

Regolamento per l'autogestione dei servizi accessori e degli impianti comuni

Art. 1 - Costituzione dell'autogestione

Ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/96, l'Ente Gestore promuove la costituzione dell'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni convocando l'assemblea degli assegnatari appartenenti a un unico organismo abitativo, così come individuato dalla stessa azienda.

L'assemblea dovrà procedere alla nomina del Rappresentante degli assegnatari scelto di norma fra gli assegnatari medesimi. Il Rappresentante predetto assume la responsabilità dell'autogestione assolvendo i compiti demandatigli dal presente regolamento degli assegnatari e ha la rappresentanza legale dei partecipanti all'auto gestione.

Per organismi abitativi superiori ai venti alloggi, o qualora l'Ente Gestore ne ravvisi l'opportunità, oltre al Rappresentante vengono eletti uno o più vice con funzioni di collaborazione e/o di eventuale supplenza.

Nel caso che più organismi abitativi costituiscano un complesso insediativo residenziale così come individuato dall'Ente Gestore, con servizi generali in comune, i rappresentanti dei singoli organismi abitativi confluiscono in un comitato di coordinamento per la gestione dei servizi comuni.

Art. 2 - Compiti dell'autogestione

L'autogestione ha per oggetto:

- * la conduzione e la manutenzione ordinaria dei servizi comuni, compresi autoclave e centrale termica;
- * la pulizia e uso delle parti comuni;
- * la fornitura dell'acqua, dell'energia e del riscaldamento, lo spurgo dei pozzi neri, la manutenzione ordinaria degli ascensori, la conduzione del depuratore e ogni altro servizio che compete agli assegnatari.

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno comunque essere affidati dall'autogestione a ditte abilitate, i cui nomi dovranno essere comunicati all'Ente Gestore.

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

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

Restano a carico esclusivo dell'Ente Gestore gli adempimenti, derivanti dagli obblighi di legge o di regolamento, di competenza della proprietà degli immobili.

L'autogestione pur avvalersi degli strumenti tecnici operativi e giuridici di sostegno appositamente predisposti dall'Ente Gestore, secondo modalità da stabilire.

Art. 3 - Assemblea degli assegnatari

L'assemblea degli assegnatari si riunisce, in via ordinaria, entro e non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e per l'approvazione del rendi conto e del bilancio preventivo che dovranno essere spediti agli assegnatari almeno quindici giorni prima della data fissata per l'assemblea.

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

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

L'assemblea è convocata a cura del Rappresentante mediante avviso individuale, con lettera a mano, con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione o con lettera raccomandata almeno 10 giorni prima della data fissata.

Della convocazione deve essere data comunicazione all'Ente Gestore, che ha la facoltà di intervenire alla assemblea con un proprio rappresentante.

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

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

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

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

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

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.

Il Rappresentante degli assegnatari dovrà dare comunicazione delle delibere assunte agli assegnatari assenti mediante affissione negli appositi spazi stabiliti dall'assemblea. Agli assegnatari che ne facciano richiesta deve essere rilasciata copia del verbale di assemblea entro 30 giorni dalla data dell'assemblea stessa, mediante lettera a mano con ritiro della ricevuta di comunicazione.

Art. 4 - Compiti del Rappresentante degli assegnatari

All'inizio di ciascun esercizio, il Rappresentante degli assegnatari deve provvedere alla compilazione di un preventivo, da cui risulti:

1. le spese che si prevedono nell'esercizio medesimo per i servizi autogestiti;

2. le quote a carico di ciascun assegnatario sulla base dei singoli valori per alloggio determinati dall'Ente Gestore;

3. la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ognuna nelle voci suddette.

Alla fine di ciascun esercizio il Rappresentante deve redigere un consuntivo, 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.

Il Rappresentante deve tenere:

a) il registro dei verbali dell'assemblea vistato dall'Ente Gestore;

b) il registro di contabilità di entrata e uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro.

Il Rappresentante deve inoltre:

a) convocare l'assemblea degli assegnatari;

b) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari;

c) stipulare in nome dell'autogestione i contratti per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e i contratti che si rendessero necessari, restando ferma in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti dei terzi e dell'Ente Gestore;

d) assicurare l'osservanza del presente Regolamento;

e) proporre il regolamento interno da sottoporsi alla approvazione dell'assemblea. Tale regolamento non deve essere in contrasto con le regole generali predisposte dall'Ente Gestore;

f) segnalare tempestivamente all'Ente Gestore, che procederà al recupero a termini di legge, di eventuali situazioni di morosità riguardanti il versamento delle quote afferenti le spese per i servizi autogestiti.

g) segnalare immediatamente eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti (Vigili del Fuoco, Servizio Incolumità Pubblica del Comune), nonché all'Ente Gestore.

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

Art. 5 - Obblighi degli assegnatari

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

Gli assegnatari che riscattino l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente regolamento sino alla sua sostituzione con il regolamento del condominio. Sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento anche gli assegnatari di negozi e locali vari compresi nel fabbricato in autogestione.

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

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

Art. 6 - Poteri dell'Ente Gestore

Al solo scopo della tutela dei beni in oggetto dell'autogestione è riconosciuto all'Ente Gestore, il diritto di ispezione e di controllo. Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, l'Ente Gestore procederà a notificare i rilievi effettuati all'autogestione e, nel caso di non intervento dell'autogestione, a eseguire gli interventi necessari, con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Art. 7 - Supporto dell'Ente Gestore in caso di alloggi non locati ed in caso di morosità dell' assegnatario

Qualora nell'organismo abitativo vi siano alloggi non locati, l'Ente Gestore provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi.

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

Al solo fine di consentire il regolare funzionamento dell'autogestione, l'Ente Gestore per le quote riferite ai servizi e alle spese comuni, provvederà ad anticipare all'autogestione le somme dovute dai morosi con l'obbligo di esperire immediatamente l'azione di recupero, adottando contemporaneamente i provvedimenti previsti dalla L.R. 10/96, dal contratto di locazione e dal presente Regolamento.

Per i casi di cui al terzo comma dell'art. 22 della legge regionale n. 10/96, l'Ente Gestore può concedere proroghe analoghe a quelle concesse per il pagamento del canone.

Art. 8 - Norme conclusive

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.