

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE DELLA CAMPANIA

DECRETO N. 1281 DEL 25 MAGGIO 2001.

A.G.C. GESTIONE DEL TERRITORIO – TUTELA BENI PAESISTICO, AMBIENTALI E CULTURALI – SETTORE EDILIZIA PUBBLICA ABITATIVA – Regolamento tipo per l'autogestione degli alloggi ERP.

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

VISTO: l'articolo 16 della legge 2 luglio 1997, n. 18;

VISTA: la legge regionale 14.8.97 n. 19;

VISTA: la delibera di Giunta Regionale n. 478 del 2 febbraio 2001 con la quale è stato approvato il regolamento tipo per l'Autogestione degli alloggi ERP, ed il relativo schema di convenzione;

VISTO: l'articolo 17, comma 32 della legge 15 maggio 1997, n. 127;

VISTO: l'articolo 1 della Legge Costituzionale 22 novembre 1999, n. 1;

EMANA

IL REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP

ART. 1

AUTOGESTIONE DEGLI ALLOGGI ERP

1. l'Ente gestore promuove l'autogestione dei servizi, entro e non oltre 60 gg. dalla richiesta avanzata da almeno il 60% degli assegnatari (facenti parte dello stesso immobile).
2. l'autogestione può essere interrotta, in qualsiasi momento, su richiesta dell'Ente gestore o di almeno il 50% più uno degli Assegnatari. L'interruzione deve costituire oggetto di provvedimento motivato dall'Ente gestore. In caso di interruzione, nelle more della ricostituzione dell'autogestione, l'Ente deve garantire la continuità dei servizi, i cui costi saranno a carico degli assegnatari ai sensi dell'art. 1, comma 2, legge regionale n. 19 del 14.8.97.
3. l'autogestione costituisce, per le competenze ad essa attribuite, un condominio di gestione, che opera secondo schemi corrispondenti a quelli del condominio in senso tecnico, con la conseguenza che il rappresentante designato è legittimato ad agire in giudizio nei confronti degli assegnatari morosi per il pagamento delle spese dovute in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, senza necessità di una specifica autorizzazione, trattandosi di controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni. Ciò, fermo restando il disposto di cui all'art. 16, comma 5, della legge regionale 2.7.97.
4. l'autogestione è formalmente costituita mediante apposita assemblea, convocata e svolta ai sensi della normativa vigente, promossa dall'Ente gestore, su richiesta dell'OO.SS. degli inquilini o dagli inquilini, previa, in ogni caso, informativa alle organizzazioni sindacale degli assegnatari.

L'assemblea prende atto del regolamento dell'autogestione e dello schema di convenzione allegato al presente regolamento ed elegge le strutture dell'autogestione.

Per essere valida l'elezione delle strutture deve essere effettuata con la presenza di almeno il 50% degli inquilini interessati.

ART. 2

POTERI PARTICOLARI DELL'ENTE GESTORE

1. al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione è riconosciuta all'Ente gestore, d'intesa con le strutture dell'autogestione, il diritto di ispezione e di controllo. Qualora si dovessero riscontrare difetti nella conduzione dell'autogestione e danneggiamento all'immobile o agli impianti, l'Ente gestore procederà a notificare i conseguenti rilievi dell'autogestione, e ad eseguire i lavori necessari con addebito delle spese a carico degli assegnatari.
2. Eventuali innovazioni che le strutture dell'autogestione intendono apportare agli immobili, alle pertinenze e agli impianti devono ricevere il preventivo nulla osta da parte dell'Ente gestore.
3. La consegna dell'autogestione degli immobili, delle pertinenze e degli impianti dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto da incaricati dell'Ente gestore e dai rappresentanti dell'autogestione. Gli impianti dovranno risultare nel normale stato d'uso, nel caso contrario l'Ente gestore provvederà alle riparazioni necessarie prima della consegna dell'autogestione.
4. Gli oneri e le spese relative alla gestione dei servizi, alla manutenzione degli impianti delle parti comuni e ogni altra spesa inerente all'autogestione, vengono ripartite tra gli assegnatari in virtù delle disposizioni del codice civile e dell'art. 1, 2° comma, della L. R. 14.8.97 n. 19. Fermo restando l'obbligo per l'Ente gestore di fornire le tabelle millesimali all'Autogestione, qualora le stesse non siano ancora disponibili comunque si potrà procedere alla costituzione dell'Autogestione previa consegna da parte dell'ente gestore dell'attestato riguardante la consistenza dei vani per ogni singolo assegnatario o inquilino o anche proprietario del fabbricato interessato all'autogestione.

ART. 3

STRUTTURA DELLE AUTOGESTIONI

Sono organi dell'autogestione:

- l'assemblea generale;
- il comitato regionale;
- il rappresentante degli assegnatari.

ART. 4

ASSEMBLEA GENERALE

1. l'Assemblea generale, organo deliberante, si riunisce in via ordinaria almeno una volta l'anno e non oltre 30 gg. dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo.

L'Assemblea si riunisce in via straordinaria tutte le volte che il comitato di gestione lo ritenga necessario o quanto vi sia richiesta dell'Ente gestore o da almeno un sesto degli assegnatari.

L'Assemblea è convocata a cura del rappresentante degli assegnatari mediante avviso individuale da inviarsi con lettera raccomandata a tutti gli assegnatari nel rispetto di un intervallo di 5 gg. tra la data di ricezione e quella dell'adunanza.

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 all'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, di

norma fissata non oltre 10 GG. successivi.

Il rappresentante degli assegnatari funge anche da presidente dell'Assemblea.

Ogni assegnatario ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altro assegnatario o da suo familiare convivente con delega scritta.

Non è comunque ammessa più di una delega alla stessa persona.

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

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

Le deliberazioni relative alla rinuncia dell'autogestione sono valide se approvate con il voto favorevole di almeno il 60% dei partecipanti all'autogestione.

Le deliberazioni possono essere impugnate con le modalità dell'art. 1137, del Codice Civile e ciò entro 30 gg. dal mancato componimento della controversia esperito dall'Ente gestore.

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

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

Le decisioni assunte dall'assemblea vengono pubblicizzate, a cura del rappresentante degli assegnatari, a mezzo affissione in appositi spazi condominiali e consegnate in copia agli assegnatari assenti nonché all'Ente gestore.

2. sono compiti dell'assemblea:

- deliberare su qualsiasi problema dell'autogestione dal Comitato di gestione;
- approvare i bilanci consuntivi e preventivi predisposti dal comitato di gestione;
- approvare i contratti per la fornitura dei servizi e le relative modalità di erogazione;
- approvare il piano ed i progetti di manutenzione annuali, le modalità di esecuzione delle opere ed i relativi contratti;
- deliberare su tutte le spese straordinarie di amministrazione e sulla costituzione dei relativi fondi;
- stabilire quali spese il Comitato di gestione può affrontare di iniziativa propria con prelievo delle somme dai fondi appositamente costituiti;
- individuare i criteri per la ripartizione delle spese;
- deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione;
- nominare, revocare per giusta causa, e sostituire i membri del Comitato di gestione dell'Amministrazione;
- conferire incarichi nell'interesse dell'Autogestione, stabilire gli eventuali relativi compensi così come quelli del rappresentante degli assegnatari e dei membri del Comitato di gestione.

ART. 5

COMITATO DI GESTIONE

1. il comitato di gestione ha compiti di collaborazione e di supporto tecnico all'Assemblea ed al rappresentante degli assegnatari; tali compiti saranno definiti dall'Assemblea generale all'atto della costituzione della stessa.
2. Il Comitato di gestione è eletto dall'Assemblea con voto favorevole di almeno il 50% più uno dei partecipanti all'autogestione.

I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari.

Il comitato di gestione è composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, dura in carica un anno e può essere riconfermato.

Le candidature relative al Comitato di gestione sono presentate da almeno un sesto degli assegnatari.

3. su decisione dell'Assemblea, in particolari motivate esigenze dell'autogestione, il comitato di gestione può anche non essere costituito.

ART. 6

RAPPRESENTANTE DEGLI ASSEGNATARI

Il rappresentante degli assegnatari viene eletto dall'Assemblea con il voto favorevole di almeno il 50% più uno dei partecipanti all'autogestione e deve essere scelto dagli assegnatari stessi.

Lo stesso assolve compiti demandatagli dal presente Regolamento ed ha la rappresentanza legale dei partecipanti all'autogestione e presiede, nel caso di avvenuta costituzione, il comitato di gestione.

Gli dura in carica un anno. La sua revoca e conseguente sostituzione può essere effettuata dall'Assemblea in qualunque momento con deliberazione motivata adottata con la maggioranza del 50% più uno degli assegnatari partecipanti alla gestione.

In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il suo mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Rappresentante, che dovrà essere effettuata entro 60 gg. 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 contratto che si rendessero necessari per l'attività di gestione; è tenuto a curare altresì i rinnovi delle licenze di esercizio.

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

- convocare l'assemblea degli assegnatari;
- adire le vie legali 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.

ART. 7

RUOLO DI SUPPORTO DELL'ENTE GESTORE

L'ente gestore fornirà all'autogestione l'assistenza tecnica, legale e amministrativa necessaria per il suo funzionamento.

1. restano a carico esclusivo dell'Ente gestore gli adempimenti, gli obblighi di legge e di regolamento di competenza della proprietà degli immobili in relazione alla prevenzione, infortuni, ai controlli e sopralluoghi periodici, nonché la manutenzione degli impianti, per i quali è necessaria un'assistenza tecnica qualificata.

E' invece a carico dell'autogestione la piena responsabilità dei servizi e oneri di manutenzione affidate con il presente regolamento anche nei confronti dei terzi, in particolare per quanto concerne l'adozione di ogni cautela o accorgimento preordinato ad evitare nocimento a persona e/o cose. L'ente gestore è, quindi, sollevato da ogni responsabilità al riguardo. Le attività svolte per la conduzione e manutenzione degli impianti (stipula dei contratti con imprese specializzate, interventi effettuati), ancorché rientranti nella competenza dell'autogestione, dovranno formare oggetto di relazione annuale al committente per consentire a quest'ultimo di verificare la regolarità dei contratto o degli interventi in riferimento alla normativa vigente.

L'autogestione sarà tenuta a dare tempestivo avviso all'ente gestore dei casi in cui si renda necessaria, o anche solo opportuna, un intervento di competenza dell'ente medesimo, in particolare per quanto concerne la manutenzione straordinaria degli impianti, a pena del risarcimento dei danni.

Il rappresentante degli assegnatari provvede alla riscossione delle quote relative all'autogestione così come definite dalle sue strutture

L'ente gestore mette a disposizione dell'autogestione, se richiesta, per consulenza, il proprio

personale e le proprie strutture per i problemi di carattere contabile ed amministrativo.

L'ente gestore assume il patrocinio legale del condominio nei confronti di terzi a tutela del diritto di proprietà e dei diritti reali inerenti gli immobili e nei confronti degli stessi inquilini inadempienti.

L'ente gestore assiste l'autogestione, se richiesto, in tutte le fasi del confronto e del contratto con le ditte fornitrici, al fine di far conseguire alla stessa il maggior risparmio possibile.

L'ente gestore fornisce alle strutture dell'autogestione gli spazi necessari, ove possibile, per lo svolgimento delle sue attività, utilizzando strutture esistenti nello stabile o nel quartiere.

ART. 8

AMBITO DELL'AUTOGESTIONE

1. l'autogestione può avere per oggetto i seguenti servizi comunali:
 - portierato, pulizia degli spazi e delle parti comuni, ascensori, riscaldamento, espurgo dei pozzi, nonché la fornitura di altri servizi comuni e la gestione degli spazi delle aree di uso comune e ogni altra voce di cui all'art. 1 comma 2 della L. R. 14.8.97 n. 19.
2. l'autogestione può effettuare interventi preordinati ad un potenziamento e/o miglioramento del sistema di erogazione dei servizi affidati in gestione (anche mediante opere riguardanti la struttura e/o funzionalità degli impianti), specie nell'ottica del conseguimento del massimo risparmio, solo previo nulla osta dell'Ente gestore, e comunque, con oneri economici interamente a carico dell'inquilinato. E' in facoltà dell'ente gestore di vietare l'esecuzione delle opere, o di intimarne l'interruzione, ove ne ravvisi la loro inidoneità.
3. Eventuali interventi di competenza dell'ente gestore possono essere effettuati dall'autogestione solo previa esplicita autorizzazione dello stesso.
4. I servizi comuni oggetto dell'autogestione sono estesi alla manutenzione ordinaria degli impianti nell'ambito delle ripartizioni di cui al regolamento del contratto di locazione.
5. L'insolvenza degli assegnatari rispetto agli obblighi verso l'autogestione comporta – a tutti gli effetti – inadempimento alle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione, dando luogo alla decadenza e alla conseguente risoluzione automatica del contratto stesso ai sensi dell'art. 20, lettera f) della L. R. 2.7.97 n. 18. Resta in ogni caso salvo il diritto dell'autogestione a riscuotere, anche in via coattiva, le quote rimaste insolute.
L'autogestione non potrà in alcun modo agire in rivalsa nei riguardi dell'Ente gestore in caso di insolvenza degli assegnatari.

SCHEMA DI CONVENZIONE

ENTE GESTORE (COMUNE O IACP)

In persona del legale rappresentante
per la carica domiciliato presso

..... E

..... nella loro qualità di assegnatari del fabbricato Scala

..... Sito in Alla via

..... composto di

n..... appartamenti.

PREMESSO

Che l'edificio sopra specificato è composto di n. scale di cui

Che gli assegnatari a locazione semplice della hanno chiesto con istanza in data di costituire l'autogestione dei servizi comuni qui di seguito elencati:

che tale richiesta è stata favorevolmente accolta dall'ente gestore con

deliberazione n. del in quanto avanzata da un numero di assegnatari uguale/maggiore al 60%.

TANTO PREMESSO

Si conviene quanto segue:

1) l'ente gestore e i suddetti assegnatari dell'edificio in premessa costituiscono la gestione diretta, o autogestione, dei servizi che si seguito si descrivono:

.....
La consegna degli impianti di cui sopra è effettuata dall'ente gestore agli altri intervenuti che assumono l'obbligo di affidarli al comitato di gestione di cui allegato regolamento nelle condizioni di fatti e di diritto in cui si trovano.

2) tutti gli assegnatari si costituiscono pertanto in autogestione a far tempo dal

.....
3) Si impegnano ad indicare il nominativo del rappresentante degli assegnatari, a cui indipendentemente dalla responsabilità solidale di tutti, saranno volturati i contratti inerenti alle forniture e alla gestione dei servizi.

4) Gli assegnatari inoltre, si impegnano a versare al rappresentante, nei modi che verranno scelti dall'assemblea, la quota parte delle somme stabilite dall'assemblea degli assegnatari in relazione alla consistenza dell'alloggio sulla base del preventivo annuale inerente le spese relative al funzionamento dei servizi, ivi compreso il pagamento delle imposte, tasse, contributi e qualsiasi altro onere relativo ai servizi stessi, costituendo apposito fondo cassa.

Al fine di costituire tale fondo le somme versate devono essere depositate presso un istituto bancario o ufficio postale sul libretto di deposito o di c/c intestato impersonalmente all'autogestione.

Per i servizi condominiali esterni, manutenzione ordinaria di spazi comuni verde condominiale, illuminazioni riguardanti più fabbricati in autogestioni singole, si provvederà o tramite deliberazione della singola autogestione con conseguente ripartizione delle spese in relazione alla consistenza dei fabbricati, oppure su iniziativa dell'ente gestore che provvederà al recupero delle spese sostenute a carico dei fabbricati interessati.

5) resta convenuto che l'ente gestore si riserva ogni azione di tutela della proprietà verso terzi o verso gli assegnatari qualora le loro deliberazioni violassero eventuali diritti. A tal fine dovrà essere trasmessa all'ente gestore ogni informazione, anche attraverso estratti delle decisioni dell'assemblea, che gli consenta di esercitare la vigilanza per quanto attiene la tutela della proprietà.

6) L'ente gestore si riserva comunque ogni facoltà di controllo sullo stato di manutenzione degli impianti, specie sotto il profilo della incolumità e sicurezza pubblica. L'ente gestore si riserva pure il diritto di far cessare in qualsiasi momento l'autogestione, qualora constatasse la incapacità degli assegnatari di farla funzionare, con motivato provvedimento dell'ente. In tal caso l'amministrazione dell'edificio sarà assunta dall'ente gestore, al quale pertanto dovranno essere versate, dalla cessata autogestione le somme in disponibilità del fondo di cui al punto 4) non utilizzate, che procederà a operare i relativi conguagli.

7) Con il presente atto tutti gli assegnatari si impegnano ad osservare le norme del regolamento allegato, che fa parte integrante della presente convenzione, e che dichiarano di ben conoscere, avendone ciascuno di essi ricevuto copia.

8) Gli assegnatari non possono apportare agli impianti ed alle relative pertinenze innovazioni senza il preventivo assenso dell'ente gestore, responsabile per legge.

9) L'autogestione risponderà dei fatti ed atti alla medesima attribuibili in relazione alla attività svolta ivi compresi gli impegni assunti e le azioni in corso.

10) Le parti convengono di eleggere il foro competente per territorio per tutte le controversie comunque dipendenti o generale dalla presente convenzione.

11) L'ente gestore elegge il proprio domicilio legale presso la propria sede, mentre per l'autogestione il domicilio sarà quello del rappresentante degli assegnatari.

12) Tutte le spese, imposte e tasse inerenti alla presente scrittura sono a carico degli assegnatari, che si impegnano a sostenere pro-quota.

Ai sensi dell'art. 16 della L. R. 2.7.97 n. 18 la presente convenzione si intende estesa e vincolante a tutti gli effetti, nei confronti di tutti gli assegnatari, anche se non l'hanno espressamente sottoscritta.

25 maggio 2001 BASSOLINO