

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA REGIONE UMBRIA (Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 50 del 19/11/2014)

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DI BENI E SERVIZI CONDOMINIALI NONCHÉ PER LA PICCOLA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI

REGOLAMENTO DELLE AUTOGESTIONI

Ai sensi dell'art. 36 comma 1 della L.R. 15/2012 l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria (ATER Umbria) favorisce l'autogestione, da parte degli assegnatari, per la gestione di beni e servizi condominiali, nonché per la piccola manutenzione degli immobili, fornendo assistenza legale, tecnica ed amministrativa necessaria alla costituzione degli organi dell'autogestione stessa e ne supporta, ove necessario, il funzionamento.

L'ATER Umbria, qualora lo ritenga opportuno o necessario, prescrive l'obbligo di nominare il rappresentante tra i professionisti risultanti dall'Elenco degli Amministratori tenuto a cura dell'ATER stessa.

Per le modalità di funzionamento dell'autogestione si applicano le disposizioni del codice civile in materia di condominio.

Per costituire l'autogestione di organismi edilizi e tecnologie non complessi, l'Azienda individua le unità di autogestione, i relativi accessori e spazi comuni in cui gestione e manutenzione sono affidate agli assegnatari e verifica per ogni immobile del patrimonio l'esistenza delle condizioni necessarie affinché la gestione dei servizi possa essere efficacemente attuata dagli assegnatari stessi.

Compiuti gli accertamenti di cui al comma precedente, l'Azienda convoca per ogni fabbricato o per un insieme di parti di immobili o insieme di fabbricati idonei a costituire una unità di autogestione, l'assemblea di costituzione degli organi previsti dal presente regolamento.

Per il primo periodo dalla costituzione dell'autogestione l'ATER designerà il rappresentante scelto nell'ambito dell'elenco degli Amministratori, tenuto a cura dell'ATER, laddove esistono impianti edilizi e tecnologici complessi.

L'Azienda deve, altresì, convocare l'assemblea di costituzione di cui al comma precedente su richiesta di almeno un terzo degli assegnatari componenti l'unità di autogestione entro tre mesi dalla loro richiesta.

La convocazione viene effettuata mediante apposito avviso, affisso nell'androne di ciascun edificio e recapitato a ciascun locatario all'indirizzo presso l'appartamento o il locale locato o a mano o, in mancanza, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, ovvero raccomandata a mano qualora ritenuto opportuno, almeno sette giorni prima della data di convocazione dell'assemblea. In seguito all'adempimento di tali formalità la convocazione si dà per regolarmente avvenuta.

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

L'Azienda consegna entro 15 giorni al rappresentante della gestione autonoma, l'elenco dei beni attribuiti in godimento comune agli assegnatari, corredato dalla descrizione, per ciascun bene, delle caratteristiche tecniche, stato di conservazione, qualità e vetustà.

L'Azienda consegna, inoltre, al rappresentante dell'autogestione l'elenco, corredato dalla descrizione tecnico-funzionale, ove necessario, dei servizi comuni la cui gestione è affidata agli assegnatari, ivi compreso l'elenco degli assegnatari stessi nonché copia di atti, convenzioni in essere, tabelle millesimali e piani di riparto in uso.

I verbali di consegna dei suddetti atti debbono essere sottoscritti dalle parti.

Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare all'Azienda i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati, ivi comprese le quote di spese generali relative all'erogazione dei servizi stessi, secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dall'ente gestore.

Qualora più unità di autogestione insistano sullo stesso complesso e siano interessate da servizi e opere di manutenzione comuni, i rispettivi rappresentanti possono riunirsi in conferenza dei presidenti della unità di autogestione al fine di decidere in ordine a questioni di comune interesse.

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 destinati a verde ed a cortile, spazi coperti ad uso esclusivo degli assegnatari degli alloggi, spazi e percorsi comuni per parcheggio autoveicoli ed altri veicoli, consumi di acqua e di energia elettrica relativi alle parti comuni, pulizia fognatura.

L'Ente gestore potrà individuare ulteriori servizi ed impianti tecnologici- custodia, portierato, sorveglianza etc. - da ricomprendere nell'autogestione, determinandone, ove occorra, condizioni e modalità specifiche.

Sono escluse dall'autogestione tutte le manutenzioni che, a norma del contratto di locazione del codice civile, fanno carico diretto ai conduttori.

Art. 2 - Compiti

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 tenendo conto di quanto disposto dal Codice civile in materia di comunione e condominio agli artt. 1100 e seguenti. A tal fine l'Azienda redige per ciascun immobile le apposite tabelle millesimali che vengono consegnate a ciascun assegnatario all'atto della costituzione dell'autogestione ed in base alle quali verranno ripartiti gli oneri e le spese di cui al precedente comma. 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. L'azienda, in caso di alloggi vuoti da persone e cose (in attesa di assegnazione, ristrutturazione, etc.) si fa integralmente carico delle spese ad essi relative limitatamente al periodo di non assegnazione dell'abitazione;
- b) a riscuotere le quote dovute dagli assegnatari ed effettuare i pagamenti riguardanti la gestione dei servizi, utilizzando in via esclusiva il c/c bancario o postale intestato all'autogestione di cui al comma successivo. Al rappresentante dell'autogestione, competono gli adempimenti di cui al successivo art. 10 per il recupero della morosità ed in caso di insuccesso dovrà coinvolgere l'ATER per l'avvio delle pratiche legali nei confronti degli utenti morosi che possono essere soggetti alla decadenza dell'assegnazione ai sensi dell'art. 40 comma 1 della L.R. 15/12. Le spese necessarie all'autogestione vengono ripartite tra gli assegnatari; l'ATER regionale

può essere chiamata a farvi fronte, in via di regresso, solo a condizione che gli organi dell'autogestione possano documentare di aver esaurito le possibili ed opportune azioni di recupero del credito nei confronti degli assegnatari morosi. Può essere costituito, a carico degli assegnatari, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione anche in presenza di eventuali insolvenze degli assegnatari stessi.

- c) a 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 90 giorni dalla chiusura, 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 dell'autogestione deve inviare agli assegnatari ed all'Azienda copia del rendiconto e del preventivo sul quale l'assemblea è chiamata a decidere.

Art. 3 - Sospensione

Qualora sussistano casi di impedimento alla normale attività di autogestione, anche limitatamente ad un servizio o ad una parte della manutenzione, l'ATER regionale, in esecuzione alla legge vigente, sentite le organizzazioni sindacali dell'utenza, si sostituisce, per i tempi strettamente necessari a far cessare le cause ostative, nella gestione provvedendo ove necessario alla nomina di un amministratore esterno, con costi a carico degli assegnatari interessati.

Art. 4 - Cessazione

L'Azienda, con motivato provvedimento, può far cessare in qualsiasi momento la gestione autonoma, anche limitatamente ai singoli servizi o alla manutenzione, se rileva incapacità del rappresentante o inefficienza della gestione stessa.

La gestione autonoma sospesa o cessata è tenuta a rimborsare all'Azienda, per tutto il tempo di mancato funzionamento, le spese da questi eventualmente sostenute o impegnate per sopperire alle carenze della gestione.

II - ORGANI

Art. 5 - Organi dell'autogestione

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 come previsto dall'art. 1. Gli organi dell'autogestione sono: - l'assemblea generale degli assegnatari; - il rappresentante dell'autogestione e da eventuali consiglieri, nominati tra gli assegnatari, che unitamente al rappresentante costituiscono il Comitato di gestione.

Art. 6 - Assemblea dell'autogestione

Hanno diritto a partecipare all'assemblea tutti i legittimi locatari di ciascuna unità di autogestione e l'Azienda per gli alloggi ed i locali non locati.

L'assemblea dell'autogestione provvede:

- a) all'approvazione dei preventivi annuali di spesa e del piano di ripartizione tra i componenti delle unità di autogestione e del complesso di autogestione, nonché del criterio di erogazione degli acconti proposti dal rappresentante;
- b) all'approvazione dei rendiconti annuali del complesso e dell'unità di autogestione presentati dal rappresentante dell'autogestione, nonché al recupero ed all'impiego degli eventuali residui attivi e passivi di gestione;
- c) a deliberare i programmi delle opere di gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni;
- d) a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione;
- e) nomina il comitato di gestione, costituito da un rappresentante e da almeno due consiglieri;

L'assemblea è convocata dal rappresentante dell'autogestione. Questi ha l'obbligo di convocarla, oltre che alle scadenze previste dal presente regolamento, ogni qualvolta ne facciano richiesta un gruppo di assegnatari rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'avviso di convocazione deve essere recapitato agli assegnatari almeno sette giorni 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 (ordine del giorno) e vanno recapitati all'indirizzo dell'assegnatario presso l'appartamento assegnato e del locatario presso il locale di cui è conduttore o trasmessi tramite raccomandata con avviso di ricevimento (con addebito delle spese di notifica a carico dell'assegnatario stesso) ed affissi negli appositi spazi comuni riservati alle comunicazioni.

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

Il presidente, constatata la regolarità dell'assemblea, nomina un segretario, che deve essere scelto fra i partecipanti all'adunanza. Questi annota sull'apposito registro dei verbali le deliberazioni dell'assemblea e le eventuali dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale.

Il verbale dei lavori dell'assemblea è firmato dal presidente e dal segretario. Copia del verbale viene trasmessa agli assegnatari assenti secondo le modalità indicate al precedente comma 4.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti aventi diritto che rappresentino la maggioranza del fabbricato o dell'insieme di parti di immobili costituenti l'autogestione.

All'assemblea può partecipare, senza diritto di voto, l'Azienda, che partecipa, invece, con diritto di voto alle assemblee delle unità di autogestione in cui vi siano alloggi non assegnati.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero che rappresenti almeno un terzo degli assegnatari e locatari del fabbricato o dell'insieme di parti di immobili costituenti l'unità di autogestione.

L'assemblea non può deliberare se non constata la regolarità della comunicazione dell'avviso di convocazione degli 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 deliberato in sede di assemblea.

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

Art. 7 - Comitato di gestione

Il comitato di gestione è eletto dall'assemblea fra gli assegnatari. L'attività del comitato è coordinata dal rappresentante.

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'Ente gestore, 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.

Nell'assolvimento dei loro compiti i membri del comitato possono richiedere la collaborazione degli assegnatari disponibili.

Art. 8 - Rappresentante dell'autogestione

Le deliberazioni relative alla nomina, revoca e conferma del rappresentante sono adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti aventi diritto al voto.

Il rappresentante dell'autogestione può essere nominato tra i componenti il Comitato ovvero, l'assemblea può nominare un professionista esterno, nell'ambito dell'elenco degli amministratori tenuto a cura dell'ATER.

Il rappresentante dell'autogestione dura in carica un anno e può essere riconfermato. L'assemblea può in ogni tempo revocarlo con provvedimento motivato.

Il rappresentante dell'autogestione ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con le istituzioni e con l'Azienda. In particolare 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 le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e locatari e, se corrisposti, i contributi dell'Azienda;
- c) riscuotere dagli assegnatari le quote di eventuali spese legali a carico dell'autogestione, suddivise per millesimi;
- d) erogare le spese occorrenti per l'attività di autogestione;
- e) rendere conto della sua gestione alla fine di ogni anno all'assemblea ed all'Azienda e predisporre il preventivo della gestione per l'anno successivo;
- f) convocare e presiedere l'assemblea degli assegnatari da tenersi almeno due volte l'anno;
- g) stipulare e volturare all'autogestione, ove occorra, i contratti necessari per l'erogazione dei servizi comuni nonché porre in essere ogni altro atto necessario per l'attività di gestione;
- h) curare la gestione contabile dell'autogestione ai fini della redazione dei bilanci;
- i) rappresentare l'unità di autogestione in seno all'eventuale comitato di complesso;
- j) conservare il registro dei verbali dell'assemblea.

Il rappresentante, per lo svolgimento delle funzioni indicate in particolare ai precedenti punti a, b, c, d, h, i, si avvale della collaborazione e del contributo del comitato di gestione.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione il cui contenuto rientri nell'ambito delle attribuzioni dell'autogestione e del proprio rappresentante.

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, questi è tenuto a darne senza indugio notizia agli assegnatari ed all'Azienda.

III - OBBLIGHI, ONERI E RESPONSABILITÀ

Art. 9 - Obblighi e Oneri

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 al criterio del numero intero di vani convenzionali in godimento.

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;

Le competenze ed i relativi oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari sono individuati secondo lo schema di ripartizione tra Azienda e assegnatari, allegato al presente Regolamento.

Sono escluse dall'autogestione tutte le manutenzioni che, a norma del contratto di locazione, del codice civile e della normativa in materia di locazione di immobili urbani, sono a carico diretto rispettivamente dei conduttori e dei locatari.

L'Azienda, in caso di alloggi vuoti da persone e cose (in attesa di assegnazione, ristrutturazione, etc.) si fa integralmente carico delle spese ad essi relative, limitatamente alle spese contabilizzate e 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. 10 - 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 possono 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 sollecita il pagamento delle somme dovute, assegnando un congruo termine per l'adempimento.

Il rappresentante dell'autogestione adotta i provvedimenti amministrativi di Sua competenza per il recupero delle somme dovute secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia dal contratto di locazione nonché dal presente regolamento.

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 ai sensi dell'art. 40 L.R.15/12. Decorso un semestre dal mancato pagamento di quote per servizi, il rappresentante dell'autogestione, sentito l'ATER, può sospendere l'assegnatario moroso dalla fruizione dei servizi suscettibili di godimento separato.

Può essere costituito, a carico degli assegnatari, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione anche in presenza di eventuali insolvenze degli assegnatari stessi.

Art. 11 - Divieti

Nessuna innovazione o intervento di manutenzione straordinaria, possono essere apportati agli immobili, alle loro pertinenze agli impianti, alle attrezzature ed alle porzioni immobiliari nonché alle tabelle di riparto, senza che l'Azienda abbia concesso preventivamente il nulla osta in forma scritta.

Art. 12 - Obblighi dell'Ente

L'Azienda redige per ciascun immobile le apposite tabelle millesimali, da consegnare a ciascun assegnatario all'atto di costituzione dell'autogestione ed in base alle quali vengono ripartiti gli oneri.

Art. 13 - Vigilanza dell'Ente

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

Ove si rendano necessari interventi sullo stabile o sugli impianti per ovviare alle carenze riscontrate dall'Azienda anche in ordine ai bilanci dell'autogestione, questa stabilirà un termine entro il quale la gestione autonoma dovrà provvedere.

Decorso inutilmente tale termine, l'Azienda vi provvederà a propria cura, con successivo addebito delle spese agli assegnatari.

Art. 14 - Responsabilità

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

La gestione autonoma limitatamente agli ambiti sottoposti alla sua 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 nel corso dell'autogestione, compresi quelli dovuti a cattivo funzionamento degli impianti ed a omessa o inadeguata manutenzione ed anche a guasto accidentale, ferma restando la responsabilità dell'Azienda per quanto di propria spettanza.

Art. 15

Per quanto non previsto specificatamente, vigono le disposizioni di legge in materia di condominio negli edifici e di locazione in quanto applicabili.

-.-.-.-.-