

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI

(Delibera Giunta Regionale n. 1270 del 25.3.1985 - Art. 48 legge regionale 30.11.1983 n. 38)

Art. 1 — OGGETTO DELL'AUTOGESTIONE

Gli assegnatari in locazione semplice di alloggi di edilizia residenziale pubblica assumono la gestione diretta dei servizi, degli impianti e degli accessori di cui sono dotati i complessi edilizi a norma dell'articolo 48 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 38.

È facoltà degli enti gestori estendere l'autogestione anche alla piccola manutenzione di cui al sesto comma del citato art. 48 della legge regionale n. 38/1983, accreditando agli organi dell'autogestione una parte della quota di canone destinato alla manutenzione, non superiore al 30%.

Art. 2 — DEFINIZIONE DEI SERVIZI E DELLA MANUTENZIONE AUTOGESTITI

L'autogestione dei servizi è riferita ai servizi comuni di custodia e portierato, pulizia degli spazi comuni e parti comuni, di riscaldamento, di ascensore e degli altri eventuali servizi derivanti da usi e consuetudini locali, nonché per consumi di acqua ed energia elettrica relativi alle parti comuni, per contributo fognatura e per l'asportazione dei rifiuti solidi.

Costituiscono lavori di piccola manutenzione agli effetti del sesto comma dell'art. 48 della legge regionale n. 38/1983 gli interventi di manutenzione ordinaria di regola di spettanza del proprietario a norma dell'art. 1576 del Codice Civile.

Non sono compresi negli interventi di cui al comma precedente tutte le manutenzioni che a norma del contratto di locazione e del Codice Civile fanno carico diretto ai conduttori, nonché quelle che concernono le spese di esercizio e manutenzione degli impianti e pertinenze di uso comune che fanno carico alla gestione autonoma.

Gli enti gestori sono autorizzati, sentite le organizzazioni degli assegnatari, a disciplinare autonomamente e nel rispetto dei principi contenuti nel presente provvedimento, i rapporti con gli assegnatari per il migliore uso e la manutenzione degli immobili e delle parti comuni, individuando in forma più completa gli oneri a carico degli inquilini e degli stessi enti gestori in conformità alle norme del Codice Civile e agli usi locali e alle finalità della legge regionale n. 38/1983.

Art. 3 — EFFETTI DELL'AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE AUTONOMA

Per effetto dell'esercizio della gestione autonoma, sono a carico esclusivo degli assegnatari gli adempimenti ed obblighi di legge e di regolamento di competenza del proprietario degli immobili, in relazione alla prevenzione infortuni, controlli e collaudi periodici, licenze di esercizio, controllo dei consumi energetici, concernenti gli impianti.

La conduzione e la manutenzione degli impianti dovranno essere affidate a ditte o a persone specializzate i cui nomi dovranno essere comunicati agli enti gestori.

Fa inoltre carico alla gestione autonoma la piena responsabilità della conduzione dei servizi anche in ordine ai possibili danni che dalla gestione stessa derivassero a terzi, agli immo-

bili e agli impianti e pertinenze, nonché per le opere di piccola manutenzione di cui al precedente articolo.

È fatta salva comunque la normativa regolamentare approvata dagli Enti Gestori previo accordo con le Organizzazioni Sindacali della utenza, antecedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento tipo e non in contrasto con i principi da questo dettati.

Art. 4 — VIGILANZA DEGLI ENTI GESTORI A TUTELA DEL PATRIMONIO - SOSPENSIONE DELLA GESTIONE AUTONOMA

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto della gestione autonoma è riconosciuta agli enti gestori la facoltà di ispezione e di controllo tramite propri incaricati. Gli enti gestori provvederanno a notificare alla gestione autonoma, con comunicazione per raccomandata con avviso di ricevimento, le carenze nella conduzione della gestione autonoma o i danneggiamenti all'immobile o agli impianti che venissero così riscontrati.

Qualora la gestione autonoma senza giustificato motivo non adempia alle prescrizioni degli enti gestori e non esegua a propria cura e spese ed entro i termini assegnati, gli interventi necessari, è facoltà degli stessi enti provvedere a loro cura, con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Qualora difetti di conduzione o danni rilevanti fossero ritenuti pregiudizievoli per il proseguimento della corretta conduzione della gestione, anche limitatamente ad un servizio o ad una parte della manutenzione, l'organo deliberante di detti enti, con deliberazione motivata, può disporre la sospensione dell'autogestione per il tempo necessario a rimuovere le cause ostative, provvedendo ove necessario alla nomina di un amministratore esterno la cui spesa è a carico degli assegnatari interessati.

Art. 5 — DECADENZA DELLA GESTIONE AUTONOMA DALLA MANUTENZIONE

Gli enti provvedono a far cessare in qualsiasi momento la gestione autonoma, anche limitatamente a parte o alla totalità dei servizi eventualmente affidati all'autogestione a norma del sesto comma dell'art. 48 della legge regionale n. 38/1983. Qualora venga rilevata incapacità della gestione stessa a svolgere compiti alla medesima affidati, l'Ente gestore, mediante deliberazione motivata, provvede a dichiarare la decadenza.

Art. 6 — EFFETTI DELLA SOSPENSIONE O DELLA CESSAZIONE DELLA GESTIONE AUTONOMA

In ogni caso la gestione autonoma sospesa o cessata è tenuta a rimborsare agli enti gestori, per tutto il tempo di mancato funzionamento, tutte le spese da questi sostenute e quelle dai medesimi contratte per conto della gestione.

Del pari gli assegnatari dovranno rimborsare agli stessi enti gestori quelle quote che risultassero arretrate al momento della cessazione della gestione autonoma e da essi dovute.

Gli enti gestori procederanno peraltro all'addebito diretto e proporzionale a carico degli utenti dell'autogestione delle somme relative ad oneri di gestione e di manutenzione che, per qualsivoglia motivo, la gestione autonoma non abbia provveduto a saldare.

L'esazione delle quote dovute dagli assegnatari utenti dell'autogestione, secondo quanto deliberato a norma del presente provvedimento, resta a carico esclusivo della gestione autonoma, cui compete pertanto diritto di azione, anche in sede contenziosa, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 48 della legge regionale n. 38/1983, nei confronti degli utenti inadempienti.

Art. 7 — DIVIETI DI INNOVAZIONI AGLI IMMOBILI, PERTINENZE E IMPIANTI.

Nessuna innovazione può essere apportata agli immobili, alle loro pertinenze e agli impianti, alle attrezzature e alle porzioni immobiliari anche se comprese tra gli impianti o attrezzature autogestiti, senza che gli uffici degli enti gestori abbiano concesso preventivamente il nulla osta.

Art. 8 — FORMALITÀ PER LA CONSEGNA DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI.

La consegna alla gestione autonoma degli immobili, delle porzioni immobiliari, degli impianti oggetto dell'autogestione dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto da un incaricato degli enti gestori e dai rappresentanti della gestione autonoma designati dall'assemblea di cui all'art. 9. In detto verbale si dovranno far constatare le condizioni dell'immobile, delle porzioni immobiliari, degli impianti, delle strutture accessorie e delle porzioni immobiliari di pertinenza di altri immobili nelle quali strutture ed impianti si trovino ad essere dislocati, così come la situazione di agibilità degli impianti.

Art. 9 — ORGANI DELL'AUTOGESTIONE

L'autogestione richiede la più ampia e responsabile partecipazione di tutti gli assegnatari ai quali l'ente gestore assicura il proprio sostegno e collaborazione per l'avvio e lo sviluppo della gestione stessa.

Sono organi dell'autogestione:

- 1) l'Assemblea generale degli assegnatari;
- 2) il Comitato di gestione;
- 3) il Rappresentante degli assegnatari.

Art. 10 — COSTITUZIONE DELLE GESTIONI AUTONOME E NOMINA DEL COMITATO DI GESTIONE E DEL RAPPRESENTANTE DEGLI ASSEGNATARI

La prima assemblea generale degli assegnatari, convocata dagli enti gestori, nomina il comitato di gestione ed il rappresentante degli assegnatari.

Il rappresentante degli assegnatari può essere anche persona estranea ai diretti partecipanti alla gestione autonoma.

Dell'avvenuta costituzione della gestione autonoma e delle nomine di cui ai precedenti commi deve essere redatto apposito verbale da sottoscrivere da tutti gli assegnatari presenti; copia del verbale deve essere notificata all'ente gestore.

Le autogestioni, comunque costituite alla data di entrata in vigore della legge regionale 30 novembre 1983, n. 38, proseguiranno la loro attività osservando il presente regolamento.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento si intendono automaticamente e tacitamente decadute tutte le forme preesistenti di amministrazione delegata agli assegnatari e revocati tutti gli incarichi comunque conferiti. È fatta salva la facoltà delle assemblee di riconfermare gli organi e gli incarichi in atto purchè compatibili con il presente regolamento.

Del trapasso di gestione verrà redatto il verbale di cui al precedente terzo comma.

Art. 11 — MODALITÀ DI CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA GENERALE DEGLI ASSEGNATARI

L'assemblea generale, cui hanno diritto di partecipare tutti gli assegnatari, si riunisce, in via ordinaria, almeno due volte l'anno: la prima entro e non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, fissato nel 30 giugno di ciascun anno, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto; la seconda entro e non oltre 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio stesso per l'approvazione del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione di cui all'art. 8 ed, in via straordinaria, quando il comitato di gestione lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata dagli enti gestori o da un numero di assegnatari non inferiore ad un quarto del totale.

L'assemblea è convocata a cura del rappresentante degli assegnatari mediante avviso da affiggersi nell'atrio dell'immobile e da avviso individuale da inviarsi con lettera raccomandata a tutti gli assegnatari, almeno cinque giorni prima della data prefissata, nonchè agli enti gestori. Può essere consentita la comunicazione mediante lettera a mano, con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione.

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 dell'adunanza in seconda convocazione, di norma fissata non oltre i dieci giorni successivi.

I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria nomineranno, di volta in volta, un presidente ed un segretario, scegliendoli tra gli assegnatari.

Ogni assegnatario ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da un altro assegnatario o da un suo familiare convivente.

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

Le deliberazioni si considerano valide, in prima convocazione, se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e purchè questa sia pari alla metà degli assegnatari.

Si considerano valide, in seconda convocazione, se approvate da almeno un terzo degli assegnatari che siano almeno la maggioranza dei presenti.

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

Delle deliberazioni dell'assemblea verranno redatti regolari verbali, raccolti in apposito registro.

Le sintesi delle decisioni dell'assemblea, a cura del comitato, vengono affisse in apposito albo nell'atrio di ogni scala e consegnati in copia agli utenti assenti e inviate agli enti gestori.

Art. 12 — ATTRIBUZIONE DELL'ASSEMBLEA GENERALE DEGLI ASSEGNATARI

Spetta all'assemblea generale:

- approvare il bilancio preventivo ed il rendiconto annuale predisposti dal comitato di gestione;
- approvare i piani di acquisto del combustibile ed i contratti per la fornitura dei servizi e le relative modalità di erogazione;
- deliberare su tutte le spese di amministrazione e sulla costituzione dei relativi fondi;
- pronunciarsi su tutti gli argomenti che il comitato riterrà opportuno sottoporre e deliberare in ordine a ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione;
- nominare, revocare per giusta causa e sostituire i membri del comitato di gestione e il rappresentante;
- stabilire quali spese il comitato di gestione può fare di

iniziativa propria con prelievo delle somme dai fondi appositamente costituiti;

- stabilire i criteri per la ripartizione delle spese non espressamente contemplate nelle tabelle millesimali di riparto allegate al presente provvedimento.

Art. 13 — COMITATO DI GESTIONE

Il comitato di gestione è eletto dall'Assemblea col voto favorevole di almeno il 50 per cento dei partecipanti all'autogestione ed i suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari. Il comitato è composto di un minimo di tre membri e di un massimo di cinque, dura in carica un anno e può essere riconfermato.

La revoca e la conseguente sostituzione di ciascun membro del comitato può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento con deliberazione adottata con la maggioranza dei due terzi degli assegnatari.

Le decisioni del comitato vanno prese a maggioranza degli intervenuti e vanno verbalizzate.

Del comitato di gestione fa parte di diritto, come segretario, il rappresentante nominato dall'assemblea. Il comitato assegna a ciascun membro compiti specifici.

Art. 14 — ATTRIBUZIONI DEL COMITATO DI GESTIONE

Il comitato di gestione deve:

- organizzare e realizzare il lavoro necessario al miglior funzionamento dei servizi promuovendo le opportune collaborazioni;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea, fare osservare le norme regolamentari, rappresentare l'unità di autogestione a livello di complesso di stabili o di quartiere, mantenendo, altresì i rapporti con gli enti gestori e con le organizzazioni sindacali degli assegnatari per tutti i problemi connessi all'autogestione e le implicazioni che ne derivano;
- prendere in consegna i servizi dagli enti gestori concordando con essi le riparazioni o sostituzioni degli impianti che non risultassero funzionanti e provvedendo successivamente alla manutenzione atta ad assicurarne sempre la piena funzionalità.

Gli enti gestori, ove lo ritengano necessario, esercitano poteri di vigilanza sugli impianti e sulla relativa manutenzione;

- pronunciarsi sui casi di morosità relativa alle quote per i servizi demandando, ove lo ritenga opportuno, le decisioni all'assemblea;
- dirimere controversie di ogni genere in ordine al servizio;
- proporre le modalità per l'erogazione dei servizi, stabilendo le norme, gli orari e i turni per i servizi comuni, anche mediante apposito regolamento interno da portarsi a conoscenza di tutti gli assegnatari;
- deliberare su tutte le spese di ordinaria amministrazione;
- curare la gestione contabile e la conduzione tecnica degli impianti e servizi.

Il comitato deve quindi provvedere, all'inizio di ciascun esercizio, alla compilazione di un preventivo da cui risultano:

- le spese che si prevede di sostenere e di accantonare per l'esercizio;
- la ripartizione delle quote annue in rate periodiche.

Alla fine di ciascun esercizio il comitato deve redigere un rendiconto 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 bilancio preventivo ed il rendiconto devono essere sottoposti, rispettivamente entro trenta e novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, all'approvazione dell'as-

semblea degli assegnatari.

Il comitato dovrà quindi provvedere ad inviarne copia agli enti gestori corredata degli estremi del verbale di approvazione dell'assemblea.

È in facoltà degli enti gestori di richiedere alla gestione autonoma ogni documentazione connessa al bilancio preventivo e al rendiconto di cui al presente articolo.

Il comitato di gestione deve tenere:

- a) il registro dei verbali dell'assemblea;
- b) il registro di contabilità ad entrata ed uscita sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferite alle voci specificate nell'articolo;
- c) un elenco degli assegnatari con le loro generalità, fornito dagli enti gestori.

I registri di cui ai punti a) e b) devono essere preventivamente numerati e convalidati in ogni pagina dal rappresentante degli assegnatari e da un componente del comitato di gestione.

Art. 15 — RAPPRESENTANTE DEGLI ASSEGNATARI ATTRIBUZIONI

Il rappresentante, eletto dall'assemblea degli assegnatari con il voto favorevole di almeno il cinquanta per cento dei partecipanti all'autogestione, assume la responsabilità di segreteria del comitato, assolvendo i compiti demandatigli dal presente provvedimento, ed ha la rappresentanza legale dei partecipanti all'autogestione.

Egli dura in carica un anno. La sua revoca e conseguente sostituzione può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento con deliberazione adottata con la maggioranza dei due terzi degli assegnatari.

In caso di dimissione volontaria egli deve assolvere il suo mandato per la ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo rappresentante, che dovrà essere effettuata entro sessanta giorni dalla data delle dimissioni.

Il rappresentante è tenuto a stipulare a suo nome, impegnando in solido tutti gli assegnatari, ove occorra, i contratti di utenza per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e contratti che si rendessero necessari per l'attività di gestione; è tenuto altresì a curare i rinnovi delle licenze di esercizio.

Il rappresentante d'intesa con il comitato di gestione provvede inoltre a:

- convocare l'assemblea degli assegnatari;
- adire le vie legali, previa deliberazione dell'assemblea, per il recupero dei crediti vantati dalla gestione autonoma per le quote di rimborso dei servizi e di quanto altro dovuto nei confronti degli assegnatari morosi.

Le amministrazioni condominiali si avvarranno per il recupero dei crediti di cui sopra del supporto tecnico e legale degli I.A.C.P. senza oneri per l'autogestione.

Art. 16 — CRITERI DI RIPARTIZIONE FRA GLI ASSEGNATARI DELLE SPESE DELL'AUTOGESTIONE

Gli oneri e le spese relative alla gestione dei servizi, alla manutenzione degli impianti e delle parti comuni e ogni altra spesa inerente la autogestione, fanno carico agli assegnatari e fra di essi vengono ripartite a norma delle vigenti disposizioni del Codice Civile in conformità ai criteri adottati dall'ente gestore anche nel rispetto degli usi e delle consuetudini locali.

A tal fine l'ente gestore, all'atto della costituzione delle gestioni autonome, è tenuto a consegnare agli assegnatari le apposite tabelle millesimali redatte per ciascun fabbricato autogestito in base alle quali verranno ripartite le spese a carico degli assegnatari stessi.

L'esazione delle quote dovute dagli assegnatari all'autogestione resta a carico esclusivo della gestione autonoma, cui compete pertanto, senza facoltà di rivalsa nei confronti degli

enti gestori, ogni diritto di azione anche in sede contenziosa nei confronti degli utenti inadempienti.

Art. 17 — OBBLIGO DEGLI ASSEGNATARI DI PARTECIPARE ALLE SPESE DELL'AUTOGESTIONE

Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni ripartite fra gli assegnatari sulla base delle tabelle di cui al precedente art. 16.

Il mancato versamento delle quote dovute all'autogestione da parte dei singoli assegnatari comporterà l'esercizio dell'azione di riscossione coattiva secondo la legislazione vigente.

Detta azione è esercitata dal rappresentante degli assegnatari, previa autorizzazione del comitato di gestione, che potrà preventivamente sospendere all'assegnatario moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato.

Il rappresentante degli assegnatari, qualora il mancato versamento delle quote dovute all'autogestione assuma particolare gravità, deve darne comunicazione all'ente gestore ai soli fini dell'eventuale provvedimento di risoluzione del contratto di locazione nei confronti dell'assegnatario inadempiente.

Art. 18 — ESTENSIONE DELLA GESTIONE AUTONOMA ALLA PICCOLA MANUTENZIONE

Nel caso in cui a norma dei precedenti articoli 1 e 2 l'autogestione sia estesa anche ai lavori definiti di piccola manutenzione a norma dell'art. 48, sesto comma, della legge regionale n. 38/1983, l'ente gestore provvederà a darne comunicazione al rappresentante degli assegnatari, che promuoverà la convocazione dell'assemblea.

L'assemblea dovrà deliberare l'accettazione dell'estensione dell'autogestione ai lavori di "piccola manutenzione" con le maggioranze indicate nel precedente art. 11.

L'ente gestore provvede, a decorrere dal mese successivo a quello di notifica del verbale di assemblea, da comunicarsi a cura del rappresentante degli assegnatari, ad accreditare agli organi dell'autogestione una parte della quota del canone di locazione destinata alla manutenzione non superiore al trenta per cento.

Art. 19 — AUTONOMIA AMMINISTRATIVA

L'autogestione è direttamente responsabile di tutti gli obblighi fiscali inerenti alla gestione dei servizi e all'eventuale manutenzione autogestita, senza possibilità di rivalsa nei confronti dell'ente gestore.