presenti.

Il rappresentante legale deve astenersi dal voto ove si deliberi sulla sostituzione, sul rendiconto della sua gestione e provvedimenti da lui adottati.

Il rappresentante dovrà dare comunicazione delle delibere assunte agli assegnatari assenti mediante affissione negli appositi spazi stabiliti dall'assemblea.

Agli assegnatari che ne facciano richiesta deve essere rilasciata dal rappresentante copia del verbale di assemblea entro 30 giorni dalla data dell'assemblea stessa, mediante lettera a mano con ritiro della ricevuta di comunicazione.

ART. 6

(Rappresentante Legale dell'autogestione – Attribuzioni)

Il rappresentante, eletto dall'assemblea degli assegnatari con il voto favorevole di almeno il cinquanta per cento dei partecipanti all'autogestione, ha la rappresentanza legale dei partecipanti all'autogestione.

Egli dura in carica un anno e può essere riconfermato. La sua revoca e conseguente sostituzione può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento con deliberazione adottata con la maggioranza dei due terzi degli assegnatari.

Il rappresentante è tenuto a stipulare in nome dell'autogestione, impegnando in solido tutti gli assegnatari, i contratti per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e i contratti che si rendessero necessari per l'attività di gestione.

Il rappresentante deve tenere:

- a) il registro dell'assemblea ;
- b) il registro di contabilità d'entrata e uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro.

Il rappresentante provvede, inoltre:

- a) convocare l'assemblea degli assegnatari;
- b) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari;
- c) stipulare in nome dell'autogestione i contratti per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e i contratti che si rendessero necessari, restando ferma in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti dei terzi e dell'ATER;
- d) assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- e) segnalare immediatamente a mezzo fax o telegramma eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti (Vigili del Fuoco, Servizio Incolumità Pubblica del Comune) nonché all'ATER;
- f) provvedere, previa diffida, alla rimozione di qualunque costruzione, manufatto e cosa mobile collocata negli spazi comuni addebitando la spesa ai responsabili.

Il rappresentante assume la responsabilità legale dell'autogestione.

Al rappresentante può venire attribuito dall'assemblea degli assegnatari un compenso da addebitarsi alle spese comuni.

ART. 7

(Criteri di ripartizione fra gli assegnatari delle spese di autogestione)

Gli oneri e le spese relative alla gestione dei servizi, alla manutenzione degli impianti e delle parti comuni e ogni altra spesa inerente l'autogestione, fanno carico agli assegnatari e fra di essi vengono ripartite a norma delle vigenti disposizioni del Codice Civile art. 1100.

Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberate in sede di assemblea.

Qualora negli immobili vi siano alloggi non locati, l'ente gestore provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi.

Gli assegnatari che si rendano morosi verso l'autogestione, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Il mancato versamento delle quote dovute all'autogestione da parte dei singoli assegnatari comporterà l'esercizio, da parte dell'ATER, dell'azione di pagamento e sfratto a norma degli artt. 32 e 33 del T.U. approvato con R.D. 28 aprile 1938, n. 1165 a cura del'ente gestore.

ART. 8

(Obblighi degli assegnatari)

Gli assegnatari debbono attenersi alle norme dell'atto convenzionale di locazione, al presente regolamento ed alle deliberazioni dell'assemblea.

Gli assegnatari che riscattino l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente regolamento sino alla sua sostituzione con il regolamento del condominio.

Sono tenuti all'osservanza del presente regolamento anche gli assegnatari di negozi e locali vari compresi nel fabbricato in autogestione, nonché gli assegnatari a riscatto in fabbricati con alloggi in prevalenza a locazione.

In tal caso, restano vincolati all'osservanza delle presenti norme fino a che non venga costituita, ricorrendone i presupposti di legge, l'amministrazione condominiale.

A carico degli assegnatari può essere costituito, con delibera dell'assemblea, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione anche in presenza di eventuali insolvenze degli assegnatari stessi.

ART. 9

(Poteri dell'Ente gestore)

Al solo scopo della tutela dei beni in oggetto dell'autogestione è riconosciuto all'Ente gestore, il diritto di ispezione e di controllo.

Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, l'Ente gestore procederà a notificare i rilievi effettuati all'autogestione, a eseguire gli interventi necessari, con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

La facoltà di provvedere transitoriamente e direttamente alla manutenzione degli stabili non comporta assunzione di responsabilità proprie dell'amministratore condominiale da parte dell'ATER.

ART. 10

(Divieti di innovazioni agli immobili, pertinenze e impianti)

Nessuna innovazione può essere apportata agli immobili, alle loro pertinenze ed agli impianti, alle attrezzature ed alle porzioni immobiliari anche se comprese tra gli impianti o attrezzature autogestiti, senza che gli uffici degli enti gestori abbiano concesso preventivamente il nulla osta.

ART. 11

(Norme conclusive)

L'autogestione è direttamente responsabile di tutti gli obblighi fiscali inerenti alla gestione dei servizi e all'eventuale manutenzione autogestita, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'ente gestore.

Per quanto non previsto dalle normative sull'edilizia residenziale o dal presente regolamento si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'art. 1100 e seguenti del codice civile.