



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

REGOLAMENTO DELLE AUTOGESTIONI

ATER Umbria (ATER o Azienda), ai sensi della L.R. n. 23/2003 e ss.mm.ii., favorisce l'autogestione da parte degli assegnatari per la gestione di beni e servizi condominiali, nonché per la piccola manutenzione ordinaria delle parti comuni, fornendo l'assistenza legale, tecnica ed amministrativa necessaria alla costituzione degli organi dell'autogestione stessa e supportandone, ove necessario, il funzionamento.

Per *autogestione* si intende, in particolare, il soggetto giuridico che gestisce in autonomia i beni e i servizi condominiali, nonché le parti comuni nei fabbricati di ERP di esclusiva proprietà di ATER ovvero di esclusiva proprietà dei Comuni.

Nel presente regolamento sono definiti *assegnatari* tutti i soggetti che abbiano stipulato con l'Azienda un contratto di locazione (sia di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ai sensi della L.R. 23/03, che ai sensi della L. 431/1998 e ss.mm.ii., ovvero ogni altra fattispecie prevista dalla normativa).

Per le modalità di funzionamento dell'autogestione si applica quanto contenuto nel presente regolamento, oltre alle disposizioni del Codice civile in materia di condominio.

TITOLO I – INQUADRAMENTO GENERALE

Art. 1 – Ambito

La gestione e la manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili di edilizia residenziale pubblica attribuita agli assegnatari si riferisce generalmente a: ascensore, riscaldamento centralizzato, pulizia degli spazi e parti comuni, spazi scoperti destinati a verde e a cortile, spazi coperti ad uso esclusivo degli assegnatari degli alloggi, spazi e percorsi comuni per parcheggio di autovetture ed altri veicoli, consumi di acqua e di energia elettrica relativi alle parti comuni, pulizia fognaria. Potranno essere individuati ulteriori servizi ed impianti tecnologici - custodia, portierato, sorveglianza etc. - da ricomprendere nell'autogestione determinandone, ove occorra, condizioni e modalità specifiche.

Sono esclusi dagli adempimenti dell'autogestione gli interventi, principalmente di carattere manutentivo, che in base al Codice civile e al contratto di locazione, sono posti a carico degli assegnatari ovvero della proprietà e/o gestore.

Art. 2 – Costituzione dell'autogestione

Per costituire l'autogestione di organismi edilizi e tecnologie non complessi, ATER individua le c.d. unità di autogestione, i relativi accessori e spazi comuni in cui gestione e manutenzione sono affidate agli assegnatari, verificando altresì l'esistenza delle condizioni necessarie per una efficace gestione da parte assegnatari stessi. Costituisce una unità di autogestione l'insieme degli immobili facenti parte dello stesso fabbricato, o di più fabbricati contigui o raggruppati in entità unica dall'Azienda.



All'esito delle predette verifiche, l'Azienda può convocare l'assemblea di costituzione degli organi previsti dal presente regolamento per ogni fabbricato o sue parti, ovvero per l'insieme di fabbricati idonei a costituire una unità di autogestione. È contemplata l'individuazione di più unità di autogestione all'interno di un medesimo fabbricato, purché non sia pregiudicato l'efficace coordinamento nella gestione di eventuali impianti, servizi ovvero adempimenti di legge relativi all'intero stabile.

Gli assegnatari di ATER hanno il diritto di richiedere la definizione della unità di autogestione su richiesta di almeno un terzo degli assegnatari componenti l'unità di autogestione, l'Azienda è tenuta a convocare l'assemblea di costituzione entro tre mesi. Ai fini della formale convocazione dell'assemblea costitutiva, l'Azienda adotta gli strumenti più utili a darne massima evidenza (affissione dell'avviso sulla bacheca condominiale, lettera raccomandata, posta ordinaria, etc.) nei sette giorni liberi antecedenti la data prevista per il suo svolgimento.

L'assemblea è validamente costituita con la partecipazione della metà più uno degli aventi diritto; non sono ammesse più di due deleghe per ogni intervenuto.

All'esito della assemblea costitutiva sarà individuato un rappresentante dell'autogestione fra gli assegnatari residenti. Ove ciò non fosse possibile dovrà essere incaricato un professionista individuato fra quelli appartenenti all'elenco degli amministratori tenuto a cura di ATER. Tale fattispecie sarà obbligatoria in presenza di impianti edilizi e tecnologici complessi, ovvero in ogni situazione in cui l'Azienda lo ritenga opportuno o necessario.

ATER si impegna a consegnare al rappresentante dell'autogestione, l'elenco dei beni attribuiti in godimento comune agli assegnatari e ogni ulteriore documento necessario a consentirne la corretta gestione (tabelle millesimali, caratteristiche tecniche degli impianti, etc.).

Art. 3 – Attività di competenza

Con riferimento alle attività di cui all'art. 2, l'autogestione provvede, tramite il proprio rappresentante a:

- a) ripartire gli oneri e le spese relativi alla gestione dei servizi, alla manutenzione ed ogni altra spesa inerente l'autogestione fra gli assegnatari in conformità ai criteri adottati dall'Azienda, oltre a quanto disposto dal Codice civile in materia di comunione e condominio (artt. 1100 e ss. gg). La ripartizione degli oneri e delle spese di gestione dei servizi avviene attraverso l'uso di apposite tabelle millesimali. Qualora trattasi di cose destinate a servire gli assegnatari in misura diversa, la ripartizione delle suddette spese avverrà in misura proporzionale all'uso che ciascun assegnatario può farne. In particolari fattispecie, sono ammissibili criteri di ripartizione diversi, purché opportunamente deliberati dall'assemblea dell'autogestione con le necessarie maggioranze. L'Azienda, in caso di alloggi liberi e/o vuoti da persone e cose (in attesa di assegnazione, ristrutturazione, etc.) si fa carico delle relative spese, limitatamente al periodo di non assegnazione dell'abitazione. Potranno essere corrisposte dall'Azienda esclusivamente le quote sostenute da una idonea documentazione contabile;
- b) riscuotere le quote dovute direttamente dagli assegnatari ed effettuare i pagamenti riguardanti la gestione dei servizi, utilizzando in via esclusiva il c/c bancario o postale intestato all'autogestione o qualunque altra forma alternativa purché tracciabile. Al rappresentante dell'autogestione, competono gli adempimenti di cui al successivo Titolo III



per il recupero della morosità. Esaurite le possibili ed opportune azioni di recupero del credito vantato nei confronti degli assegnatari morosi, l'autogestione per tramite del proprio rappresentante e dietro presentazione di idonea documentazione, chiama ATER a farvi fronte. Questa agirà in via di regresso avviando le pratiche legali nei confronti degli assegnatari morosi, i quali saranno passibili di decadenza dall'assegnazione ai sensi della L.R. 23/2003 e ss.mm.ii;

- c) fornire il rendiconto dell'esercizio della gestione. L'esercizio decorre, di norma, con l'anno solare; può fare eccezione qualora il fabbricato risulti dotato di impianto di riscaldamento centralizzato, per cui l'esercizio decorre, di norma, dal 1° luglio di ogni anno e termina il 30 giugno dell'anno successivo. Il Rappresentante dell'autogestione è tenuto a presentare all'assemblea, da convocare entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio, il rendiconto annuale della gestione compiuta ed il preventivo per l'anno successivo. I documenti della compiuta gestione dovranno restare a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione presso il rappresentante dell'autogestione nei 10 giorni precedenti l'assemblea, nelle ore e nel luogo indicati dal rappresentante stesso. Insieme all'avviso di convocazione di ogni assemblea che si riferisce a conti di gestione, il rappresentante deve inviare agli assegnatari ed all'Azienda copia del rendiconto e del preventivo sul quale l'assemblea è chiamata a decidere.

TITOLO II – ORGANI DELL'AUTOGESTIONE

Art. 4 – Organi dell'autogestione

Per ciascuna unità di autogestione possono essere individuati:

- l'*assemblea dell'autogestione*: l'organo collegiale degli assegnatari deputato ad assumere specifiche decisioni inerenti all'amministrazione della unità di autogestione.
- il *rappresentante dell'autogestione*: assegnatario ovvero professionista esterno nominato all'atto dell'assemblea costitutiva dell'autogestione di cui è portavoce.
- eventuali consiglieri, nominati tra gli assegnatari, che unitamente al rappresentante costituiscono il *Comitato di gestione*.

Art. 5 - Assemblea dell'autogestione

Hanno diritto a partecipare all'Assemblea tutti i legittimi assegnatari di ciascuna unità di autogestione, oltre che l'Azienda per gli alloggi e i locali non locati.

L'assemblea ordinaria è indetta dal rappresentante dell'autogestione. Questi ha l'obbligo di convocarla, oltre che alle scadenze previste dal presente regolamento, ogni qualvolta ne faccia richiesta un gruppo di assegnatari che rappresenti almeno un terzo dell'autogestione.

L'avviso di convocazione deve essere recapitato agli assegnatari almeno sette giorni liberi prima della data fissata per l'adunanza. Gli avvisi di convocazione debbono contenere la data, l'ora, il luogo e l'indicazione degli argomenti da trattare all'ordine del giorno. Gli stessi vanno recapitati secondo un criterio di massima economicità e comunque sfruttando tutti i possibili canali di comunicazione forniti dall'assegnatario (raccomandata con avviso di ricevimento da recapitarsi presso l'indirizzo dell'assegnatario, ovvero del locatario presso il locale di cui è conduttore con addebito delle spese di notifica, ovvero PEC o mail) ed affissi negli appositi spazi comuni riservati



alle comunicazioni. Una copia dell'avviso della convocazione deve essere sempre inviata anche all'Azienda.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti aventi diritto quanti quelli previsti dalle norme del Codice civile.

Gli assegnatari ed i loro delegati presenti alla riunione devono nominare tra loro, di volta in volta, un Presidente e un Segretario. Il Presidente, una volta nominato, verifica la regolarità dell'assemblea e ne guida lo svolgimento. Il Segretario annota sull'apposito registro dei verbali le deliberazioni dell'assemblea e le eventuali dichiarazioni di cui venga richiesta l'inserzione a verbale. Il verbale dei lavori dell'assemblea, redatto in forma leggibile ed esaustiva dei contenuti trattati, viene firmato dal Presidente e dal Segretario. Copia del verbale viene trasmessa ad Azienda e assegnatari, compresi quelli assenti, secondo le modalità indicate precedentemente.

L'assemblea dell'autogestione delibera:

- a) l'approvazione dei preventivi annuali di spesa e del piano di ripartizione tra i componenti delle unità di autogestione e/o del complesso di autogestione, oltre che del criterio di erogazione degli acconti proposti dal rappresentante;
- b) l'approvazione dei rendiconti annuali del complesso e dell'unità di autogestione;
- c) i programmi delle opere di gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni. Unicamente per tali ultimi scopi può essere costituito, a carico degli assegnatari, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese;
- d) le modalità d'uso e godimento degli spazi comuni, degli spazi verdi e dei locali a disposizione, rispettando la destinazione originaria. Tale uso deve essere stabilito per scopi e finalità sociali che ne rispettino il godimento da parte di tutti gli assegnatari;
- e) la nomina degli altri organi dell'autogestione (rappresentante e/o eventuale comitato di gestione);

ATER può partecipare a tutte le assemblee. Il diritto di voto è legittimamente esercitato dall'Azienda in sede di assemblea dell'autogestione per i soli alloggi non assegnati. Il voto è valevole per una testa ed espresso nella misura delle quote millesimali degli immobili non assegnati.

In assenza di quorum deliberativo, l'assemblea nella convocazione susseguente delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni liberi dalla medesima. Se anche in tale circostanza non fosse raggiunto il numero legale necessario a deliberare, nelle more dell'opportuna valutazione di quanto all'ordine del giorno, ATER si riserva la facoltà di deliberare in toto o singolarmente ciascuno dei punti indicati.

L'assemblea non può deliberare in caso di irregolarità (in termini di tempistiche, modalità e documentazione allegata) dell'avviso di convocazione a tutti gli aventi diritto.

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

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige verbale nell'apposito registro tenuto dal rappresentante.

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



Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea, si applica quanto previsto dall'art. 1137 del Codice civile.

Art. 6 - Rappresentante dell'autogestione

Ogni unità di autogestione deve avere un proprio rappresentante, nominato dall'assemblea e scelto tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione. In presenza di impianti complessi, o particolari oneri gestionali dell'unità di autogestione per cui siano richieste competenze ovvero capacità specifiche per garantirne il buon funzionamento, si ritiene opportuno il conferimento dell'incarico ad un professionista esterno. Questo deve necessariamente essere individuato fra un elenco di professionisti appositamente redatto e tenuto da ATER. La nomina di una figura esterna all'autogestione è effettuata d'ufficio da ATER nel caso di mancate disponibilità e/o idoneità da parte degli assegnatari a ricoprire l'incarico di rappresentante dell'autogestione, ovvero qualora sussistano casi di impedimento alla ordinaria attività di autogestione. In tale circostanza ATER si riserva la facoltà di farsi carico dell'onorario del professionista incaricato per un periodo massimo di un semestre.

Il rappresentante dell'autogestione ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con le istituzioni e con l'Azienda. È innegabile che l'autogestione si configuri quale fattispecie certamente anomala per cui, stante la presenza di un unico proprietario, con riferimento a parti e servizi comuni, è sicuramente più corretto definirla gestione immobiliare piuttosto che gestione condominiale. In virtù di ciò e nell'interesse di tutte parti coinvolte, costituisce requisito essenziale, nell'operato del rappresentante, uno spiccato spirito collaborativo e massimamente compositivo degli interessi degli assegnatari e dell'Azienda, laddove questi dovessero divergere.

Il rappresentante dell'autogestione dura in carica un anno e può essere riconfermato per uguale periodo alla scadenza. La nomina sarà ritenuta valida secondo le maggioranze previste da C.C. in materia. In assenza di tabelle millesimali che consentano ciò, la maggioranza è stabilita con il 50%+1 delle teste degli aventi diritto.

L'assemblea dell'autogestione può revocare in ogni momento la nomina del rappresentante, qualora costui venga meno ai principi di correttezza, trasparenza ed equità nei confronti di assegnatari e Azienda, ovvero disattenda i compiti attribuitigli dal presente regolamento o dall'assemblea stessa. L'Azienda, a tutela degli interessi propri e di quelli degli assegnatari, può provvedere d'ufficio, con provvedimento motivato, alla revoca del rappresentante dell'autogestione.

In caso di dimissioni volontarie, il rappresentante dell'autogestione deve assolvere il proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo rappresentante, che dovrà essere effettuata entro 60 giorni dalla data di svolgimento dell'ultima assemblea.

Il rappresentante dell'autogestione, se individuato fra gli assegnatari, non può percepire un compenso. Potrà tuttavia essere riconosciuto un ristoro per le attività svolte sotto forma di riduzione *una tantum*, delle quote condominiali di spettanza purché non afferenti a servizi a consumo. Detto ristoro, dovrà essere autorizzato dall'autogestione.

Il rappresentante dell'autogestione deve:

- a) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e curare l'osservanza del regolamento per l'uso degli alloggi e degli spazi comuni;
- b) riscuotere, sulla base della ripartizione prevista dall'assemblea, le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e locatari, nonché gli eventuali contributi dovuti dall'Azienda.



- Le quote versate dagli assegnatari devono essere opportunamente contabilizzate e, in caso di pagamento per cassa, deve essere fornita ricevuta dell'avvenuto versamento;
- c) provvedere all'apertura, presso un Istituto bancario o postale, di un conto corrente intestato all'autogestione per la riscossione e il deposito dei versamenti effettuati dagli assegnatari o da ATER, e per il pagamento delle spese relative ai servizi e alla manutenzione effettuata dall'Autogestione;
 - d) riscuotere dagli assegnatari le quote, suddivise per millesimi, di eventuali spese legali a carico dell'autogestione;
 - e) erogare le spese occorrenti per l'attività di autogestione;
 - f) rendere conto della sua gestione alla fine di ogni anno all'assemblea ed all'Azienda, nonché predisporre il preventivo della gestione per l'anno successivo;
 - g) convocare l'assemblea degli assegnatari da tenersi almeno una volta all'anno;
 - h) stipulare e volturare a favore dell'autogestione i contratti necessari per l'erogazione dei servizi comuni, nonché porre in essere ogni ulteriore atto indispensabile all'attività di autogestione;
 - i) curare la gestione contabile dell'autogestione ai fini della redazione dei bilanci;
 - j) rappresentare l'unità di autogestione in seno all'eventuale comitato di gestione;
 - k) conservare il registro dei verbali dell'assemblea.

Per le attività previste ai precedenti punti *a, b, d, g, h* il rappresentante si avvale della collaborazione e del supporto del comitato di gestione.

Al rappresentante sono notificate le citazioni ed i provvedimenti dell'autorità amministrativa e dell'Azienda. Qualora il contenuto di questi esorbiti dalle attribuzioni del rappresentante, egli è tenuto a darne senza indugio notizia agli assegnatari ed all'Azienda.

Il rappresentante dovrà inserire all'ordine del giorno della prima convocazione annuale dell'assemblea l'approvazione delle norme procedurali elencate nel presente documento.

In ordine alla sempre crescente necessità di dover ricorrere a professionisti esterni per la gestione degli spazi e dei servizi comuni afferenti alle unità di autogestione, stante la complessità degli adempimenti connessi alla gestione "condominiale" si è reso necessario redigere, quale parte integrante al presente documento, un *Disciplinare* (ALLEGATO).

Ciò ad ulteriore specificazione di determinati requisiti e modus operandi richiesti in capo ai professionisti esterni appartenenti all'apposito elenco tenuto dall'Azienda che, incaricati dall'Assemblea dell'autogestione, operano in fabbricati di intera proprietà di ATER ovvero di intera proprietà comunale gestiti da ATER.

Art. 7 - Comitato di gestione

Il comitato di gestione è un organo facoltativo, particolarmente indicato per tutte quelle unità di autogestione costituite da più corpi di fabbrica ovvero unità semi indipendenti. È eletto dall'assemblea fra gli assegnatari. L'attività del comitato è coordinata dal rappresentante dell'autogestione.

In relazione alla complessità e alla importanza dei servizi autogestiti, il comitato è composto da un minimo di tre fino ad un massimo di sette membri, compreso il rappresentante, scelti fra coloro che hanno diritto di partecipare all'assemblea.

Il comitato dura in carica un anno e può essere riconfermato.



E' compito del comitato operare per il migliore funzionamento dei servizi in autogestione e per la migliore tenuta degli spazi comuni interni ed esterni, segnalando al rappresentante, all'assemblea ed eventualmente all'Azienda, le carenze riscontrate.

Il comitato può altresì approfondire, studiare ed elaborare proposte da sottoporre al rappresentante dell'autogestione e/o all'assemblea per la migliore conduzione dell'autogestione.

I membri del comitato collaborano sia congiuntamente che disgiuntamente, con il rappresentante dell'autogestione nello svolgimento delle attività che gli sono demandate e per le quali il rappresentante stesso ritenga di avvalersi della loro collaborazione. In particolare per quanto riguarda l'osservanza delle norme regolamentari per uso e manutenzione degli alloggi e delle parti comuni e l'esecuzione delle riparazioni relative ai servizi accessori ed agli spazi comuni.

TITOLO III – OBBLIGHI, ONERI E RESPONSABILITA'

Art. 8 - Obblighi e oneri degli assegnatari

Gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle disposizioni contenute o richiamate nel contratto di locazione e nel Regolamento approvato dall'Azienda, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso.

Gli oneri e le spese relativi alla gestione dei servizi, alla manutenzione ed ogni altra spesa relativa all'autogestione vengono sostenuti dagli assegnatari, previa ripartizione in conformità alle tabelle millesimali redatte dall'Azienda.

Fino alla determinazione per ciascun immobile delle tabelle dei valori millesimali, sarà fatto riferimento ai criteri deliberati dall'assemblea dell'autogestione ovvero, a quelli indicati dall'Azienda dietro esplicita richiesta.

L'assegnatario è tenuto a corrispondere per quota, direttamente all'autogestione, la somma dovuta relativa agli oneri di gestione e di manutenzione dei servizi autogestiti anche in caso di sua rinuncia all'uso degli stessi.

Sono escluse dall'autogestione tutte le manutenzioni che a norma codice civile, del contratto di locazione e del "Regolamento per uso alloggi e delle parti e servizi comuni" ad esso allegato, nonché della normativa in materia di locazione di immobili urbani e sono a carico diretto, rispettivamente, dei conduttori e dei locatari.

L'Azienda, in caso di alloggi liberi da persone e cose (in attesa di assegnazione, ristrutturazione, etc.) si fa integralmente carico delle spese ad essi relative, limitatamente alle spese contabilizzate risultanti da relativa documentazione fiscale.

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

Sono tenuti all'osservanza del regolamento di autogestione, per la parte spettante, anche i conduttori e gli acquirenti di uffici, negozi e locali vari che sono compresi nel fabbricato in autogestione.



Art. 9 - Inadempimento e morosità

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote, nelle forme richieste alle scadenze fissate e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento. Decorso tale termine potranno essere applicati gli interessi legali.

In caso di mancato pagamento, anche parziale, da parte degli assegnatari delle somme di rispettiva competenza, il rappresentante dell'autogestione è tenuto a sollecitare il pagamento delle somme ancora dovute, assegnando un congruo termine per l'adempimento.

Il rappresentante dell'autogestione adotta i provvedimenti amministrativi di propria competenza per il recupero delle somme dovute assegnando un congruo tempo per l'adempimento.

Esaurite le possibili ed opportune azioni di recupero del credito nei confronti degli assegnatari morosi, il mancato pagamento delle quote deve essere tempestivamente comunicato dal rappresentante dell'autogestione all'Azienda per l'attivazione delle procedure previste dalla legge. Ai sensi della L.R. n. 23/2003 e ss.mm.ii., incorre ipotesi di decadenza dall'assegnazione, l'assegnatario che si renda moroso verso l'autogestione. Decorso un semestre dal mancato pagamento di quote per servizi, il rappresentante dell'autogestione, sentita ATER, può sospendere l'assegnatario moroso dalla fruizione dei servizi suscettibili di godimento separato.

Art. 10 - Divieti

Non è possibile apportare alcuna innovazione e/o intervento di manutenzione straordinaria agli immobili, alle loro pertinenze, agli impianti, alle attrezzature ed alle porzioni immobiliari nonché alle tabelle di riparto, senza che l'Azienda abbia espressamente manifestato per iscritto il proprio assenso.

Art. 11 - Obblighi di ATER

ATER individua le c.d. unità di autogestione, i relativi accessori e spazi comuni in cui gestione e manutenzione sono affidate agli assegnatari, verificando altresì l'esistenza delle condizioni necessarie per una efficace gestione da parte assegnatari stessi.

ATER si impegna a fornire all'autogestione, anche per mezzo del proprio rappresentante, l'elenco dei beni attribuiti in godimento comune agli assegnatari e ogni ulteriore documento necessario a consentirne la corretta gestione (e.g. tabelle millesimali, caratteristiche tecniche degli impianti, etc.).

L'Azienda, in caso di alloggi liberi e/o vuoti da persone e cose (in attesa di assegnazione, ristrutturazione, etc.) si fa carico delle relative spese, limitatamente al periodo di non assegnazione dell'abitazione. Potranno essere corrisposte dall'Azienda esclusivamente le quote sostenute da una idonea documentazione contabile.

Art. 12 - Vigilanza di ATER

All'Azienda è riconosciuta la facoltà di procedere in qualunque momento ad ispezioni e controlli per la tutela del proprio patrimonio immobiliare.



In caso di riscontrate carenze di natura gestionale e amministrativa, quali ad esempio interventi sullo stabile e/o sugli impianti, ovvero criticità sulle scritture contabili, l'Azienda stabilirà un termine entro il quale l'autogestione dovrà provvedere rispettivamente agli opportuni adempimenti e/o rettifiche. Decorso inutilmente tale termine, l'Azienda vi provvederà a proprio carico, con successivo addebito delle spese.

Art. 13 - Responsabilità

La conduzione e la manutenzione degli impianti dovranno essere affidate a ditte o persone specializzate i cui nomi, nel rispetto delle vigenti disposizioni, dovranno essere comunicati all'Azienda.

L'autogestione, limitatamente agli ambiti sottoposti alla propria competenza, ha responsabilità esclusiva e totale nei confronti dei singoli assegnatari, dell'Azienda e dei terzi per danni a persone o a cose, comunque, e da chiunque causati dall'autogestione, ivi compresi quelli dovuti a cattivo funzionamento degli impianti, ad omessa o inadeguata manutenzione ed anche a guasto accidentale, ferme restando la responsabilità di legge in capo all'Azienda.

Art. 14 - Disposizioni finali

Per tutto quanto non specificatamente previsto dal presente regolamento, valgano le disposizioni di legge in materia di condominio negli edifici e di locazione in quanto applicabili.

SOMMARIO

TITOLO I – INQUADRAMENTO GENERALE	1
ART. 1 – AMBITO	1
ART. 2 – COSTITUZIONE DELL'AUTOGESTIONE	1
ART. 3 – ATTIVITÀ DI COMPETENZA	2
TITOLO II – ORGANI DELL'AUTOGESTIONE	3
ART. 4 – ORGANI DELL'AUTOGESTIONE	3
ART. 5 - ASSEMBLEA DELL'AUTOGESTIONE	3
ART. 6 - RAPPRESENTANTE DELL'AUTOGESTIONE	5
ART. 7 - COMITATO DI GESTIONE	6
TITOLO III – OBBLIGHI, ONERI E RESPONSABILITA'	7
ART. 8 - OBBLIGHI E ONERI DEGLI ASSEGNATARI	7
ART. 9 - INADEMPIMENTO E MOROSITÀ	8
ART. 10 - DIVIETI	8
ART. 11 - OBBLIGHI DI ATER	8
ART. 12 - VIGILANZA DI ATER	8
ART. 13 - RESPONSABILITÀ	9



ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI	9
-------------------------------------	---