



D.C.A. n.49 del 25/07/2022

## **DISCIPLINARE**

### **Per i professionisti qualificati con incarichi di amministrazione nelle Autogestioni di E.R.P. di ATER Umbria**

Ai sensi di quanto stabilito dalla L.R. 23/2003 e ss.mm.ii ATER è chiamata ad istituire un elenco di soggetti qualificati per lo svolgimento di incarichi professionali per l'amministrazione di Autogestioni nei fabbricati di sua intera proprietà ovvero di intera proprietà comunale gestiti dall'Azienda.

La mancanza di linee guida comuni, chiare ed univoche, predisposte da parte dell'Azienda, nell'ambito della gestione condominiale dei propri fabbricati ha portato nel tempo ad una forte frammentazione delle modalità di lavoro da parte dei professionisti esterni incaricati. Questo, di fatto, ha compromesso in alcuni casi il coordinamento fra Azienda e amministratori rendendone, ciascuno nel proprio ruolo, poco efficace l'azione a scapito, talvolta, anche dei principi di equità e omogeneità di trattamento nei confronti dell'inquilinato e minando, più in generale, la garanzia di un intervento comune nei confronti degli inquilini ATER.

Per supplire a questa carenza, ATER ha predisposto il disciplinare che individua le modalità procedurali per l'iscrizione e l'aggiornamento dell'elenco degli amministratori, introducendo, oltre ai requisiti di ordine generale e di idoneità professionale, elementi di valutazione e verifica della attività gestionale, formulati sulla base di principi oggettivi ed essenziali per il corretto svolgimento delle mansioni che andranno a ricoprire, nonché criteri di determinazione dei compensi.

La presente versione del disciplinare elaborata da parte degli uffici competenti di ATER, prende atto delle osservazioni dei rappresentanti delle principali Associazioni di categoria degli amministratori di condominio operanti nel territorio regionale oltre che delle Organizzazioni Sindacali dell'inquilinato che ne sottoscrivono i contenuti.

L'inserimento di questo atto è mosso dagli obiettivi di omogeneità ed equità di trattamento nei confronti dell'inquilinato di ERP, oltre che di miglioramento dell'efficacia e dell'efficienza dell'operato Aziendale a totale garanzia e sostegno dell'operato dei professionisti esterni operanti nei fabbricati di intera proprietà ATER. Con particolare riferimento a questi ultimi la volontà espressa da ATER è quella di introdurre uno strumento che sia anche in grado di semplificarne e valorizzarne l'operato in qualità non più di soggetti "operanti per conto di" ma quali protagonisti attivi nella "generazione di valore pubblico".

Il disciplinare deve intendersi parte integrante del vigente *regolamento delle autogestioni* e documento di riferimento per l'attività di gestione e tutela delle parti comuni.

Tutti i professionisti esterni che intendono operare nelle Autogestioni di ATER, all'atto della richiesta di inserimento nell'elenco sopra citato, prendono visione del seguente disciplinare e ne accettano integralmente i contenuti.

#### **1. Regolamento operativo**

- A. L'amministratore dovrà svolgere la funzione di rappresentante dell'autogestione nel rispetto della vigente normativa regionale e nazionale, secondo quanto disposto dal Codice civile in materia di condominio negli edifici e di mandato. Il tutto in concerto con quanto stabilito dal vigente regolamento dell'autogestione;



- B. L'amministratore dovrà segnalare all'Azienda l'insorgere di situazioni di conflitto d'interesse in ordine all'affidamento dell'incarico di rappresentante dell'autogestione. L'eventuale inadempimento o la mancata comunicazione espressa di quanto sopra, potrà far incorrere nella fattispecie prevista dal successivo Pt.3 (Revoca);
- C. L'amministratore dovrà inserire l'approvazione delle norme procedurali elencate nel presente documento all'ordine del giorno della prima convocazione annuale dell'assemblea.
- D. È fortemente ed espressamente consigliato che l'amministratore sottoscriva, qualora non ne fosse già in possesso, una polizza assicurativa individuale relativa ai rischi professionali derivanti dall'esercizio del mandato, da contrarre con primaria compagnia assicurativa e con massimali minimi pari ad € 1.000.000,00 per responsabilità civile ed € 1.000.000,00 per danni patrimoniali, senza alcun sotto-limite;
- E. L'amministratore, come da Interpello dell'Agenzia delle Entrate n. 912-37/2018, dovrà richiedere l'attribuzione del codice fiscale presso l'Agenzia delle Entrate come *Autogestione* ovvero richiedere, nel caso tale codice fosse già attivo per l'Autogestione, una variazione dello stesso per l'aggiornamento dei dati del nuovo rappresentante (quadro C dell'apposito modello AA5/6) con l'utilizzo del codice 13 "altre organizzazioni di persone o di beni senza personalità giuridica (escluse comunioni)" presente nella Tabella generale di classificazione della natura giuridica. L'eventuale variazione dovrà essere sottoposta ad approvazione dell'assemblea ordinaria degli assegnatari ed eseguita entro 60 gg dalla prima assemblea utile.
- F. L'amministratore dovrà garantire agli inquilini e all'Azienda, relativamente alle questioni ordinarie, un'ampia disponibilità e reperibilità telefonica, e-mail e PEC oltre che orari di ricevimento dell'utenza almeno settimanali;
- G. L'amministratore dovrà effettuare sopralluoghi di vigilanza e controllo delle parti comuni dell'edificio ogni volta che se ne presenti necessità, comunicando le eventuali problematiche e/o anomalie riscontrate agli uffici di ATER competenti e di seguito indicati:
  - Settore Gestione Condomini: uso improprio di spazi e servizi comuni, morosità condominiale;
  - Settore Pronto intervento e Patrimonio: per esigenze di natura manutentiva;

Eventuali problematiche che dovessero emergere anche in occasione dei sopralluoghi ovvero su segnalazione da parte degli assegnatari inerenti ad occupazione abusiva ovvero non autorizzata dovranno essere comunicati al Settore Legge 23 di ATER per promuovere le verifiche necessarie c/o gli organi di competenza.

I referenti di ciascuno specifico settore saranno comunicati da ATER.

- H. Nello spirito di massima collaborazione e massimizzazione di efficienza ed efficacia dell'operato di ATER, l'amministratore si impegna ad indirizzare correttamente le comunicazioni in funzione delle specifiche problematiche ovvero richieste avanzate, adoperandosi proattivamente alla corretta modulazione delle stesse sia in termini di numerosità che di contenuto.



- I. L'amministratore richiede direttamente agli assegnatari le quote di partecipazione alle spese di gestione. Tale richiesta viene effettuata mediante presentazione dei bilanci in occasione dell'assemblea ordinaria durante la quale l'amministratore chiarisce in modo inequivoco agli assegnatari i tempi e le possibili modalità di versamento. Gli eventuali contributi dovuti dall'Azienda per le unità sfitte potranno essere richieste annualmente sulla base dei bilanci approvati fermo restando la possibilità di effettuare richieste avanzate al fine di garantire una regolare gestione ordinaria dei servizi essenziali.
- J. L'amministratore, dietro presentazione di idonea documentazione, è tenuto a chiedere ad ATER di fare fronte al versamento delle quote non corrisposte dagli assegnatari morosi nei confronti dell'autogestione. Questo deve avvenire solo dopo aver esaurito tutte le possibili ed opportune azioni di recupero del credito nei confronti dei medesimi (piani di rientro delle quote arretrate, eventualmente comunicati all'Azienda, e almeno due solleciti annuali). L'amministratore può comunque essere chiamato in ogni momento a dover dimostrare di aver effettivamente attivato tutte le procedure stragiudiziali possibili per il recupero del credito prima di aver avanzato la richiesta di anticipazione all'Azienda. Il mancato riscontro in tal senso costituisce una grave inadempienza e comporta l'attivazione di quanto ai pp.tt. 3 (Revoca) e 4 (Cancellazione).
- K. L'amministratore non dovrà promuovere azioni legali nei confronti di ATER né a titolo personale, né derivanti dall'esercizio del proprio mandato senza prima aver esperito in via stragiudiziale ogni possibile tentativo utile a dirimere la controversia, e comunque nel rispetto delle procedure previste dalla normativa e dai regolamenti vigenti nonché delle regole stabilite nel presente disciplinare.
- L. Al fine di agevolare ed uniformare la rendicontazione nei confronti dell'Azienda, le voci di costo indicate nei bilanci dovranno essere quelle contenute nel fac-simile **Allegato A**. ATER si riserva la facoltà di richiedere all'amministratore l'uso di specifico software per la gestione condominiale anche ai fini della produzione delle scritture contabili necessarie. Il software con licenza di proprietà ATER sarà fornito dall'Azienda per l'uso esclusivo nella gestione dei fabbricati di sua intera proprietà. Il mancato rispetto di tale ultimo vincolo comporta l'esclusione dall'albo (vd successivo Pt. 4) oltre le eventuali azioni che l'Azienda si riserva di voler intraprendere.
- M. L'amministratore per quanto concerne la gestione dei fornitori, con particolare riferimento alla manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici a servizio del fabbricato, non potrà sottoscrivere contratti con durata superiore a quella del suo incarico. Sarà in ogni caso suo onere la verifica del rispetto dei requisiti di qualificazione della ditta individuata, anche in relazione alla regolarità contributiva.
- N. L'amministratore si attiene a quanto stabilito nell'**Allegato B**, per quanto concerne la gestione della consegna e riconsegna degli alloggi.
- O. L'amministratore si attiene a quanto stabilito nell'**Allegato C** per quanto concerne al proprio tariffario.
- P. L'amministratore è tenuto a segnalare tempestivamente all'Azienda gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari, fornendo ove possibile e opportuno ove possibile indicazioni sull'urgenza di tali opere.



- Q. L'autogestione deve effettuare interventi su parti e servizi comuni, diversi dalla manutenzione ordinaria posta a proprio carico, solo previa esplicita autorizzazione dell'ATER e comunque nel rispetto di quanto stabilito nel "Regolamento per uso alloggi e delle parti e servizi comuni". Restano a carico esclusivo dell'ATER gli adempimenti derivanti dagli obblighi di legge o di regolamento di competenza della proprietà degli immobili.
- R. L'amministratore è tenuto a fornire su richiesta dell'Azienda informazioni inerenti allo stato manutentivo e conservativo di impianti, servizi e spazi comuni trasmettendo la documentazione comprovante quanto dichiarato anche in ordine ad eventuali rilevazioni o censimenti promossi dall'Azienda a tutela della conservazione del proprio patrimonio e della sicurezza dei propri assegnatari.
- S. Per garantire la piena efficienza dei presidi antincendio installati nell'edificio amministrato, l'amministratore dovrà provvedere ad incaricare una ditta manutentrice specializzata sottoscrivendo con la stessa un contratto di manutenzione della durata massima di 2 anni. Il servizio di manutenzione oggetto del suddetto contratto dovrà ricomprendere tutte le attività di manutenzione preventiva e programmata dei dispositivi includendo visite periodiche di controllo, interventi di ripristino delle condizioni di sicurezza, aggiornamento del Registro Antincendio, anagrafica dei dispositivi, reperibilità e pronta disponibilità in h 48. L'Azienda, intestataria del CPI, provvederà ad effettuare tutti gli adempimenti per il rilascio e rinnovo della certificazione e a consegnare all'amministratore il Registro antincendio relativo allo stabile, sul quale quest'ultimo dovrà annotare le verifiche e i controlli previsti dalla vigente normativa.
- T. L'amministratore può promuovere la sottoscrizione di una polizza assicurativa del "buon padre di famiglia". La stipula può essere effettuata solo previo confronto con gli uffici competenti di ATER per evitare sovrapposizione con la copertura assicurativa dell'Azienda ed in ogni caso solo previa approvazione da parte dell'assemblea dell'autogestione.
- U. ATER potrà procedere a sollevare l'amministratore dall'incarico affidatogli qualora:
- non assolve all'obbligo di presentazione del bilancio annuale e relativa rendicontazione per due esercizi consecutivi secondo le indicazioni fornite nell'**Allegato A**;
  - produca una contabilità che ATER riterrà non attendibile e/o presenterà gravi inadempimenti;
  - sottoponga bilanci con un saldo passivo della voce '*debiti vs fornitori*' superiore all'importo dei crediti vantati nei confronti dei condomini per almeno due esercizi consecutivi;
  - si sottragga dal fornire tutti i chiarimenti richiesti sia da parte di ATER che degli assegnatari, in merito alla propria gestione;
  - sottoponga bilanci con un saldo attivo alla voce '*crediti vs condomini*', al netto delle quote dovute da ATER in c/proprietà, per un importo superiore al 15% rispetto all'esercizio precedente per due esercizi consecutivi.;
  - esponga, con il proprio operato, ATER a potenziale danno di immagine e in caso non esperisca ogni attività utile a prevenire eventuali azioni legali a danno dell'autogestione da parte dei fornitori;
  - vincoli, nell'ambito delle funzioni del proprio mandato, gli assegnatari e/o l'Azienda attraverso contratti a clausole vessatorie contrarie ai principi fondanti il diritto all'abitare che caratterizza l'edilizia residenziale pubblica;
  - non ottemperi all'attività assegnata con la diligenza del buon padre di famiglia;



- non frequenti gli incontri formativi organizzati periodicamente da ATER, per almeno due sedute consecutive;
- non dimostri spirito collaborativo e massimamente compositivo degli interessi degli assegnatari e/o dell'Azienda, laddove questi dovessero divergere;
- venga meno ai principi di correttezza, trasparenza ed equità nei confronti di assegnatari e Azienda, ovvero disattenda i compiti attribuitigli dal regolamento delle autogestioni o dall'assemblea stessa.

V. l'amministratore in caso di cessazione, revoca ovvero dimissioni volontarie dall'incarico dovrà effettuare entro 10 giorni il passaggio di consegne al nuovo amministratore individuato e nominato. Il mancato adempimento in tal senso potrà comportare sanzioni anche di natura pecuniaria nei confronti dell'amministratore uscente. Resta inteso che all'amministratore dell'autogestione uscente verrà riconosciuto un compenso fino al giorno delle sue dimissioni o provvedimento di revoca, escludendo il regime di *prorogatio* se inferiore ai 60 giorni, al netto di eventuali responsabilità e/o danni di cui lo stesso dovesse essere chiamato a rispondere nei confronti dell'autogestione ovvero di ATER;

W. ATER potrà decidere di erogare all'amministratore virtuoso un premio *una tantum*, secondo criteri, modalità e tempistiche che saranno definite in un successivo atto amministrativo da parte degli organi aziendali.

## **2. Gestione delle Controversie**

Insorgendo controversie, vertenze o dissidi tra gli assegnatari, ovvero tra questi e il rappresentante dell'Autogestione, anche in ordine all'interpretazione o all'applicazione del regolamento dell'autogestione, il primo referente cui gli assegnatari dovranno rivolgersi sarà il rappresentante stesso il quale, dopo aver tentato di risolvere la questione direttamente con gli assegnatari, avrà facoltà di rivolgersi ad ATER.

Nelle dispute fra assegnatari causate da controversie riguardanti i rapporti di carattere privato e personale, l'Azienda potrà intervenire limitatamente a quanto di sua competenza. L'amministratore dovrà gestirle in autonomia nei limiti di quanto stabilito dalla normativa vigente.

L'Azienda resa edotta di un atto e/o comportamento in violazione delle disposizioni dettate dai regolamenti aziendali, espleterà gli eventuali accertamenti e contesterà, in forma scritta, i fatti all'assegnatario e/o al responsabile dell'autogestione il quale potrà presentare controdeduzioni e procedere all'impugnazione della contestazione, oppure dirimere la controversia in accordo con l'Azienda.

Qualora permangano controversie o dissidi, ciascuna parte interessata potrà rivolgersi al Giudice di Pace competente o al Tribunale.

In caso di azione giudiziaria avviata in autonomia dal rappresentante dell'Autogestione, senza previa consultazione anche dell'Azienda finalizzata a valutare la possibilità di una risoluzione stragiudiziale, le spese personali e/o legali e i costi della procedura giudiziaria non saranno anticipate/corrisposte da ATER; tali spese dovranno eventualmente essere sostenute dagli assegnatari dello stabile amministrato.



Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare, si fa formale riferimento a quanto contenuto nel Codice civile artt. 1100 e segg., nonché ad ogni altra disposizione a carattere legislativo di competenza dell'Ufficio di Igiene, della Polizia Urbana e della Pubblica Sicurezza.

### **3. Revoca**

Ai sensi della vigente normativa in materia, la revoca dell'amministratore può avvenire per mano dell'assemblea o mediante revoca giudiziaria da parte del Tribunale competente per territorio in relazione all'ubicazione del condominio, ovvero per disposizione ATER in ossequio al presente disciplinare.

Qualora l'Azienda rilevi da parte degli amministratori dell'autogestione delle inadempienze, ovvero il mancato rispetto di principi e determinate procedure definite nel presente disciplinare, provvederà a formulare una nota di richiamo. In caso di mancato riscontro, l'Azienda emetterà formale diffida e potrà procedere alla valutazione della revoca dal mandato. La formalizzazione di due diffide nel corso dell'anno contabile comporta automaticamente la revoca del mandato che sarà disposto da ATER entro 30 giorni.

### **4. Cancellazione dall'elenco**

I soggetti inseriti nell'elenco potranno essere cancellati durante la vigenza dello stesso qualora:

- abbiano perso i requisiti per l'iscrizione;
- abbiano, senza giustificato motivo, rinunciato ad un incarico;
- siano stati destinatari di un provvedimento di revoca;
- abbiano intentato cause, nel corso del mandato, contro l'Azienda;
- intervengano circostanze, fatti e comportamenti per i quali l'Azienda ritenga che non sussista più la fiducia nel soggetto.

La cancellazione potrà, altresì, avvenire su espressa richiesta scritta del soggetto interessato. In tale caso l'amministratore dovrà comunque assolvere al proprio mandato *in prorogatio* nella gestione ordinaria consentendo ad Autogestione e Azienda di potersi attivare per l'individuazione di un nuovo professionista. Nulla dovrà essere riconosciuto all'amministratore uscente per l'esercizio della propria funzione in regime *di prorogatio* per periodi inferiori ai 60 gg.

Nel caso di violazione delle obbligazioni suindicate, ovvero qualora fossero accertate dichiarazioni mendaci e/o non corrispondenti al vero, ATER si riserva la facoltà di escludere gli Amministratori dall'elenco.

### **5. Norme conclusive**

La richiesta di inserimento nel *costituendo* elenco comporta l'accettazione incondizionata di tutte le norme, condizioni e modalità contenute nel disciplinare.

L'iscrizione al suddetto elenco non costituisce proposta contrattuale, non determina alcuna instaurazione di posizioni giuridiche o obblighi negoziali e non vincola in alcun modo ATER all'affidamento degli incarichi.

Il rappresentante dell'autogestione, già incaricato alla data di pubblicazione dell'avviso, si impegna all'atto dell'iscrizione nell'Elenco ad adeguarsi agli obblighi e condizioni operative riportate nel disciplinare nelle autogestioni amministrate; allo stesso modo il professionista, iscritto all'elenco, che



verrà nominato rappresentante dell'autogestione dall'assemblea, è tenuto, per le motivazioni sopra esposte, a sottoporre alla prima convocazione della stessa l'approvazione delle norme procedurali contenute nel disciplinare.

L'Azienda si riserva la facoltà di procedere, in qualunque momento, ad ispezioni e controlli per la tutela del proprio patrimonio immobiliare, dello stato di manutenzione e di conduzione dei servizi e degli spazi comuni in autogestione e altresì di verificare la regolarità delle scritture contabili. A tal fine l'amministratore e gli assegnatari sono tenuti a consentire l'accesso all'immobile agli incaricati dell'Ente.

Per quanto non previsto specificatamente dalla normativa regionale sull'edilizia residenziale, dalla normativa nazionale e dal presente regolamento, si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'art. 1100 e seguenti del Codice civile.

## SOMMARIO

1.	<b>REGOLAMENTO OPERATIVO .....</b>	<b>1</b>
2.	<b>GESTIONE DELLE CONTROVERSIE .....</b>	<b>5</b>
3.	<b>REVOCA .....</b>	<b>6</b>
4.	<b>CANCELLAZIONE DALL'ELENCO .....</b>	<b>6</b>
5.	<b>NORME CONCLUSIVE .....</b>	<b>6</b>