

CONFERENZA DEGLI ENTI DELLA PROVINCIA DI FORLÌ'- CESENA

REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art.1 – Autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni

Negli immobili di edilizia residenziale pubblica totalmente assegnati in locazione, sulla base del diritto di autorganizzazione, la gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni è di norma assunta dagli assegnatari che la attuano in forma di autogestione secondo i principi e le modalità del presente regolamento.

Art.2 – L'assegnatario associato nell'autogestione

L'assegnatario è membro di diritto dell'autogestione; tale qualità è irrinunciabile e termina col cessare, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

Art.3 – Assemblea costitutiva dell'Autogestione

L'assemblea costitutiva dell'Autogestione può essere autoconvocata dagli assegnatari informando mediante comunicazione scritta l'Azienda che gestisce l'immobile (in seguito denominata ACER).

Può essere altresì promossa dall'Ente proprietario tramite l'ACER in base alle condizioni favorevoli perché la gestione dei servizi possa efficacemente essere assunta dagli assegnatari.

L'assemblea costitutiva è valida con la partecipazione, anche con delega, della metà più uno degli aventi diritto.

All'assemblea costitutiva partecipa l'ACER con diritto di voto per gli alloggi vuoti.

L'assemblea costitutiva dell'Autogestione elegge gli organi di Autogestione e assume ogni altra decisione ritenuta utile.

Art.4 – Inizio della gestione dei servizi, impianti e parti comuni da parte dell'Autogestione

Costituiti gli organi di Autogestione di cui ai successivi articoli, l'ACER consegna la documentazione in essere: quali atti, contratti, convenzioni, tabelle di ripartizione in uso relative ai servizi accessori.

Nei nuovi edifici, e in mancanza della documentazione ritenuta necessaria, l'onere della loro predisposizione è dell'Ente proprietario che potrà avvalersi dei servizi dell'ACER.

Art.5 –Attività attribuite in autogestione

La gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili attribuita agli assegnatari riguarda: custodia e portierato, riscaldamento, ascensori, pulizia scale e delle parti comuni compreso giardini e cortili, gestione degli spazi ad uso sociale e ricreativo, gestione degli spazi per il parcheggio, gestione degli impianti di irrigazione del

verde, consumi di acqua, energia elettrica e carburanti, pulizia delle fognature, potature, manutenzione degli spazi e degli impianti comuni per gli oneri di competenza degli assegnatari, ed eventuali altri da individuarsi fra l'ACER e l'autogestione interessata.

Art.6 – Oneri a carico degli assegnatari

Le competenze e i relativi oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari sono individuati dal Regolamento per la Ripartizione degli oneri fra ente proprietario e assegnatari.

Art.7 - Manutenzione e lavori riservati all'ente proprietario

All'Ente proprietario, che si potrà avvalere dei servizi dell'ACER, è riservato l'onere di eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di ogni altra opera destinata a innovare o migliorare gli immobili che non siano poste a carico dell'assegnatario dal regolamento per la suddivisione delle spese

Art.8 – Oneri a carico degli assegnatari

L'assegnatario, oltre al canone di locazione, ha l'obbligo di corrispondere per quota, secondo la ripartizione disciplinata negli articoli successivi, le somme relative agli oneri di gestione e manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni, di cui all'art.6 del presente regolamento.

Il pagamento avverrà tramite rate d'acconto e modalità definite dal presente regolamento e dall'assemblea di autogestione.

Art.9 – Ripartizione degli oneri e delle spese

Le spese di cui all'art.8 vengono sostenute dagli assegnatari in misura proporzionale alle tabelle di riparto deliberate dall'assemblea di autogestione.

Se si tratta di cose destinate a servire gli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise in base a piani di riparto redatti secondo criteri di proporzionalità dell'uso.

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

I danneggiamenti ai servizi e alle parti comuni sono imputati dal Presidente dell'autogestione ai singoli responsabili, ove vi sia segnalazione scritta o il Presidente stesso se ne assuma la responsabilità.

In caso di mancato pagamento, il Presidente dell'Autogestione segnala l'inadempimento all'Ente Gestore, che addebita l'insoluto all'assegnatario.

Potranno essere definite e concordate modalità e costi relativi a consumi individuali dall'assemblea di autogestione.

L'ente proprietario, in caso di alloggi vuoti, si farà carico di tutte le spese con esclusione del 50% di quelle relative al riscaldamento centralizzato e alla produzione di acqua calda ove si provveda alla chiusura degli elementi radianti negli alloggi vuoti. Tale riduzione decorrerà dalla data della comunicazione all'Autogestione da parte dell'Ente proprietario tramite l'ACER.

Art.10 – Organi dell'Autogestione

Sono organi dell'Autogestione:

- 1) l'Assemblea degli assegnatari,
- 2) il Presidente dell'Autogestione.

Art.11 – Assemblea dell’Autogestione e sua validità

Hanno diritto di partecipare all’assemblea gli assegnatari, l’Ente proprietario e/ o l’ACER per conto della proprietà.

L’assemblea è valida in prima convocazione se intervengono direttamente o per delega gli assegnatari che rappresentano la maggioranza del valore del fabbricato. Ogni partecipante può avere al massimo tre deleghe compresa la propria.

In seconda convocazione è valida qualunque sia il valore del fabbricato rappresentato.

Ciascun partecipante (assegnatari e l’ACER per gli alloggi vuoti) ha diritto di voto sulle spese in base al riparto relativo.

Art.12 – Compiti dell’Assemblea d’Autogestione

L’assemblea di Autogestione provvede:

- 1) alla elezione, conferma e revoca del Presidente dell’autogestione;
- 2) alla approvazione dei preventivi e consuntivi annuali di spesa, dei piani di riparto e di rateizzazione;
- 3) a deliberare i programmi delle opere di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni di cui all’art.5 del presente regolamento;
- 4) a disciplinare l’uso delle cose assegnate in godimento comune e le prestazioni dei servizi di competenza dell’autogestione;
- 5) a nominare eventualmente un comitato di autogestione che coadiuva il Presidente;
- 6) a discutere e deliberare ogni qualsiasi argomento all’ordine del giorno o proposto da almeno un decimo dei partecipanti.

Art.13 – Nomina e revoca del Presidente dell’autogestione

L’assemblea degli assegnatari elegge al proprio interno il Presidente. L’incarico ha durata annuale, e può essere confermato.

L’assemblea può revocare il Presidente in qualsiasi momento.

Le deliberazioni relative alla nomina e revoca sono assunte a maggioranza degli intervenuti, anche con delega agli aventi diritto di voto.

Art.14 – Convocazione dell’Assemblea

L’assemblea è convocata dal Presidente, che la presiede e ha l’obbligo di convocarne almeno una all’anno e ogni qual volta almeno un quinto degli assegnatari ne fa richiesta.

L’avviso di convocazione per l’assemblea deve essere spedito agli assegnatari, all’ACER e all’Ente proprietario almeno 10 giorni prima della data fissata. Va recapitato all’indirizzo dell’alloggio assegnato con modalità tali da dare riscontro dell’avvenuta spedizione e affisso nella bacheca del fabbricato, e oltre all’ordine del giorno deve contenere la data, l’ora e il luogo in cui si terrà l’assemblea in prima convocazione validamente costituita secondo quanto previsto all’art.11, e in caso di mancanza del numero legale, la seconda convocazione con le relative modalità.

Art.15 – Validità delle deliberazioni e verbale dell’Assemblea

Sono valide le deliberazioni approvate dall’assemblea in prima convocazione con un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti per quelle non comportanti spese, e la maggioranza del valore del fabbricato presente, secondo le tabelle di riparto, per quelle comportanti spese.

In seconda convocazione sono valide tutte le deliberazioni assunte con la maggioranza di almeno un terzo del valore dell'immobile secondo la tabella di riparto delle spese.

Dei lavori e delle deliberazioni dell'assemblea si redige apposito verbale a cura del Presidente che può nominare un segretario fra i presenti che controfirma il verbale. Il verbale deve riportare i presenti (di persona o per delega), le deliberazioni assunte e la maggioranza con la quale sono state adottate.

I Sindacati dell'utenza, possono partecipare, senza diritto di voto, ai lavori dell'assemblea.

Non sono valide le deliberazioni che vengono assunte in contrasto con i Regolamenti adottati dall'Ente proprietario e dall'ACER attinenti l'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione delle spese e degli oneri accessori, ecc.; in tal caso con semplice comunicazione dell'ACER, al Presidente dell'Autogestione viene dichiarata la non validità totale o parziale della delibera assunta.

Copia del verbale dell'assemblea, e di tutte le eventuali comunicazioni dell'ACER, devono essere esposte nella bacheca delle comunicazioni presso l'edificio.

Art.16 – Compiti del Presidente

Il Presidente dell'Autogestione deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e curare l'osservanza dei regolamenti in particolare quello per l'uso degli alloggi e delle parti comuni comminando le diffide per le infrazioni e segnalando all'ente gestore le ripetute inadempienze che possono dar luogo a provvedimenti;
- 2) riscuotere le rate d'acconto e le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e provvedere alle spese occorrenti per i servizi e le attività di cui al presente regolamento;
- 3) rendicontare la gestione economica alla fine di ogni anno di esercizio;
- 4) stipulare i contratti necessari per l'erogazione dei servizi;
- 5) convocare e presiedere l'assemblea di autogestione;
- 6) curare la contabilità e i riparti ove ciò non sia affidato a consulente esterno;
- 7) conservare il registro dei verbali dell'assemblea;
- 8) inviare all'ACER copia dei verbali delle assemblee.

Nei limiti dei poteri attribuitigli il Presidente ha la rappresentanza legale dell'Autogestione.

Art.17 – Il comitato di gestione

L'assemblea può eleggere un comitato di autogestione fra gli utenti.

I membri collaborano col presidente allo svolgimento delle attività e in particolare:

- 1) fanno osservare le norme regolamentari per l'uso e manutenzione degli alloggi e parti comuni;
- 2) concorrono a mettere in atto le riparazioni alle parti comuni e ai servizi assicurando la piena funzionalità;
- 3) provvedono al buon uso dei servizi e degli spazi curandone la conduzione tecnica.
- 4) svolgono ogni altro incarico attinente per il quale siano stati incaricati.

Art.18 – Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari

Il Presidente dell'autogestione provvede, sulla base delle tabelle di ripartizione, ad attribuire a ciascun assegnatario la quota di spesa per la manutenzione e gestione dei servizi.

A tal fine viene inviato avviso di pagamento secondo scadenze periodiche non superiori a quattro mesi.

Gli assegnatari devono provvedere al pagamento delle quote alle scadenze fissate e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso.

Decorso tale termine viene applicata dall'ACER all'assegnatario l'indennità di mora fissata dal Regolamento.

Art.19 – Rendiconto annuale d'esercizio

L'esercizio annuale, ove non diversamente disposto dall'Assemblea decorre dal 1° ottobre e termina al 30 settembre dell'anno successivo.

Il Presidente è tenuto a convocare, e a presentare all'assemblea, entro 90 giorni dalla chiusura, il rendiconto annuale della gestione e il preventivo per l'anno successivo.

I documenti contabili della gestione sono a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione nei dieci giorni prima dell'assemblea.

Con l'avviso di convocazione dell'assemblea che approva il consuntivo deve essere inviato il rendiconto annuo.

Art.20 – Rapporti dell'Autogestione con l'Ente proprietario e per esso con l'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Forlì – Cesena.

L'ACER, in caso di ritardo o mora nel pagamento da parte dell'assegnatario degli acconti e delle quote relative ai servizi e alla manutenzione effettuata, versa le somme non pagate nel conto dell'autogestione dietro tempestiva richiesta del Presidente. L'ACER provvede al recupero delle somme non pagate oltre agli interessi e alle spese amministrative conseguenti tramite il bollettino con cui viene richiesto il canone di locazione.

Il mancato pagamento di tali oneri è assimilato alla morosità del canone, e dà luogo nei confronti dell'assegnatario ai provvedimenti previsti nel contratto di locazione. Le somme non corrisposte dagli assegnatari all'ACER sono addebitate all'Ente proprietario e trattenute dall'importo dei canoni di spettanza con modalità di accredito definite fra Ente Proprietario e ACER.

L'ACER, su incarico dell'assemblea di autogestione, può assumere la consulenza tecnica, amministrativa, legale e contabile, dietro compenso che verrà definito con l'autogestione in funzione dei servizi amministrati dall'autogestione. In tal caso l'ACER provvede direttamente alla ripartizione delle spese, alla contabilità delle rate d'acconto e di saldo annuo, alla riscossione dagli assegnatari tramite il bollettino del canone di locazione, a rilevare i ritardi e le morosità per cui versa, in caso di mancata riscossione, le quote nel conto dell'autogestione attivando subito le procedure previste nei confronti degli assegnatari inadempienti.

L'ACER, anche su segnalazione del Presidente dell'autogestione, adotta i provvedimenti nei confronti degli assegnatari che contravvengono alle norme del Regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni.

Art.21 – Conto dell'autogestione

Il Presidente provvede all'apertura, presso il tesoriere dell'ACER, di un conto corrente intestato all'autogestione, da utilizzarsi per la riscossione e il deposito dei versamenti effettuati dagli assegnatari o dall'ACER, e per il pagamento delle spese relative ai servizi e alla manutenzione effettuata dall'autogestione.

Art.22 – Diritto di controllo

L'ACER anche per conto dell'Ente proprietario può accertare in ogni momento anche mediante sopralluogo lo stato di manutenzione e di conduzione dei servizi e degli spazi comuni in autogestione e la regolarità dei conti e dell'amministrazione dell'autogestione.

Qualora si riscontrassero irregolarità contabili e/o una conduzione dei servizi e della manutenzione inadeguata, l'ACER impartirà opportune disposizioni per regolarizzare la situazione.

In caso di situazioni di particolari difficoltà l'ACER, sentito l'Ente proprietario e previa convocazione dell'assemblea degli assegnatari, può sospendere l'autogestione per il tempo necessario a rimuovere le cause ostative alla regolare funzionalità.

Art.23 – Fondo per la manutenzione

L'Acer può gestire un fondo, istituito con provvedimento della Conferenza degli Enti, per le piccole manutenzioni alle quali le Autogestioni possono provvedere direttamente.

La Conferenza degli Enti o l'Azienda Casa, se delegata dalla stessa, provvederà a definire un regolamento con il quale stabilire i criteri di intervento, le tipologie, le priorità e le eventuali somme a disposizione di ogni autogestione.

Art.24- Modalità di contestazione delle infrazioni al regolamento

L'Azienda Casa, avuto notizia, per iscritto, di un atto o comportamento che possano violare le disposizioni dettate dal presente regolamento, espleta gli eventuali accertamenti e contesta, in forma scritta, i fatti all'assegnatario e/o al responsabile dell'autogestione.

Nell'atto di contestazione, l'Azienda Casa comunica all'assegnatario e/o al responsabile dell'autogestione che:

1. ha facoltà di prendere visione degli atti del procedimento, ferma restando la tutela del diritto alla riservatezza di altri soggetti;
2. ha facoltà di presentare controdeduzioni, entro il termine di dieci giorni decorrenti dalla data della contestazione;
3. ha diritto alla conclusione della procedura entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data della contestazione

Nell'atto conclusivo del procedimento, l'Azienda Casa informa l'assegnatario che ha facoltà di impugnare il provvedimento, indicandogli il soggetto cui deve essere presentata l'impugnazione ed i termini entro i quali questa deve essere presentata.

Art.25 - Autogestioni in atto

Le autogestioni in atto, alla prima assemblea utile, adottano e si adeguano, d'intesa con l'ACER, ai contenuti del presente regolamento.

Art. 26- Delega

L'Azienda Casa è delegata all'applicazione del presente regolamento ed esercita tutte le funzioni sopra menzionate.

(Testo oggetto di trattativa con i Sindacati, approvato dalla Conferenza degli Enti del 2/7/2002, ratificato dal Tavolo di Concertazione del 30/9/2002 e rideliberato dalla Conferenza degli Enti del 9/10/2002)

PasiniCondivisa RegAut.3/7/2002