

# **REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI, LA CONVOCAZIONE E GESTIONE DELL'ASSEMBLEA ANNUA DEGLI ASSEGNATARI**

## ***TITOLO I°***

### **Art. 1**

#### **(L'Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni)**

A sensi del Capo I° e II° della Legge Regionale 8 Agosto 2001 n. 24 per gli immobili di erp nei quali la totalità delle unità immobiliari sia stata assegnata in locazione, la gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria degli immobili è attuata dagli assegnatari in forma di autogestione secondo i principi stabiliti dal presente regolamento.

### **Art.2**

#### **(Costituzione dell'autogestione)**

Il Comune favorisce e promuove l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni nei fabbricati di erp.

L'autogestione è relativa ad uno o più fabbricati, ad una sola scala di un fabbricato di più scale qualora sia possibile una gestione autonoma dei servizi per la stessa, o ad un complesso di fabbricati che hanno in comune servizi accessori e parti comuni oppure esigenze di una gestione comune.

L'autogestione è formalmente costituita con apposita assemblea, promossa dal Comune o dagli assegnatari, previo avviso di convocazione spedito almeno 10 giorni prima del suo svolgimento a tutti gli assegnatari.

In caso di convocazione da parte degli assegnatari copia della stessa deve essere trasmessa al Comune.

In questa assemblea si prende atto del regolamento di autogestione e si eleggono le strutture dell'autogestione di cui all'art 4.

L'autogestione è regolarmente costituita quando è accettata dai 2/3 degli assegnatari, ha validità di un anno e si intende rinnovata tacitamente.

L'autogestione può essere interrotta in qualsiasi momento su richiesta del Comune o di almeno il 51% degli assegnatari.

L'interruzione deve essere debitamente motivata.

Al fine di assicurare una corretta gestione dei servizi e degli spazi comuni è consentito all'autogestione di avvalersi di soggetti esterni professionisti nella gestione degli immobili, scelti dall'assemblea degli assegnatari secondo principi di efficienza ed economicità, da affiancare all'amministratore quali supporti tecnici nella propria attività.

Al momento della costituzione dell'autogestione il Comune redige e consegna al rappresentante dell'autogestione apposito verbale, sottoscritto dalle parti, in cui sono riportati i servizi comuni e i beni comuni, le pertinenze, gli impianti comuni e le loro condizioni.

Sono altresì consegnati la documentazione attestante la conformità e la sicurezza degli impianti, il libretto di fabbricato se esistente e l'elenco degli assegnatari.

### **Art. 3**

#### **(Compiti dell'autogestione)**

L'autogestione ha per oggetto:

- la gestione dei costi diretti derivanti dall'uso e dalla fruizione delle parti comuni del fabbricato;
- la gestione dei costi diretti dei servizi accessori relativi al fabbricato;
- le modalità d'uso e di fruizione delle parti comuni e dei servizi accessori del fabbricato;
- la gestione delle spese attinenti alle attività sopra indicate.

L'autogestione disciplina l'uso 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

Nella gestione dei servizi e degli spazi comuni rientra la conduzione e la manutenzione ordinaria degli stessi e degli impianti nei termini e secondo le ripartizioni di cui al regolamento del contratto di locazione.

L'autogestione può effettuare interventi preordinati al miglioramento dei servizi e degli spazi comuni, diversi dalla manutenzione ordinaria posta a proprio carico, solo previa esplicita autorizzazione del Comune.

Per detti lavori il Comune riconosce all'autogestione risorse finanziarie in base ad una programmazione annuale che tenga conto delle disponibilità economiche di bilancio.

Restano a carico esclusivo del Comune gli adempimenti derivanti dagli obblighi di legge o di regolamento di competenza della proprietà degli immobili.

## ***TITOLO II°***

### **Art. 4**

#### **(Organi dell'autogestione)**

Sono organi dell'autogestione:

- 1) l'assemblea degli assegnatari;
- 2) il rappresentante dell'autogestione;
- 3) il comitato di gestione.

### **Art. 5**

#### **(Assemblea degli assegnatari)**

L'assemblea è costituita da tutti gli assegnatari del fabbricato.

Ciascun componente del nucleo assegnatario avente titolo può partecipare validamente all'assemblea in sostituzione del titolare assente.

Ogni assegnatario può farsi rappresentare da altra persona con delega scritta. Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Il Comune partecipa con diritto di voto alle assemblee qualora vi siano alloggi non assegnati o occupati senza titolo.

L'assemblea si riunisce in via ordinaria entro e non oltre 60 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo.

L'assemblea si riunisce in via straordinaria tutte le volte che l'amministratore o il comitato di gestione lo ritenga necessario o quando ve ne sia richiesta da parte del Comune o di almeno un quarto degli assegnatari.

In modo particolare l'assemblea provvede:

- a costituire e ad interrompere l'autogestione
- a nominare e revocare il rappresentante dell'autogestione;
- a nominare e revocare l'eventuale comitato di gestione;
- a scegliere soggetti terzi che forniscano supporto al rappresentante nella gestione; ;

- ad approvare i bilanci preventivi ed i rendiconti annuali;
- a deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione;
- a conferire incarichi in relazione all'amministrazione,
- a stabilire i compensi eventuali del rappresentante dell'autogestione;
- ad individuare i criteri per la ripartizione delle spese;
- ad approvare gli atti assunti dal rappresentante dell'autogestione in via straordinaria;
- a deliberare i programmi di manutenzione ordinaria dei servizi accessori e spazi comuni nonché quelli volti al miglioramento degli stessi nei termini indicati all'art. 3;
- ad approvare i regolamenti interni;
- ad approvare l'esperimento di azioni legali contro gli assegnatari e contro i terzi proposte dal rappresentante dell'autogestione

### **Art. 6 (Convocazione e modalità di svolgimento dell'assemblea)**

L'assemblea è convocata a cura del rappresentante dell'autogestione mediante recapito di avviso individuale a tutti gli assegnatari almeno 10 giorni prima della data fissata..

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

L'assemblea si intende validamente costituita quando siano presenti almeno i due terzi degli assegnatari in prima convocazione e almeno un terzo in seconda convocazione.

Le deliberazioni si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti.

Quelle relative ai bilanci e ai regolamenti devono avere la maggioranza dei facenti parte dell'autogestione.

Gli assegnatari ed i loro delegati presenti alla riunione devono nominare tra loro, di volta in volta, un Presidente e un segretario

Il segretario ha il compito di redigere il verbale dell'assemblea su apposito libro verbali.

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

Il verbale dei lavori dell'assemblea verrà firmato dal presidente e dal segretario.

Copia del verbale verrà esposta negli appositi spazi riservati alle comunicazioni e verrà trasmessa agli assegnatari assenti.

Agli assegnatari che ne facciano richiesta deve essere rilasciata copia del verbale di assemblea entro 30 giorni dalla data dell'assemblea stessa.

Il rappresentante dell'autogestione ha l'obbligo di convocare l'assemblea degli assegnatari oltre che alle scadenze previste dal presente regolamento ogni qualvolta ne facciano richiesta un quarto degli assegnatari o il Comune.

### **Art. 7 (Rappresentante dell'autogestione)**

Il rappresentante dell'autogestione è nominato dall'assemblea e deve essere scelto tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione.

Al fine di agevolare una corretta gestione dei servizi e degli spazi comuni è consentito all'autogestione di avvalersi di soggetti esterni professionisti nella gestione degli immobili, scelti dall'assemblea degli assegnatari secondo principi di efficienza ed economicità, da affiancare al rappresentante dell'autogestione quali supporti tecnici.

Se nessuno degli assegnatari accetta di diventare rappresentante dell'autogestione, l'assemblea può nominarne uno individuandolo tra gli amministratori professionisti nella gestione degli immobili.

Per la nomina del rappresentante dell'autogestione occorre il voto favorevole della maggioranza dei facenti parte dell'autogestione.

Il rappresentante dell'autogestione dura in carico un anno e può essere riconfermato.

Le candidature al ruolo di rappresentante dell'autogestione sono presentate da almeno un sesto degli assegnatari.

L'assemblea può per giustificati motivi revocare in ogni momento il rappresentante dell'autogestione con la stessa maggioranza di cui al 4° comma.

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 delle dimissioni.

### **Art. 8 (Compiti del rappresentante dell' autogestione)**

Il rappresentante dell'autogestione ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con terzi e con il Comune.

Il rappresentante dell'autogestione provvede all'inizio di ciascun esercizio a redigere un preventivo da cui risultino:

- le spese che si prevedono nell'esercizio per i servizi autogestiti;
- le quote a carico di ciascun assegnatario;
- la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ciascuna nelle voci suddette.

Alla fine di ciascun esercizio il rappresentante dell'autogestione deve redigere un rendiconto distinto nelle voci suddette, da cui risultino le spese effettivamente sostenute con la suddivisione degli oneri a carico di ciascun assegnatario, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

Entro un mese dall'inizio o dalla fine di ogni esercizio, sia il preventivo che il consuntivo devono essere sottoposti all'approvazione dell'assemblea ed inviati al Comune.

Il rappresentante dell'autogestione deve:

- tenere il registro dei verbali dell'assemblea degli assegnatari;
- tenere il registro di cassa sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro;
- convocare l'assemblea degli assegnatari;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari
- curare l'osservanza del regolamento per l'uso degli alloggi e degli spazi comuni;
- riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
- provvedere all'apertura di un conto corrente intestato all'autogestione da utilizzarsi per la riscossione delle quote di competenza;
- gestire e riscuotere le quote di partecipazione degli assegnatari ai costi connessi ai programmi di miglioramento dei servizi accessori e degli spazi comuni approvati dall'assemblea;
- rendere conto della sua gestione alla fine di ogni anno all'assemblea degli assegnatari e al Comune;
- 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 del Comune;
- assicurare, con il concorso del comitato di gestione se esistente, l'osservanza del presente regolamento;
- proporre, con il concorso del comitato di gestione se esistente, il regolamento interno da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea. Tale regolamento non deve essere in contrasto

con le regole generali predisposte dal Comune con appositi regolamenti e con quanto previsto dalla vigente normativa;

- segnalare tempestivamente al Comune, che procederà al recupero a termini di legge, eventuali situazioni di morosità riguardanti le quote per servizi;
- segnalare immediatamente eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti nonché al Comune;
- agire e rappresentare in giudizio l'autogestione nei confronti di terzi o del Comune nell'ambito delle attribuzioni sue e dell'autogestione. Qualora il contenuto delle citazioni e dei provvedimenti dell'autorità amministrativa esorbiti dalle attribuzioni del rappresentante dell'autogestione, questi è tenuto a darne notizia agli assegnatari ed al Comune.

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

Il rappresentante dell'autogestione per lo svolgimento delle funzioni sopraindicate si avvale della collaborazione e del contributo del comitato di gestione se nominato

### **Art. 9 (Comitato di gestione)**

Il comitato di gestione è eletto dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza dei facenti parte dell'autogestione.

I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione.

Il comitato di gestione è composto da un minimo di tre ad un massimo di cinque membri, dura in carica un anno e può essere riconfermato.

Le candidature relative al comitato di gestione sono presentate da almeno un sesto degli assegnatari.

Il comitato si riunisce periodicamente in base alle esigenze.

Delle riunioni va redatto apposito verbale.

Del comitato fa parte di diritto come segretario il rappresentante dell'autogestione.

Il comitato assegna ad ogni componente compiti specifici.

Sono compiti del comitato:

- organizzare e realizzare il lavoro necessario al migliore funzionamento dei servizi promuovendo le opportune collaborazioni;
- fare osservare le norme regolamentari,
- rappresentare l'unità dell'autogestione a livello di complessi di stabili mantenendo rapporti con il Comune e con le OO.SS degli assegnatari per tutti i problemi connessi all'autogestione;
- dirimere controversie di ogni genere in ordine al servizio.

Il comitato collabora con il rappresentante dell'autogestione.

## ***TITOLO III°***

### **Art. 10 (Obblighi degli assegnatari)**

Gli assegnatari devono attenersi al contratto di locazione, al regolamento del contratto di locazione, al presente regolamento, nonché al regolamento interno e alle deliberazioni dell'assemblea.

Gli assegnatari che acquistano l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente regolamento fino alla costituzione del condominio. Sono tenuti all'osservanza del presente regolamento anche i conduttori di negozi e locali compresi nel fabbricato in autogestione.

Nessun assegnatario o occupante di alloggio erp può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberate in sede di assemblea, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune

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.

Le spese vengono sostenute dagli assegnatari in misura proporzionale al valore della porzione di immobile loro assegnata in godimento espressa in millesimi.

Se si tratta di cose destinate a servire agli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise secondo piani di riparto redatti proporzionalmente all'uso.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla gestione e alla manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni sono a carico del gruppo di assegnatari che ne trae utilità.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote nelle forme richieste e alle scadenze fissate, e comunque non oltre 15 giorni da tali scadenze. Decorso tale termine vengono applicati gli interessi legali.

Le somme dovute e non pagate vengono richieste dal rappresentante dell'autogestione al Comune, il quale provvede al subentro nei confronti dell'autogestione e al conseguente recupero nei confronti degli assegnatari attraverso le bollette di riscossione del canone di locazione richiedendo oltre agli interessi legali un rimborso spese pari al 10% dell'insoluto con un minimo di E 5.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati.

Tramite la riscossione del canone il Comune può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni.

Tutti i componenti del nucleo avente diritto sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la gestione dei servizi comuni.

La morosità nel pagamento dei servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione.

In caso di inottemperanza e di mancata sanatoria, scaduto il termine fissato, il Comune potrà esperire azione giudiziaria di risoluzione contrattuale, con conseguente azione di sfratto.

Qualora l'assegnatario si sia reso moroso per un periodo superiore a tre mesi, il Comune pronuncia la decadenza salvo i casi di sospensione della stessa di cui ai commi 4° e 5° della legge regionale n. 24/01 (sanatoria della morosità attraverso piani di recupero ovvero gravi e comprovate situazioni personali o familiari del nucleo assegnatario).

## **Art. 11 (Diritti degli assegnatari)**

Gli assegnatari sono di diritto membri dell'autogestione sulla base dell'assegnazione ottenuta.

Tale diritto è irrinunciabile e cessa contemporaneamente al venir meno, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

Il rappresentante dell'autogestione è tenuto a mettere a disposizione degli assegnatari la documentazione dell'autogestione, nonché a fornire loro ogni chiarimento che si renda necessario, nel rispetto della normativa per la tutela della privacy.

L'assegnatario può portare a conoscenza del Comune qualunque irregolarità che si verifichi durante l'esercizio secondo le modalità previste dal regolamento interno dell'autogestione.

## **Art. 12 (Poteri e doveri del Comune)**

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione, è riconosciuto al Comune il potere di ispezione e di controllo.

Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, il Comune procederà a notificare i rilievi effettuati al rappresentante dell'autogestione e, nel caso di non intervento dell'autogestione, ad eseguire gli interventi necessari con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Il Comune può in qualunque momento esercitare poteri di verifica nell'attività complessiva dell'autogestione, tendenti ad accertare la corretta gestione della stessa.

Qualora si riscontrassero irregolarità nell'esercizio dell'autogestione, il Comune provvede a sospenderla in attesa di appurare il ripristinarsi delle condizioni atte a garantirne un corretto funzionamento.

Nel periodo di sospensione la gestione compete al Comune che può avvalersi di un amministratore professionista.

A fronte del permanere delle condizioni di cui sopra, il Comune richiede la convocazione dell'assemblea per interrompere l'autogestione .

Il Comune in caso di morosità da parte degli assegnatari nel pagamento delle quote per servizi, subentra agli stessi versando all'autogestione quanto dovuto e provvede al recupero delle somme nei confronti degli assegnatari nei termini e nei modi previsti per la morosità da canone e di cui si è detto al precedente art. 10.

Il Comune ha l'obbligo di recuperare la morosità a carico degli assegnatari senza oneri per l'autogestione

Nei confronti dell'assegnatario inadempiente il Comune applicherà il disposto dell'articolo 30 lett. c) e l'articolo 32 comma 2° della legge regionale n. 24/2001 salvo quanto previsto da quest'ultimo articolo ai commi 4° e 5°.

Qualora nel fabbricato vi siano alloggi vuoti, il Comune provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi.

Al fine di consentire la corretta ed efficiente attuazione dell'autogestione il Comune, ai sensi del 2° comma art. 22 della legge regionale n. 24/2001, ha il compito di fornire alle autogestioni le relative risorse finanziarie di cui all'art. 3 del presente regolamento nonché la necessaria assistenza tecnica amministrativa e legale per la loro costituzione e funzionamento.

## ***TITOLO IV°***

### **Art 13**

#### **(Gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni nei fabbricati in locazione)**

Nei fabbricati erp interamente in locazione, qualora non risulti possibile la costituzione o il proseguimento dell'autogestione, la gestione dei servizi e degli oneri accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria è attuata attraverso un amministratore professionista che agisce secondo quanto previsto e disciplinato negli articoli precedenti.

L'attivazione di questa forma di gestione è promossa dal Comune o dagli assegnatari; e in qualsiasi momento è possibile interromperla per ripristinare l'autogestione.

L' amministratore è nominato dall'assemblea degli assegnatari tenuto conto dell'elenco di nominativi che il Comune propone sulla base delle convenzioni stipulate con gli amministratori stessi per avere garanzie di competenza tecnica, qualità dei servizi prestati e tariffe predeterminate.

In caso di mancata nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea, vi provvede a suo insindacabile giudizio il Comune.

Gli assegnatari hanno l'obbligo di corrispondere, oltre alle quote di competenza per i servizi comuni e gli oneri accessori, il compenso all'amministratore che viene deciso in assemblea entro i massimali definiti dal Comune nell'ambito delle convenzioni con gli amministratori sopra richiamate.

Per gli adempimenti connessi alla gestione amministrativa, contabile e manutentiva gli amministratori devono fare riferimento alle convenzioni apposite definite e sottoscritte con il Comune.

**Art. 14**  
**(Norma finale)**

Le disposizioni del presente regolamento costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto di locazione ed annullano ogni precedente forma di amministrazione.

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