

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA PROVINCIA DI ROMA

REGOLAMENTO DELLE AUTOGESTIONI

Predisposto dal Servizio Gestione Immobili in data 5 febbraio 2016

ART. 1

OGGETTO

1. Il presente Regolamento, in attuazione dell'art. 5 comma e della Legge Regionale **6 agosto 1999 n. 12** e dell'art. 15 del Regolamento Regionale **30 settembre 2000 n. 2**, disciplina l'AUTOGESTIONE quale forma ordinaria e diretta di gestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie dei fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà e/o gestiti dall'Azienda Territoriale Per L'Edilizia Residenziale Pubblica (ATER) della Provincia di Roma.

2. Le disposizioni inerenti il funzionamento dell'Autogestione hanno come riferimento analogico la normativa del Codice Civile relativa alla comunione e al condominio negli edifici (LIBRO III, TITOLO VII), a cui principi è fatto rinvio per tutto quanto non diversamente previsto dal presente Regolamento.

ART. 2

COSTITUZIONE DELL'AUTOGESTIONE

1. L'Autogestione è un soggetto giuridico autonomo ed esercita i poteri di cui al presente Regolamento. In particolare l'Autogestione, attraverso i propri organi rappresentativi, risponde pienamente ed in modo esclusivo nei rapporti contrattuali con fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

ART. 3

L'UNITÀ DI AUTOGESTIONE

1. Costituisce una unità di Autogestione l'insieme di assegnatari di alloggi e i conduttori di eventuali locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione facenti parte dello stesso fabbricato.

2. Hanno diritto di partecipare all'Assemblea, con diritto di voto, tutti i legittimi assegnatari di ciascuna unità di Autogestione, ivi compresi i conduttori di locali, e l'Azienda per gli alloggi non assegnati ovvero occupati senza titolo.

3. Nel caso in cui più unità di autogestione costituiscano un complesso insediativo residenziale così come individuato dall'ATER, con servizi generali in comune, i rappresentanti dei singoli organismi abitativi confluiscono in un Comitato di Coordinamento per la gestione dei servizi comuni.

ART. 4

ASSEMBLEA COSTITUTIVA DELL'AUTOGESTIONE

1. Per costituire l'Autogestione, l'ATER, sentiti eventualmente i comitati degli inquilini interessati, ove esistenti, individua le unità di autogestione, i relativi accessori e spazi comuni, e verifica per ogni immobile l'esistenza delle condizioni necessarie affinché la gestione dei servizi possa essere efficacemente attuata dagli assegnatari stessi.

2. Successivamente, l'ATER convoca l'Assemblea di costituzione degli organi dell'Autogestione previsti dal presente Regolamento.

3. L'ATER deve, altresì, convocare l'assemblea di costituzione di cui al comma precedente su richiesta di almeno un terzo degli assegnatari componenti l'unità di autogestione entro novanta giorni dalla loro richiesta.

4. L'avviso della convocazione viene inviato, con lettera raccomandata o altro mezzo che ne assicuri la ricezione, a ciascun assegnatario almeno venti giorni prima della data di convocazione dell'Assemblea.

5. L'Assemblea è validamente costituita, in prima convocazione, con la partecipazione della metà più uno degli aventi diritto; sono ammesse non più di due deleghe. In seconda convocazione è sufficiente la presenza di un terzo degli assegnatari.

6. All'Assemblea costitutiva partecipa l'Azienda con diritto di voto per gli alloggi non assegnati ovvero occupati senza titolo.

7. La decisione di costituzione dell'Autogestione deve essere assunta con il voto favorevole di almeno la metà più uno degli intervenuti.

ART. 5

CONSEGNA DEGLI IMPIANTI E DEGLI SPAZI COMUNI ALL'AUTOGESTIONE

1. Stante la costituzione degli organi di autogestione, L'Azienda consegna al Presidente l'elenco dei beni in godimento comune agli assegnatari, corredato dalla descrizione, per ciascun bene, delle caratteristiche tecniche, stato di conservazione, qualità e vetusta.

2. L'azienda consegna inoltre al Presidente l'elenco, corredato ove necessario dalla descrizione tecnico-funzionale, dei servizi accessori e degli spazi comuni la cui gestione è affidata agli assegnatari, ivi compreso l'elenco degli assegnatari nonché copia di atti, controlli, convenzioni in essere, tabelle millesimali e piani di riparto in uso. I verbali di consegna dei suddetti atti debbono essere sottoscritti dalle parti.

ART. 6

ATTIVITÀ ATTRIBUITE IN AUTOGESTIONE

1. L'Autogestione ha per oggetto:

- a) La conduzione e la manutenzione ordinaria dei servizi, degli impianti, degli spazi e delle parti comuni, compresi autoclave e centrale termica, nel rispetto di quanto previsto nel regolamento per gli assegnatari degli alloggi in locazione;
- b) La pulizia e uso degli spazi e delle parti comuni, degli spazi destinati a verde e a cortile, degli spazi coperti ad uso esclusivo degli assegnatari, degli spazi e percorsi comuni per parcheggio di autovetture e altri veicoli;
- c) Consumi di acqua, energia elettrica e riscaldamento, la pulizia delle fognature, la manutenzione ordinaria degli ascensori, la conduzione del depuratore e ogni altro servizio che compete agli assegnatari.

2. L'Azienda, d'intesa con l'amministrazione dell'Autogestione, potrà individuare ulteriori servizi da ricomprendere nell'autogestione, determinandone, ove occorra, condizioni e modalità specifiche.

3. La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno comunque essere affidati dall'Autogestione a ditte abilitate mediante contratto scritto, con preventivo parere favorevole dell'ATER.

ART. 7

INDIVIDUAZIONE DEGLI ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

1. Le competenze ed i relativi oneri di gestione e manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari, sono individuati secondo lo schema di ripartizione tra ATER e assegnatari allegato al presente Regolamento.

2. Sono escluse dall'Autogestione tutte le manutenzioni che, a norma del contratto di locazione e del Codice Civile, fanno carico diretto ai conduttori.

ART. 8

MODALITÀ DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE

1. Gli oneri e le spese relativi alla gestione dei servizi, alla manutenzione ed ogni altra spesa inerente l'Autogestione vengono sostenuti dagli assegnatari e fra di essi vengono ripartiti in conformità ai criteri adottati dall'Azienda tenendo conto, in quanto compatibili, delle disposizioni del Codice Civile in materia di condominio. A tal fine l'Azienda redige, per ciascun immobile, le apposite tabelle millesimali che vengono consegnate a ciascun assegnatario all'atto della costituzione dell'Autogestione e in base alle quali verranno ripartiti gli oneri e le spese di cui al precedente comma. Fino a quando l'Azienda non avrà fornito le suddette tabelle millesimali si farà riferimento al criterio dei vani convenzionali di cui all'art. 17bis comma 2 della Legge Regionale n. 12 del 6 agosto 1999.

2. Se si tratta di cose destinate a servire gli assegnatari in misura diversa, la ripartizione delle spese avverrà in misura proporzionale all'uso che ciascun assegnatario può farne.

3. I danneggiamenti ai servizi e alle parti comuni sono imputati ai singoli responsabili, laddove siano individuati. In caso contrario, sono tenuti al relativo ristoro dei danni tutti gli assegnatari in parti uguali.

4. L'Azienda, in caso di alloggi non assegnati ovvero occupati senza titolo, si farà carico delle spese accessorie nella misura del 100%.

5. L'assegnatario è tenuto a corrispondere, in relazione alla quota di propria spettanza, direttamente all'Autogestione, le somme dovute relative agli oneri di gestione e manutenzione dei servizi autogestiti anche in caso di rinuncia all'uso degli stessi.

ART. 9

ESAZIONE DELLE SOMME A CURA DELL'AUTOGESTIONE

1. L'esazione delle quote dovute dagli assegnatari resta a carico esclusivo dell'Autogestione, che può agire legalmente nei confronti degli utenti morosi, considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

2. All'assegnatario moroso potrà essere preventivamente sospesa l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salve ed impregiudicate le azioni per il recupero del credito.

3. 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 anche in presenza di eventuali insolvenze degli assegnatari stessi.

ART. 10

OBBLIGHI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

1. Gli assegnatari sono tenuti ad attenersi – oltre che alle norme contenute o richiamate nel contratto di locazione e nel regolamento degli assegnatari degli alloggi in locazione – a quanto disposto nel presente Regolamento, nel Regolamento interno e nelle deliberazioni assembleari.

2. Gli assegnatari che riscattino l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente Regolamento sino alla sua sostituzione con il Regolamento di Condominio. Sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento anche i conduttori dei locali ad uso diverso dall'abitazione compresi nel/nei fabbricati in autogestione.

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

ART. 11

OBBLIGHI A CARICO DELL'AZIENDA

1. In caso di mancato pagamento, anche parziale, da parte di ciascun assegnatario, della somma di rispettiva competenza, il Presidente dell'Autogestione diffida l'assegnatario inadempiente al pagamento delle somme dovute entro il termine di venti giorni.

2. Trascorso inutilmente il suddetto termine, il Presidente dell'Autogestione avverte l'Azienda del mancato pagamento per l'attivazione delle procedure per la decadenza ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Regionale n. 2 del 20 settembre 2000, e provvede, ove possibile, alla sospensione dei servizi comuni ai sensi del precedente art. 9, ove applicabile.

3. Il Presidente dell'Autogestione richiede, quindi, all'Azienda il pagamento delle somme insolute allegando alla predetta richiesta una dichiarazione dalla quale risulti l'entità dell'insolvenza, la diffida e l'eventuale avvenuta sospensione dei servizi.

4. In caso di anticipazione delle quote di Autogestione, l'Azienda provvederà ad addebitare all'assegnatario inadempiente l'importo dovuto, maggiorato della somma di € 25,00 oltre IVA a titolo di rimborso delle spese di rendicontazione e da destinare a Fondo di Riserva, provvedendo al recupero coattivo, ove del caso.

5. Qualora, successivamente all'anticipazione, l'assegnatario corrisponda le somme dovute al Presidente dell'Autogestione, questi dovrà restituire all'Azienda quanto anticipatogli.

ART. 12

RESPONSABILITÀ DELL'AUTOGESTIONE

1. L'Autogestione assume piena ed integrale responsabilità dei servizi autogestiti e delle opere realizzate, esonerandone l'Azienda. Per i possibili danni derivanti dall'esercizio dell'autogestione non ricompresi in quelli previsti dalla vigente Polizza Globale Fabbricati, l'Autogestione dovrà stipulare apposita polizza assicurativa. L'Azienda, di conseguenza, resta sollevata da qualsiasi responsabilità relativa a tale gestione.

ART. 13

VIGILANZA

1. Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'Autogestione, è riconosciuto all'ATER il potere di ispezione e di controllo.

2. Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'Autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, l'ATER notificherà i rilievi effettuati all'Autogestione provvedendo, nel caso questa non intervenisse, ad eseguire gli interventi necessari, con successivo addebito delle spese a carico dell'Autogestione.

ART. 14

SOSPENSIONE E CESSAZIONE DELL'AUTOGESTIONE

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

2. L'ATER, con motivato provvedimento, può far cessare in qualsiasi momento l'Autogestione, anche limitatamente ai singoli servizi o alla manutenzione, se rileva incapacità o inefficienza, provvedendo alla nomina di un amministratore esterno la cui spesa è a carico degli assegnatari interessati.

3. In caso di sospensione o cessazione dell'autogestione, gli assegnatari sono tenuti a rimborsare all'ATER, per tutto il tempo di mancato funzionamento, le spese da questa sostenute per sopperire alle carenze della gestione.

ART. 15

DIVIETO DI INNOVAZIONI AGLI IMMOBILI ED IMPIANTI

1. Nessuna innovazione può essere apportata agli immobili, alle sue pertinenze, agli impianti, alle attrezzature ed alle porzioni immobiliari senza che l'Azienda abbia concesso preventivamente l'autorizzazione in forma scritta.

16.

ORGANI DELL'AUTOGESTIONE

1. Sono organi dell'Autogestione:

- 1) L'Assemblea degli Assegnatari;
- 2) Il Presidente dell'Autogestione;
- 3) Il Comitato di Gestione, laddove previsto;
- 4) Il Comitato di Coordinamento, laddove previsto.

ART. 17

L'ASSEMBLEA DEGLI ASSEGNATARI

1. L'Assemblea è convocata a cura del Presidente mediante avviso individuale, con lettera raccomandata o altro mezzo che ne assicuri la ricezione almeno quindici giorni prima della data fissata per l'adunanza.

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

3. Della convocazione deve essere data comunicazione all'ATER, che ha facoltà intervenire all'assemblea con un proprio rappresentante, senza diritto di voto.

4. L'Assemblea degli Assegnatari si riunisce, in via ordinaria, entro e non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, da stabilire dall'Assemblea medesima, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo che dovranno essere spediti agli assegnatari almeno quindici giorni prima della data fissata per l'assemblea.

5. L'Assemblea, inoltre, si riunisce tutte le volte che il Presidente lo reputerà necessario o quando lo stesso ne abbia avuto richiesta da almeno un quarto degli assegnatari.

6. L'Assemblea si considera regolarmente costituita e può deliberare in prima convocazione quando intervengano, direttamente o per delega, la metà più uno degli assegnatari. Se l'Assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'Assemblea si riunisce in seconda convocazione in giorno successivo a quello della prima adunanza ed in ogni caso entro e non oltre dieci giorni dalla medesima. In questo caso l'Assemblea è valida con la presenza di almeno un terzo degli assegnatari.

7. Dei lavori e delle deliberazioni dell'Assemblea si redige apposito verbale a cura del Presidente. Per ogni adunanza dell'Assemblea viene nominato un segretario.

7. Le deliberazioni si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti. Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea si applica quanto previsto dall'art. 1137 del Codice Civile.

10. Il Presidente dell'Autogestione deve astenersi dal voto ove si deliberi sulla sua sostituzione, sul rendiconto della sua gestione e sui provvedimenti da lui adottati.

11. Il Presidente 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 d'assemblea entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea stessa, mediante lettera a mano con ritiro della ricevuta di comunicazione.

ART. 18

IL PRESIDENTE DELL'AUTOGESTIONE

1. Il Presidente dell'Autogestione è eletto dall'Assemblea degli assegnatari con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti; dura in carica un anno e può essere riconfermato.

2. L'Assemblea può, con provvedimento motivato, revocare in ogni momento il Presidente dell'Autogestione con la stessa maggioranza di cui al comma precedente.

3. Al Presidente dell'Autogestione può essere attribuito un compenso, nella misura determinata dall'Assemblea ed a carico dell'Autogestione stessa, per le prestazioni svolte.

4. In caso di dimissioni volontarie il Presidente deve assolvere al proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Presidente.

5. Il Presidente dell'Autogestione ha la rappresentanza legale degli assegnatari partecipanti all'Autogestione. In particolare deve:

- 1) Convocare e presiedere l'Assemblea degli assegnatari da tenersi almeno due volte l'anno;
- 2) Eseguire le deliberazioni dell'Assemblea degli Assegnatari e curare l'osservanza del regolamento per l'uso degli alloggi e degli spazi comuni;
- 3) Riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
- 4) Erogare le spese occorrenti per le attività di autogestione;
- 5) Rendere conto della sua gestione alla fine di ogni anno all'Assemblea degli Assegnatari ed all'Azienda;
- 6) Coordinare l'attività del Comitato di Gestione, laddove previsto;
- 7) Provvedere, con il Comitato di Gestione laddove previsto, alla redazione del bilancio preventivo, secondo quanto stabilito dal successivo art. 21;
- 8) Provvedere, con il Comitato di Gestione laddove previsto, alla redazione del conto consuntivo della gestione, secondo quanto stabilito dal successivo art. 21;
- 9) Stipulare in nome dell'Autogestione i contratti per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e contratti che si rendano necessari per l'attività di gestione laddove gli stessi non vengano gestiti dall'ATER; resta fermo in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti di terzi e dell'ATER;
- 10) Assicurare l'osservanza del presente Regolamento;

6. Il Presidente, inoltre, deve

- a) Conservare il registro dei verbali dell'Assemblea degli assegnatari;
- b) Conservare ed aggiornare il libro cassa dell'Autogestione, sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro;
- c) Proporre il Regolamento interno, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea, che non contrasti comunque con le regole di carattere generale predisposte dall'ATER;
- d) Segnalare tempestivamente all'ATER, che procederà al recupero secondo le forme di legge, eventuali situazioni di morosità riguardanti il versamento delle quote relative alle spese per i servizi autogestiti;
- e) Segnalare eventuali problemi manutentivi dell'edificio all'ATER;
- f) Segnalare tempestivamente all'ATER ogni evento o danno che in qualsiasi maniera e per qualsiasi causa venga arrecato al fabbricato, ai servizi, agli impianti e alle parti comuni;
- g) Segnalare immediatamente l'eventuale presenza di situazioni di pericolo agli uffici preposti (VVFF, ASL, Comune, ...), nonché all'ATER;

- h) Provvedere, previa diffida, alla rimozione di qualunque costruzione, manufatto o cosa mobile collocata negli spazi comuni addebitando la spesa ai responsabili.

ART. 19

IL COMITATO DI GESTIONE

1. Il Comitato di Gestione è eletto dall'Assemblea fra gli assegnatari con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea stessa. L'attività del Comitato è coordinata dal Presidente dell'Autogestione.

2. In relazione alla complessità dei servizi autogestiti, il Comitato è composto da un minimo di tre fino ad un massimo di cinque membri, compreso il Presidente dell'Autogestione; il Comitato dura in carico due anni e può essere riconfermato.

3. L'attività del Comitato di Gestione è coordinata dal Presidente dell'Autogestione.

4. Il Comitato di Gestione, in particolare, deve:

- 1) Provvedere alla redazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo della gestione;
- 2) Operare per migliorare il funzionamento dei servizi in autogestione;
- 3) Approfondire, studiare ed elaborare proposte da sottoporre al Presidente o all'Assemblea per la migliore conduzione dell'autogestione;
- 4) Definire e sottoporre all'approvazione dell'Assemblea le modalità per l'erogazione dei servizi e la fruizione degli spazi comuni;
- 5) Vigilare sull'osservanza delle norme regolamentari per l'uso e la manutenzione degli alloggi e delle parti comuni.

ART. 20

IL COMITATO DI COORDINAMENTO

1. I servizi e le opere di manutenzione comuni a più unità di autogestione sono amministrati collegialmente dal Comitato di Coordinamento, al quale partecipano di diritto i Rappresentanti di ciascuna unità di autogestione interessata e, limitatamente alle eventuali parti non affidate in autogestione, l'ATER.

2. I membri del Comitato di Coordinamento eleggono al proprio interno il Presidente, il quale dura in carica un anno e può essere riconfermato. Ad esso non spetta alcun compenso e può essere revocato in qualsiasi momento dal Comitato.

3. La prima adunanza del Comitato di Coordinamento è convocata dal più anziano dei Rappresentanti delle singole unità di autogestione al fine di eleggere al proprio interno il Presidente. La funzione di supplente, in caso di impedimento del Presidente del Comitato, è svolta dal più anziano dei Rappresentanti delle singole unità di autogestione.

ART. 21

RENDICONTO DELL'ESERCIZIO ANNUALE DI AUTOGESTIONE

1. L'esercizio dell'Autogestione decorre dal 1 gennaio di ogni anno e termina del 31 dicembre. Il Presidente dell'Autogestione è tenuto a presentare all'Assemblea, da convocare entro sessanta giorni dalla chiusura, il rendiconto annuale della gestione compiuta ed il preventivo per l'anno successivo.

2. Il Bilancio preventivo dell'Autogestione deve contenere:

- a) La previsione delle uscite distinte per spese di amministrazione, manutenzione e servizi;
- b) La previsione delle quote annue a carico di ciascun assegnatario e la relativa ripartizione in rate periodiche.
- c) La costituzione di un Fondo di Riserva per assicurare la copertura delle spese di gestione anche in presenza di situazioni di insolvenza da parte degli assegnatari;

3. Alla fine di ogni esercizio deve essere redatto un consuntivo dal quale risultino:

- a) Le spese effettivamente sostenute secondo le voci del Bilancio Preventivo e gli oneri a carico di ciascun assegnatario;
- b) L'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli assegnatari, con l'indicazione dei relativi conguagli di gestione attivi e passivi.
- c) L'entità dei fondi residui accantonati.

ART. 22

DEPOSITI E PRELIEVI DELLE SOMME RISCOSE

1. Il Presidente dell'Autogestione può provvedere all'apertura di un conto corrente intestato all'Autogestione, da utilizzare per la riscossione delle quote a carico degli assegnatari.

2. I prelievi dal suddetto conto devono essere effettuati con firma congiunta del Presidente e di due componenti il Comitato di Gestione a ciò designati dall'Assemblea.

ART. 23
NORME CONCLUSIVE

1. Per quanto non previsto dalle normative sull'Edilizia Residenziale Pubblica e dal presente Regolamento si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'art. 1100 e seguenti del Codice Civile nonché ad ogni altra disposizione a carattere legislativo di competenza dell'Ufficio Igiene, della Polizia Urbana e della Pubblica Sicurezza.

Roma, lì 5 febbraio 2016


Il Dirigente del Servizio Gestione Immobili
Dott. Luigi BUSI

ALLEGATO A

**SCHEMA DI RIPARTIZIONE DEGLI ONERI DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE
DEI FABBRICATI FRA ATER ED UNITA' DI AUTOGESTIONE**
