

A.T.E.R.
Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Provincia di Verona
Piazza Pozza 1/c 37123 Verona
P.IVA 00223640236
Reg. Imprese C.C.I.A.A. di Verona n. 204528/1996
**Regolamento per l'autogestione da parte dell'utenza
dei servizi accessori e degli spazi comuni**

Art. 1

Costituzione dell'autogestione

Ai sensi dell'art. 23 della L.r. n. 10/1996, l'Ente gestore promuove la costituzione dell'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni convocando l'assemblea degli assegnatari appartenenti a un unico organismo abitativo, così come individuato dallo stesso Ente gestore.

L'assemblea dovrà procedere alla nomina del rappresentante degli assegnatari che potrà essere scelto anche fra gli assegnatari medesimi.

Il rappresentante predetto assume la responsabilità dell'autogestione assolvendo i compiti demandatigli dal presente regolamento, e ha la rappresentanza legale dei partecipanti all'autogestione.

Per organismi abitativi superiori ai venti alloggi, o qualora l'ente gestore ne ravvisi l'opportunità, oltre al rappresentante vengono eletti 1 o più vice rappresentanti con funzioni di collaborazione e/o di eventuale supplenza.

Nel caso in cui più organismi abitativi costituiscano un complesso insediativo residenziale così 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.

Art. 2

Compiti dell'autogestione

L'autogestione ha per oggetto:

- la conduzione e la manutenzione ordinaria dei servizi, degli impianti, degli spazi e delle parti comuni, nel rispetto di quanto previsto nel regolamento per gli assegnatari degli alloggi in locazione;
- la pulizia e l'uso delle parti comuni;
- la fornitura dell'acqua, dell'energia e del riscaldamento, lo spurgo dei pozzi neri, la conduzione del depuratore e ogni altro servizio che competa agli assegnatari;

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno comunque essere affidate dall'autogestione a ditte o a persone competenti e specializzate, mediante contratto scritto.

Per quanto riguarda gli ascensori, qualora l'Azienda provveda alla stipulazione di contratti di manutenzione completa, ordinaria e/o straordinaria, in abbonamento, la spesa relativa sarà a carico dell'autogestione nella misura del 65%.

La manutenzione ordinaria potrà essere, su richiesta dell'autogestione, affidata in abbonamento a ditte specializzate scelte dall'autogestione e autorizzate dall'Azienda. In tale caso, il rappresentante, prima di sottoscrivere il contratto con la ditta scelta dall'assemblea degli assegnatari, dovrà essere autorizzato per iscritto dall'A.T.E.R.

L'A.T.E.R. si riserva, comunque, la propria, esclusiva facoltà di affidare all'autogestione la conduzione e gestione dell'impianto di ascensore.

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, rispettando la destinazione originaria.

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

Art. 3

Assemblea degli assegnatari

L'assemblea degli assegnatari 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 dei rendiconti e dei bilanci preventivi che dovranno essere spediti agli assegnatari almeno quindici giorni prima della data fissata per l'assemblea.

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

L'assemblea delibera in merito all'autogestione dei servizi comuni di cui al precedente articolo 2.

L'assemblea è convocata a cura del rappresentante mediante avviso individuale, con lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione o con lettera raccomandata almeno 10 giorni prima della data fissata.

Della convocazione deve essere data comunicazione all'Ente gestore, che ha facoltà di intervenire all'assemblea con un proprio rappresentante.

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.

L'assemblea si considera regolarmente costituita quando siano presenti almeno due terzi degli assegnatari in prima convocazione e almeno un terzo degli assegnatari in seconda convocazione. Per ogni adunanza dell'assemblea vengono eletti un presidente e un segretario.

Ogni assegnatario ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona con delega scritta in calce all'avviso di convocazione; non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

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

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

Il rappresentante 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 dal rappresentante copia del verbale di assemblea entro 30 giorni dalla data dell'assemblea stessa, mediante lettera a mano con ritiro della ricevuta di comunicazione.

Art. 4

Il rappresentante degli assegnatari

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 a carico di ciascun assegnatario sulla base dei singoli valori per alloggio determinati dall'ente gestore;
- 3) la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ognuna nelle voci suddette;
- 4) la costituzione di un fondo di riserva nelle modalità previste dalla legge in materia di bilanci.

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, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi, l'entità residua dei fondi accantonati e la gestione del fondo di riserva.

Il rappresentante deve tenere:

- a) il registro dei verbali dell'assemblea vistato dall'Ente gestore;
- b) il registro di contabilità di entrata e uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro.

Il rappresentante deve inoltre:

- c) convocare l'assemblea degli assegnatari;
- d) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari;
- e) 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'A.T.E.R.; resta fermo in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti dei terzi e dell'Ente gestore;
- f) segnalare, all'Ente gestore, le eventuali esigenze di interventi di manutenzione straordinaria delle parti comuni;
- g) assicurare l'osservanza del presente regolamento;
- h) proporre il regolamento interno, da sottoporre all'approvazione dell'assemblea, che non contrasti comunque con le regole di carattere generale predisposte dall'Ente gestore.

Il rappresentante deve segnalare immediatamente l'eventuale presenza di situazioni di pericolo agli uffici preposti (Vv. ff., A.S.L., Comune...) nonché all'Ente gestore.

Al rappresentante può venire attribuito dall'assemblea degli assegnatari un compenso da addebitarsi sulle spese comuni.

Art. 5

Obblighi degli assegnatari

Gli assegnatari debbono attenersi - oltre che alle norme del contratto di locazione e del regolamento degli assegnatari di alloggi in locazione - a quanto disposto nel presente regolamento, nel regolamento interno e nelle deliberazioni assembleari.

Gli assegnatari che acquistano l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente regolamento sino alla formale costituzione del condominio.

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

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

A carico degli assegnatari deve 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. 6

Rapporti di buon vicinato

Il comportamento dei singoli assegnatari nei confronti degli altri abitanti dell'edificio dovrà essere improntato alle normali regole di buon vicinato atte ad evitare motivi di dissidio e a garantire, a tutti gli aventi diritto, il pacifico godimento dell'alloggio assegnato e delle parti comuni.

Art. 7

Uso dei servizi comuni

L'uso delle cose, degli spazi e dei servizi comuni riguarda:

- a) le aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici, quali cortili, aiuole, vialetti, ecc..... ad eccezione delle eventuali porzioni di suolo che, per contratto, risultino a destinazione individuale o comunque limitata ad una parte degli assegnatari (orti, giardinetti, porzioni di cortile antistanti gli appartamenti al pianterreno e delimitati da vasi, fioriere ecc ...)
- b) i locali comuni, i locali contatori, i ripostigli a destinazione comune, i corridoi e i ballatoi, gli scantinati ed i servizi comuni, gli impianti di qualsiasi tipo installati (ascensori, impianto di riscaldamento centrale, impianto di irrigazione), le scale e le rampe di accesso ai piani superiori, gli stenditoi, le terrazze di uso collettivo, ed ogni altra parte dell'edificio che non risulti contrattualmente pertinenza delle singole abitazioni;
- c) l'impianto di raccolta e di smaltimento delle acque nere e bianche di fognatura e delle acque piovane, comprendenti colonne di scarico, vasche di raccolta e condutture, fino alla fognatura pubblica;
- d) gli impianti dell'acquedotto, energia elettrica, telefono, metano e le condutture varie sino ai singoli contatori.

Art. 8

Regolamento interno

L'Assemblea degli assegnatari approva un regolamento interno, la relativa delibera sarà valida con il voto favorevole almeno della maggioranza assoluta (50% + 1) degli aventi diritto.

Il regolamento interno disciplinerà la gestione delle pulizie delle parti comuni, le modalità di uso degli stenditoi, gli orari per scuotere ed esporre tappeti, coperte ecc, gli orari di rispetto di silenzio, gli orari di apertura dei cancelli, nonché altre esigenze strettamente connesse con la vita comunitaria all'interno dell'immobile.

Il regolamento interno non potrà comunque contenere norme in contrasto con quanto stabilito nel contratto di locazione, nel regolamento degli assegnatari in locazione, nel regolamento dell'autogestione dei servizi accessori e spazi comuni, nelle leggi e nei regolamenti comunali vigenti.

Il regolamento interno ed il relativo verbale di approvazione dovranno essere trasmessi all'A.T.E.R. a cura del rappresentante degli assegnatari.

Art. 9

Controversie

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa formale riferimento a quanto contenuto nel Codice Civile artt. 1100 e segg., nonché ad ogni altra disposizione a carattere legislativo di competenza dell'Ufficio di Igiene, della Polizia Urbana e della Pubblica Sicurezza.

In caso di controversie tra autogestione ed A.T.E.R. le parti potranno rivolgersi all'Autorità giudiziaria territorialmente competente (Giudice di Pace, Tribunale ...)

Insorgendo controversie, vertenze o dissidi tra gli assegnatari a locazione e/o condomini, ovvero tra questi e il rappresentante/amministratore, anche in ordine all'interpretazione o all'applicazione del regolamento condominiale, dell'autogestione ed interno, il primo referente cui gli assegnatari dovranno rivolgersi sarà il rappresentante dell'autogestione, il quale, dopo aver tentato di risolvere la questione direttamente con gli assegnatari, potrà rivolgersi all'Ufficio Relazioni col Pubblico dell'A.T.E.R.

Permanendo controversie, vertenze o dissidi, ciascuna parte interessata potrà rivolgersi al Giudice di pace competente per le cause relative alla misura ed alle modalità di uso dei servizi di condominio o al Tribunale.

Nei casi di rilevante e perdurante violazione del regolamento dell'autogestione il rappresentante degli assegnatari, a seguito di decisione adottata dall'assemblea degli assegnatari, potrà effettuare la segnalazione, oltre che all'ATER, anche al Comune territorialmente competente, per la valutazione necessaria all'eventuale avvio del procedimento di decadenza dall'assegnazione.

Art. 10

Assicurazione globale fabbricati e responsabilità civile

Il rappresentante degli assegnatari deve segnalare all'A.T.E.R. ogni evento e danno che in qualsiasi maniera e per qualsiasi causa venga arrecato al fabbricato, ai servizi, agli impianti e alle parti comuni il più presto possibile, e comunque entro 3 giorni, specificando le circostanze dell'evento e conservando le tracce e i residui del sinistro. Nel caso di sinistro grave, la comunicazione dovrà essere anticipata telefonicamente e /o per fax, per consentire all'Azienda di effettuare la denuncia alla Società Assicuratrice entro i termini prescritti dal contratto di assicurazione.

Art. 11

Poteri dell'ente gestore

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione, è riconosciuto all'ente gestore il diritto di ispezione e di controllo; il rappresentante e gli assegnatari sono, conseguentemente, tenuti a consentire l'accesso all'immobile agli incaricati dell'Ente gestore.

Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile, agli spazi comuni o agli impianti, l'Ente gestore procederà a notificare all'autogestione i rilievi effettuati. In caso di mancato intervento da parte dell'autogestione, l'Ente gestore eseguirà d'ufficio gli interventi necessari, e il relativo costo sarà addebitato all'autogestione.

Art. 12

Organi dell'Autogestione

Oltre all'assemblea e al rappresentante degli assegnatari, qualora ne ravvisi la necessità, l'Azienda può promuovere la costituzione dei seguenti organi:

- assemblea di zona e provinciale dei rappresentanti degli assegnatari: essa comprende i rappresentanti eletti in tutto il territorio provinciale;
- coordinamento territoriale e provinciale dei rappresentanti degli assegnatari, costituito da un numero di componenti che varia da 3 a 9, in modo proporzionale rispetto al numero degli organismi abitativi esistenti nel territorio.

L'assemblea e il Coordinamento di zona e provinciale dell'autogestione sono comunque organismi consultivi, che vengono convocati dall'ATER.

Art. 13

Pagamento quote per spese dei servizi

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento **puntuale** delle quote di spese di autogestione, nella misura ed alle scadenze deliberate dall'assemblea degli assegnatari.

In caso di ritardato pagamento, il rappresentante potrà richiedere gli interessi di mora pari all'interesse legale vigente.

Per gli assegnatari che si rendono morosi nei confronti dell'autogestione delle quote di spese dei servizi, regolarmente approvate dall'assemblea e poste a carico ai sensi del presente regolamento, da disposizioni di legge, ovvero derivanti da provvedimenti amministrativi o giudiziari, il rappresentante degli assegnatari provvederà al recupero delle somme dovute, procedendo, per analogia in materia di condominio, anche per via giudiziale secondo le norme del Codice civile.

In via del tutto eccezionale, per accertati, gravi motivi o documentata impossibilità del rappresentante dell'autogestione di recuperare le somme dovute, l'A.T.E.R. potrà intervenire anticipando allo stesso le somme di cui sopra; in tale caso, l'assegnatario moroso ne risponderà all'A.T.E.R. con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento dei canoni di locazione.

Qualora, successivamente all'anticipazione, l'assegnatario corrisponda le somme dovute al rappresentante dell'autogestione, questi dovrà immediatamente restituire all'Ente gestore quanto anticipatogli. Le somme di cui sopra non potranno in alcun caso essere trattenute dal rappresentante dell'autogestione a titolo di copertura di successive morosità. Sulla ritardata restituzione delle quote di autogestione, l'Azienda applicherà d'ufficio gli interessi legali decorrenti dal momento dell'effettivo pagamento da parte dell'assegnatario alla restituzione.

In ogni caso, prima di formulare la richiesta di anticipazione, il rappresentante dell'autogestione dovrà aver utilizzato almeno i 2/3 del fondo di riserva (di cui all'art. 4, punto 4 del presente regolamento) e documentare di avere attuato ogni possibile procedura di recupero delle somme.

Qualora nell'organismo abitativo vi siano alloggi non locati, l'Ente gestore corrisponderà all'autogestione le spese per servizi accessori e degli spazi comuni per la relativa quota.

Art. 14

Norme conclusive

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

Il presente Regolamento è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta in data 3 ottobre 2000, registrato all'Ufficio del Registro di Verona in data 31/10/2000 al N.7942 Atti Privati Serie 3â ed entra in vigore con decorrenza 1.01.2001.