

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Seduta del 16 ottobre 2007, n. **1203**.

Legge Regionale del 4 agosto 1998, n. 12, art. 30: Regolamento tipo per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni — APPROVAZIONE.

LA GIUNTA REGIONALE

(omissis)

VISTO l'art. 4, comma 2 della delibera di Giunta Regionale n. 256/2007;

VISTO:

- la delibera n. 40 del 2 maggio 2007 del Commissario straordinario dello IACP di Campobasso – trasmessa alla Giunta Regionale con nota dell'8 maggio 2007, protocollo n. 4436 e pervenuta *al SERVIZIO Edilizia Residenziale di Isernia* in data 14 maggio 2007 – con la quale si approva il regolamento tipo per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 12/1998;
- la nota *del SERVIZIO Edilizia Residenziale* del 17 maggio 2007 – protocollo n. 1042 –, con la quale si invitavano i Commissari straordinari degli II.AA.CC.PP. regionali a proporre un regolamento congiunto;
- la delibera n. 67/2007/CS dell'11 giugno 2007 del Commissario straordinario dello IACP di Isernia – trasmessa alla Giunta Regionale con nota del 21 giugno 2007, protocollo n. 2352 e pervenuta *al SERVIZIO Edilizia Residenziale di Isernia* in data 4 luglio 2007 – con la quale si approva il regolamento tipo per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale n. 12/1998;

RILEVATO che le proposte di Regolamento, sebbene pervenute in tempi diversi, possono essere considerate congiunte in quanto uguali;

CONSIDERATO che, ai sensi del citato articolo 30, punto 1, gli Enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte dell'utenza, dei servizi accessori e degli spazi comuni;

RITENUTO necessario approvare tali iniziative in quanto le stesse favoriranno una migliore organizzazione ed un miglior rapporto tra Ente gestore ed utenti;

SU PROPOSTA dell'Assessore alle Politiche della Casa – *Luigi VELARDI*–;

unanime delibera

- DI DEFINIRE, su proposta *degli II.AA.CC.PP. di Campobasso e di Isernia*, il regolamento tipo per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, ai sensi dell'art. 30 della Legge Regionale del 4 agosto 1998 n. 12, come da «ALLEGATO "A"», parte integrante e sostanziale del presente atto;
- DI DARE MANDATO *al SERVIZIO Edilizia Residenziale* per la pubblicazione integrale sul *Bollettino Ufficiale della Regione Molise*.

SEGUE ALLEGATO

Allegato "A"

ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE n. 1203 del 16 ottobre 2007

**REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEGLI IMMOBILI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/1998

Art. 1

Definizione dell'autogestione

L'Ente gestore, negli edifici interamente di sua proprietà ed in quelli a proprietà mista, promuove la costituzione dell'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori e degli spazi comuni in conformità del presente regolamento, in attuazione dell'art. 30 della legge regionale n. 12/1998 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi dell'art. 35, comma 3 del regio decreto 28 aprile 1938 n. 1165, la costituzione del condominio, ai sensi del codice civile, è legittima solo dalla data in cui tutti gli alloggi siano stati venduti.

Sono utenti dell'autogestione gli assegnatari o gli assegnatari e i proprietari di porzioni di immobili, nei casi di proprietà mista, facenti parte dello stesso fabbricato o gruppo di fabbricati.

L'autogestione dei servizi comuni è ordinaria quando gli utenti della stessa garantiscono la gestione dei servizi comuni del fabbricato o complesso di fabbricati.

L'autogestione dei servizi comuni è straordinaria ove, invece, l'Ente gestore provvede alla nomina di un amministratore fiduciario, per accertata impossibilità per gli utenti di gestire i servizi comuni o quando gli stessi ne facciano richiesta.

Art. 2

Durata dell'autogestione

L'autogestione ordinaria ha durata annuale e si rinnova tacitamente di anno in anno.

L'autogestione viene a cessare a seguito di eventuale provvedimento di revoca da parte dell'Ente gestore per l'avvio dell'autogestione straordinaria e/o per gravi irregolarità gestionali.

Se la gestione autonoma è riferita anche al servizio riscaldamento, l'esercizio non dovrà chiudersi prima della data di disattivazione dell'impianto medesimo, onde evitare problemi di carattere contabile in sede di rendicontazione o eventuali interruzioni del servizio.

Art. 3

Servizi oggetto dell'autogestione

L'autogestione è riferita ai seguenti servizi e relativi oneri accessori a carico dei partecipanti all'unità di autogestione:

- ▣ *RISCALDAMENTO E PRODUZIONE ACQUA SANITARIA (acquisto combustibile, energia elettrica, acqua potabile, oneri fiscali, conduzione e piccola manutenzione centrali termiche, costi di depurazione e trattamento delle acque, ecc.);*
- ▣ *ASCENSORE ED ELEVATORI (canone manutenzione, consumo energia elettrica, oneri fiscali, competenze organi ispettivi, ecc.);*
- ▣ *ENERGIA ELETTRICA PARTI COMUNI E CONSUMO ACQUA POTABILE (bollette e fatture delle aziende erogatrici);*
- ▣ *MANUTENZIONE ORDINARIA E RIPARAZIONI per norma di legge a carico degli inquilini o di proprietari di singole unità immobiliari su parti ed impianti comuni (note spese e fatture dei lavori e dei materiali);*
- ▣ *PULIZIA, CURA E MANUTENZIONE delle pertinenze ad uso collettivo (giroscale, piazzali, aree verdi e giardini, autorimesse, ecc.) di norma a carico degli utenti;*

- ▣▣▣ *ALTRI SERVIZI derivanti dall'uso (custodia e portierato, canoni e diritti per i servizi di fognatura o di depurazione, asporto dei rifiuti solidi, ecc.).*

Sono escluse dall'autogestione le innovazioni o modifiche che incidono sulla integrità e sulla struttura dell'immobile e dei suoi impianti, la manutenzione straordinaria e tutti i servizi che per norma di legge fanno carico al proprietario dell'intero stabile con il concorso di eventuali proprietari di singole unità immobiliari.

L'autogestione è tenuta, sotto la sua responsabilità, a segnalare all'Ente gestore i danni prodotti dall'uso e dalla vetustà onde evitare pericoli a terzi.

In caso di omessa segnalazione, l'Ente gestore ha azione di rivalsa nei confronti dell'autogestione.

Art. 4

Organi dell'autogestione

Gli organi dell'unità di autogestione sono:

1. l'assemblea generale degli utenti;
2. l'amministratore dell'unità di autogestione;
3. il comitato di gestione e revisione ove costituito.

Art. 5

Costituzione dell'autogestione

L'Ente gestore promuove la costituzione dell'unità di autogestione degli utenti appartenenti ad un unico organismo abitativo, così come individuato dallo stesso ente gestore.

L'assemblea di costituzione dell'unità di autogestione, con la eventuale partecipazione di un rappresentante dell'Ente gestore, provvede a:

- ▣▣▣ *nominare il Presidente dell'assemblea;*
- ▣▣▣ *nominare l'amministratore che funge anche da segretario verbalizzante;*
- ▣▣▣ *nominare il comitato di gestione e revisione, ove previsto.*

Dell'assemblea di costituzione dell'unità di autogestione deve essere redatto apposito verbale che deve essere trasmesso all'Ente gestore.

Art. 6

L'assemblea generale

L'assemblea generale è costituita dagli assegnatari, dai proprietari di singole unità immobiliari dell'unità di autogestione e dall'Ente gestore per gli alloggi o porzioni risultanti sfitte.

L'assemblea si riunisce, in via ordinaria, entro 30 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo che dovranno essere spediti agli assegnatari almeno 15 giorni prima della data fissata per l'assemblea.

L'assemblea, inoltre, si riunisce tutte le volte che l'amministratore lo reputi necessario o quando lo stesso ne abbia avuto richiesta da almeno un quarto dei partecipanti.

L'assemblea è convocata a cura dell'amministratore, mediante avviso individuale di cui risulti l'avvenuta comunicazione, almeno 10 giorni prima della data fissata.

Detta convocazione deve essere comunicata all'Ente gestore che ha la facoltà di intervenire all'assemblea con un proprio rappresentante.

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

L'assemblea si considera regolarmente costituita quando siano presenti almeno due terzi dei partecipanti in prima convocazione e almeno un terzo in seconda convocazione.

Ogni utente ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona con delega scritta in calce all'avviso di convocazione.

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

L'amministratore dovrà dare comunicazione delle delibere assunte agli assegnatari assenti mediante affissione negli appositi spazi stabiliti dall'assemblea.

L'assemblea generale nomina di volta in volta un Presidente scelto fra gli assegnatari presenti, mentre funge da segretario l'amministratore.

L'assemblea generale provvede a deliberare:

- a) sulla nomina, conferma e revoca dell'amministratore e sulla misura della eventuale indennità da corrispondergli;
- b) sulla composizione, nomina, conferma e revoca del comitato di gestione e revisione e sulla misura dell'eventuale indennità da corrispondere;
- c) sulla eventuale formazione e redazione di un regolamento interno per l'attività di autogestione il quale tassativamente non deve contrastare con le disposizioni del presente regolamento e con le vigenti leggi;
- d) sul preventivo delle spese occorrenti per il funzionamento della gestione autonoma sulla contabilità e sul relativo rendiconto finale;
- e) sulle modalità e sui termini di esazione delle quote di spesa a carico degli utenti;
- f) sulle modalità di funzionamento, erogazione e godimento dei servizi comuni oggetto dell'autogestione;
- g) sulla scelta dei fornitori e dei preventivi di spesa inerenti i vari servizi oggetto dell'autogestione;
- h) sulle spese di carattere straordinario;
- i) sull'applicazione di eventuali spese di sollecito o ritardato pagamento nei confronti di utenti morosi;
- j) sulla destinazione e utilizzo di eventuali contributi dell'Ente gestore a favore degli alloggi o porzioni in locazione semplice in autogestione;
- k) sulla destinazione di eventuali avanzi di gestione.

Art. 7

L'amministratore

L'amministratore viene nominato dall'assemblea generale dei partecipanti all'autogestione e può essere sia un utente del-

lo stabile che persona esterna di gradimento e fiducia degli stessi.

Rimane in carica un anno e alla scadenza del suo mandato l'assemblea provvede alla sua riconferma o alla nomina di un nuovo amministratore.

Può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea generale ed in ogni caso se esistono fondati sospetti di gravi irregolarità o se compie atti contrari agli interessi della gestione autonoma o non adempie ai compiti assegnatigli.

L'amministratore può in ogni momento rassegnare le proprie dimissioni dall'incarico, ma, per l'ordinaria amministrazione, rimane in carica fino alla nomina del nuovo amministratore che deve avvenire entro 30 giorni dalla data delle predette dimissioni.

L'inosservanza di tale termine da parte dell'assemblea generale può comportare la revoca da parte dell'Ente gestore della gestione autonoma.

All'amministratore può essere erogata una indennità nella misura determinata dall'assemblea generale con l'onere a carico degli stessi utenti.

L'amministratore assume la responsabilità e la rappresentanza legale dell'unità di autogestione in relazione ai servizi oggetto di gestione.

All'inizio di ciascun esercizio, l'amministratore deve provvedere alla compilazione di un preventivo, da cui risultino:

- a.* le spese che si prevedono nell'esercizio medesimo per i servizi autogestiti;
- b.* le quote a carico di ciascun assegnatario o proprietario sulla base dei singoli valori per alloggio determinati dall'Ente gestore;
- c.* la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ognuna nelle voci suddette.

Alla fine di ciascun esercizio l'amministratore 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 da ciascuno, i relativi conguagli attivi e passivi, nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

L'amministratore deve tenere:

- a.* il registro dei verbali dell'assemblea;
- b.* il registro di contabilità d'entrata e uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro.

L'amministratore deve inoltre:

- a.* convocare l'assemblea degli assegnatari e/o proprietari partecipanti all'autogestione;
- b.* eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e/o proprietari;
- 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 utenti nei confronti dei terzi e dell'Ente gestore;
- d.* assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- e.* proporre l'eventuale regolamento interno da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea. Tale regolamento non deve essere in contrasto con le regole predisposte dall'Ente gestore;
- f.* segnalare tempestivamente all'Ente gestore, che procederà al recupero secondo la legge, eventuali situazioni di morosità riguardanti il versamento delle quote relative alle spese per i servizi autogestiti;

- g. segnalare eventuali problemi manutentivi dell'edificio all'Ente gestore;
- b. segnalare immediatamente, a mezzo fax o telegramma, eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti (*Vigili del Fuoco, Servizio Incolumità Pubblica del Comune*), nonché all'Ente gestore;
- i. provvedere, previa diffida, alla rimozione di qualunque costruzione, manufatto o cosa mobile collocata negli spazi comuni addebitando la spesa ai responsabili.

Art. 8

Il comitato di gestione

Il comitato di gestione e revisione, ove nominato, viene incaricato annualmente dall'assemblea generale a maggioranza dei convenuti ed è costituito da almeno due componenti scelti esclusivamente fra gli utenti dello stabile o loro familiari ivi residenti.

Nelle unità di autogestione di fabbricati composti da più scale il comitato di gestione e revisione deve essere composto da almeno un rappresentante per scala.

Il comitato di gestione e revisione vigila sul corretto svolgimento dei compiti dell'assemblea generale degli assegnatari e/o proprietari e dell'amministratore.

Ai componenti del comitato di gestione e revisione può essere erogata una indennità nella misura determinata dall'assemblea generale degli assegnatari e/o proprietari, con l'onere a carico degli stessi.

Art. 9

Oneri e rimborsi

Ciascun assegnatario e/o proprietario di singole unità immobiliari deve concorrere alle spese relative al funzionamento dell'unità di autogestione, secondo i criteri e con le modalità previste dal presente regolamento o stabilite, ove previsto, dall'assemblea generale.

L'Ente gestore provvede a rimborsare alla gestione autonoma eventuali morosità maturate nei confronti della medesima dai propri assegnatari.

Le morosità oggetto del rimborso da parte dell'Ente gestore sono quelle risultanti dal rendiconto annuale della gestione.

Tuttavia, l'amministratore può richiedere in qualsiasi momento eventuali quote oggetto di morosità maturate nel corso dell'esercizio (*AD ESEMPIO quote a preventivo non versate alle varie scadenze periodiche*) senza dover attendere la chiusura del bilancio consuntivo.

L'Ente gestore provvede, quindi, alla successiva rivalsa nei confronti dell'assegnatario inadempiente con addebito a suo carico di tutte le spese accessorie e di eventuali interessi di mora nel frattempo maturati.

L'assegnatario che si rende moroso nei confronti della gestione autonoma è anche considerato inadempiente alle obbligazioni nei confronti dell'Ente gestore e ciò può dar luogo, a richiesta dell'Ente gestore, alla risoluzione del relativo contratto di locazione.

Art. 10

Deliberazioni ed obblighi

Le deliberazioni assunte dall'assemblea generale, se non contrastanti con il presente regolamento e con le vigenti dispo-

sizioni di legge, sono vincolanti nei confronti di tutti gli utenti dell'autogestione i quali sono tenuti alla loro scrupolosa osservanza.

Devono essere, altresì, scrupolosamente osservate tutte le disposizioni di legge in materia di risparmio energetico e contenimento dei consumi, nonché quelle riguardanti la sicurezza e la prevenzione degli incendi e infortuni.

Gli utenti sono, comunque, tenuti ad osservare tutte le norme e disposizioni che potranno essere di volta in volta impartite dall'Ente gestore e sono ritenuti in solido responsabili sia direttamente che indirettamente di tutti gli atti, provvedimenti ed azioni dipendenti dall'autogestione.

Art. 11

Gestione del servizio di riscaldamento ed ascensore

Per quanto riguarda la conduzione degli impianti di riscaldamento di qualsiasi potenzialità installata e per quanto riguarda gli impianti di ascensore, la relativa conduzione, manutenzione ed assistenza devono essere affidate a tecnici o ditte abilitate.

Gli utenti sono ritenuti responsabili in solido di eventuali manomissioni e danni agli impianti e alle apparecchiature derivanti da cattiva conduzione e carente manutenzione, avendo l'Ente gestore la facoltà di verificarne in ogni momento lo stato di conservazione e di efficienza ed effettuare, se del caso, i necessari interventi di ripristino a carico dei responsabili, ove siano identificabili, o di tutti gli utenti.

In caso di riassunzione in gestione diretta, l'Ente gestore provvede ad una attenta verifica dello stato di conservazione e di manutenzione degli impianti ed apparecchiature addebitando agli utenti eventuali interventi di ripristino o riparazione.

Medesima procedura viene adottata per tutte le altre parti comuni del fabbricato affidate a cura degli utenti attraverso l'autogestione.

Art. 12

Revoca dell'autogestione

L'Ente gestore può interrompere o revocare in qualsiasi momento, con effetto immediato, la gestione autonoma per gravi motivi o inadempienze o, in caso di cattivo funzionamento, su segnalazione degli utenti.

Art. 13

Rapporti fra Enti gestori ed autogestione

Nei confronti delle unità di autogestione l'Ente gestore provvede a:

- a) vigilare sul corretto funzionamento della gestione autonoma e verificare in qualsiasi momento l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento e di tutti gli adempimenti ivi previsti;
- b) fornire tutta l'assistenza tecnica, amministrativa e legale che può essere richiesta dagli assegnatari e necessaria per il funzionamento della gestione autonoma, fornendo indicazioni circa gli uffici e gli incaricati dell'Ente gestore preposti alle incombenze e pratiche relative alla gestione autonoma;
- c) esaminare e prendere atto della contabilità e dei bilanci dell'autogestione e a versare le quote di spese comuni relative agli alloggi sfitti e alle morosità maturate dagli inquilini con le modalità e nei termini previsti dal presente regolamento;

- d) presenziare all'assemblea di costituzione dell'unità di gestione e, se ritenuto opportuno o necessario, alle assemblee generali in rappresentanza degli alloggi o porzioni risultanti sfitti;
- e) presenziare facoltativamente alle assemblee ordinarie e straordinarie dietro richiesta.

Art. 14

Autogestione straordinaria – Amministratore fiduciario

L'Ente gestore, verificata l'impossibilità per gli assegnatari e/o i proprietari di gestire i servizi comuni, provvederà a nominare un amministratore fiduciario del fabbricato che assume la responsabilità dell'autogestione assolvendo i compiti demandatigli dal presente regolamento.

L'amministratore, avente i requisiti professionali richiesti dalla legge, è scelto in un elenco di candidati.

L'onorario dell'amministratore fiduciario è stabilito con apposita convenzione tra Ente gestore e amministratore ed è interamente a carico degli assegnatari e/o proprietari delle singole unità immobiliari beneficiari dei servizi oggetto dell'autogestione.

Art. 15

Compiti dell'amministratore fiduciario

L'amministratore fiduciario gestisce i servizi comuni del fabbricato seguendo gli stessi adempimenti dell'Amministratore dell'autogestione ordinaria.

In mancanza della maggioranza richiesta in assemblea per l'approvazione del bilancio preventivo o consuntivo, l'amministratore fiduciario lo sottopone per l'approvazione all'Ente gestore che, valutatane la correttezza, provvede d'ufficio alla sua approvazione con efficacia vincolante per tutti gli utenti dell'autogestione.

Art. 16

Inadempimento – Risoluzione contrattuale

L'inadempimento relativo anche ad uno solo degli obblighi previsti dal presente regolamento da parte degli assegnatari costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione del contratto di locazione.