

Allegato Sub A) al
Decreto n. 62 del 7.11.1994
ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI SAVONA

REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DA PARTE DELL'UTENZA DEI
SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI

ART. 1

Per effetto dell'atto convenzionale di locazione e dello art. 45 della Legge Regionale 28 febbraio 1988 n. 6, la prima assemblea degli assegnatari appartenenti ad un unico organismo abitativo, come individuato dall'Ente gestore su convocazione dell'Ente gestore, eventualmente anche su richiesta da parte degli assegnatari, pone all'ordine del giorno la nomina del rappresentante degli assegnatari che può essere scelto fra gli assegnatari stessi.

L'assemblea si considera regolarmente costituita quando siano presenti i rappresentanti di almeno i 2/3 degli assegnatari in prima convocazione ed i rappresentanti di almeno 1/3 degli assegnatari in seconda convocazione da tenersi almeno 24 ore dopo la prima convocazione e, comunque, non oltre dieci giorni dalla medesima.

Con la nomina del rappresentante, che dovrà avvenire con il voto favorevole di almeno i 2/3 degli intervenuti, sia in prima che in seconda convocazione, può essere stabilito dall'assemblea l'eventuale compenso, da addebitarsi alle spese comuni.

Il Rappresentante predetto assume la responsabilità dell'autogestione assolvendo i compiti demandatigli dal presente Regolamento e dagli assegnatari ed ha la rappresentanza dei partecipanti all'autogestione.

Il rappresentante dura in carica due anni o comunque sino alla sua revoca e conseguente sostituzione che può essere effettuata in qualunque momento; può essere rieletto alla scadenza del biennio.

La revoca del mandato attribuito al rappresentante degli assegnatari può essere effettuata qualora l'assemblea lo deliberi con la maggioranza dei 2/3 degli intervenuti, sia in prima sia in seconda convocazione.

In caso di dimissioni volontarie, egli deve assolvere il suo mandato fino alla nomina del nuovo rappresentante, che dovrà essere effettuata entro 60 giorni dalla data delle dimissioni.

Per organismi abitativi superiori a 20 alloggi, oltre al rappresentante, vengono eletti due vice con funzioni di collaborazione e di eventuale supplenza.

Per organismi abitativi di grandi dimensioni la facoltà dell'assemblea eleggere un consiglio di gestione ovvero un comitato di inquilini che affianca con funzioni di proposte e di controllo il rappresentante ed i vice.

L'attività di tale organismo facoltativo può essere regolamentata dall'assemblea anche per quanto riguarda il numero dei componenti ed i criteri per la loro elezione.

Nel caso che più organismi abitativi costituiscano un complesso insediativo residenziale, 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.

In caso in cui l'assemblea non nomini il proprio rappresentante, la nomina stessa sarà richiesta dall'Ente gestore all'Autorità Giudiziaria - ai sensi dell'art. 1129, 1° comma - del C.C.

ART. 2

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

L'assemblea si riunisce, in via ordinaria, entro e non oltre 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, da stabilire dall'assemblea stessa, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo, che dovranno pervenire agli assegnatari almeno trenta giorni prima della data fissata per l'assemblea.

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

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.

ART. 3

L'assemblea degli assegnatari delibera in merito all'autogestione dei seguenti servizi:

pulizia ed uso delle parti comuni;

fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo pozzi neri, ascensori;

ogni altro servizio che compete agli assegnatari e che sia approvato dall'assemblea degli assegnatari stessi.

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.

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

Le deliberazioni dell'assemblea, quando riguardano atti di competenza dell'ente gestore, non sono vincolanti per lo stesso.

ART. 4

All'inizio di ciascun esercizio, il rappresentante 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 annue a carico di ciascun assegnatario sulla base dei singoli criteri ripartitivi deliberati dall'assemblea degli assegnatari o, in assenza, dei valori millesimali, come già approvati nei modi di legge dall'ente gestore;
- 3) la ripartizione delle quote annue 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

deliberazioni assunte dall'assemblea degli assegnatari.

ART. 3

L'assemblea degli assegnatari delibera in merito all'autogestione dei seguenti servizi:

- pulizia ed uso delle parti comuni;
- fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo pozzi neri, ascensori;
- ogni altro servizio che competa agli assegnatari e che sia approvato dall'assemblea degli assegnatari stessi.

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.

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

Le deliberazioni dell'assemblea, quando riguardano atti di competenza dell'ente gestore, non sono vincolanti per lo stesso.

ART. 4

All'inizio di ciascun esercizio, il rappresentante 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 annue a carico di ciascun assegnatario sulla base dei singoli criteri ripartitivi deliberati dall'assemblea degli assegnatari o, in assenza, dei valori millesimali, come già approvati nei modi di legge dall'ente gestore;
- 3) la ripartizione delle quote annue 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 sulla base dei singoli valori millesimali, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

ART. 5

Il rappresentante deve tenere :

- a) il registro dei verbali dell'assemblea;
- b) il registro di contabilità ed entrata ed uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro, in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferentisi alle voci specificate nell'art. 4;
- c) un elenco degli assegnatari con le loro generalità.

Il rappresentante deve inoltre :

- d) convocare l'assemblea degli assegnatari;
- e) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari;
- f) assicurare l'osservanza del presente Regolamento;
- g) proporre le norme, gli orari, i turni per i servizi comuni, redigendo apposito regolamento interno da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea e da portarsi a conoscenza di tutti gli assegnatari;
- h) porre all'ordine del giorno dell'assemblea eventuali priorità in ordine ad interventi di carattere manutentivo, sia ordinario che straordinario, rapportandosi successivamente per le eventuali richieste prospettate all'ente proprietario anche tramite l'ente gestore se diverso dal precedente;
- i) porre all'ordine del giorno dell'assemblea eventuali pareri sui programmi, predisposti su iniziativa comunale, di gestione del patrimonio edilizio esistente comportanti la mobilità dell'utenza al fine di favorire la possibilità di mobilità consensuale od eventualmente sulla disponibilità, previa autorizzazione comunale nell'ambito del patrimonio dell'Ente.

ART. 6

Il rappresentante degli assegnatari deve comunicare tempestivamente le situazioni di pericolo, di

qui è venuto a conoscenza, all'Ente gestore che provvederà alla segnalazione agli uffici competenti ed a quanto necessario per la loro eliminazione.

Il rappresentante degli assegnatari deve tempestivamente segnalare all'Ente gestore la morosità delle quote dei servizi autogestiti.

Può essere costituito, a carico degli assegnatari un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione, anche in presenza di eventuali insolvenze degli assegnatari stessi.

Il rappresentante degli assegnatari, su mandato dell'assemblea, previa diffida fatta agli interessati, deve segnalare all'Ente gestore coloro che non rispettano le destinazioni d'uso e le deliberazioni dell'assemblea e l'Ente gestore provvede se del caso, a perseguire i responsabili anche in via giudiziale.

ART. 7

Gli assegnatari debbono scrupolosamente attenersi alle norme dell'atto convenzionale di locazione, al presente regolamento e 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 di Condominio.

Sono tenuti all'osservanza del presente regolamento anche gli assegnatari e i proprietari di negozi e locali vari compresi nel fabbricato in autogestione.

ART. 8

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

Qualora alcuno degli assegnatari si renda moroso verso l'autogestione lo stesso è considerato a tutti gli effetti inadempiente agli obblighi derivanti dall'atto convenzionale di locazione.

In caso che uno o più locatari si rendano inadempienti nel pagamento delle spese relative ai servizi accessori, l'Amministratore quale rappresentante dell'autogestione, è legittimato ad agire in giudizio al fine di recuperare la quota di spesa dovuta dai sin-

assegnatari per la partecipazione al godimento dei servizi di comune utilità.

Pertanto l'Amministratore solo dopo aver esaurito infruttuosamente con esecuzione forzata il locatario moroso, ne darà comunicazione all'Ente gestore, inviando allo stesso le deliberazioni assembleari che hanno disposto le spese per le quali l'assegnatario si è reso moroso e l'esito dell'azione legale intrapresa infruttuosamente nei suoi confronti. . .
L'ente gestore ha tempo sino a 30 giorni dal ricevimento per l'esame e l'eventuale contestazione delle stesse.

La morosità in questione, in forza di quanto previsto dal 6° comma dell'art. 45 L.R. n. 6/1983, è causa di decadenza dall'assegnazione ex lettera f) 2° comma dell'art. 46 L.R. n. 6/1983.

Si applicano alla morosità verso l'autogestione le norme di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 46 L.R. 6/83 e conseguentemente l'ente gestore segnala la morosità al Comune per la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione.

L'ente gestore in base ai dati forniti dall'autogestione, provvede all'ingiunzione di pagamento ai sensi del 5° comma dell'art. 46 L.R. n. 6/83 e, ove necessario, alla riscossione coattiva ai sensi del R.D. 14.4.1910 n. 639.

Al solo fine di consentire il regolare funzionamento dell'autogestione, l'Istituto, per le quote riferite ai servizi, notificata l'ingiunzione di cui al comma precedente versa all'autogestione le quote insolite, fermo restando il proseguimento delle procedure di cui all'art. 46 L.R. n. 6/83 per il completo recupero di tali somme e la dichiarazione di decadenza dall'assegnazione.

ART. 9

E' fatto obbligo agli assegnatari, nel caso intendessero avvalersi di prestazione d'opera esterna subordinata per l'esecuzione di servizi inerenti la conduzione dello stabile, di verificare e osservare tutte le norme di legge inerenti ai contributi previdenziali ed all'assicurazione infortuni.

Fa inoltre carico alla gestione autonoma la responsabilità piena ed integrale dei servizi autogestiti e per i possibili danni che, dalla gestione stessa, derivassero allo I.A.C.P. ed a terzi, agli immobili

ed altri impianti autogestiti.

Nessuna innovazione può essere apportata agli immobili, alle loro pertinenze, agli impianti ed alle attrezzature, nonché a porzioni immobiliari (non comprese nell'autogestione) e nelle quali porzioni si trovino ad essere dislocati impianti o attrezzature autogestiti, senza che lo I.A.C.P. abbia preventivamente concesso idoneo nulla osta.

La consegna alla gestione autonoma degli impianti oggetto della presente convenzione, dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto da un incaricato dall'Istituto, debitamente autorizzato, e dal rappresentante della gestione autonoma; in detto verbale si dovranno constatare le condizioni degli impianti.

La conduzione e manutenzione degli impianti dovrà comunque essere affidata dall'autogestione a ditte e a persone specializzate, i cui nomi dovranno essere comunicati all'Ente gestore.

Resta inteso che, per gli alloggi a locazione, saranno effettuate dallo I.A.C.P. le opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni e di adeguamento degli impianti.

Restano inoltre a carico dell'Istituto gli obblighi connessi alla proprietà quali :

la salvaguardia della stessa contro i danni provocati da terzi;
l'assicurazione per la responsabilità civile verso terzi e dei danni derivanti alle parti comuni dalla caduta del fulmine, etc.;
la corresponsione di imposte e tasse previste per i proprietari dei fabbricati e gli adempimenti ad essa connessi;
la verifica e l'eliminazione di situazioni di pericolosità presenti negli stabili che comportino responsabilità di ordine civile e penale.

ART. 10

Eventuali norme aggiuntive al presente Regolamento, conformi o compatibili con lo stesso possono essere approvate da assemblea composta da almeno il 60% degli assegnatari e devono essere notificate all'ente gestore che può rinviarle a nuovo esame entro il termine di 40 giorni; la nuova approvazione a seguito di riesame dovrà essere effettuata sempre con la sopraci-

tata maggioranza.

ART. 11

L'Assemblea può deliberare la richiesta di estensione dell'autogestione alla piccola manutenzione, ai sensi dell'art. 45 V comma della Legge 6/83 delegando il rappresentante a concordare con l'ente gestore le modalità operative ed i rapporti economici da inserire in apposita convenzione.

ART. 12

Per quanto non previsto dalle normative sull'edilizia residenziale o dal presente Regolamento si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'art. 1100 e seguenti del Codice Civile.

A:\autogestione 7

