

Allegato "A"

<<REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE, DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI, DEI SERVIZI COMUNI NEGLI EDIFICI DI E.R.P. E SOCIALE DI PROPRIETA' ESCLUSIVA DELL'IACP DI TRAPANI O DA ESSO GESTITI E PER LA GESTIONE CONDOMINIALE NEGLI EDIFICI A PROPRIETA' MISTA>>

### **Costituzione e compiti dell'Autogestione**

#### **Art. 1**

Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano la costituzione e il funzionamento delle autogestioni, da parte degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, come previsto dalla L.R. 7/6/1994, n. 18, art.6. La gestione condominiale dello stabile, a norma di legge, spetta all'IACP fino a quando non siano venduti tutti gli appartamenti e pagato l'intero prezzo da parte degli acquirenti.

Le norme del presente regolamento si applicano anche alle autogestioni già esistenti.

La partecipazione al condominio di gestione da parte degli assegnatari e dei condomini, così come descritto e disciplinato dal presente Regolamento nonché dalle fonti normative nazionali e regionali in materia, è obbligatoria.

#### **Art. 2**

L'IACP (d'ora in poi indicato anche come "Ente"), nella qualità di Ente proprietario o di soggetto gestore a ciò delegato, attiva la costituzione delle autogestioni degli edifici di sua proprietà e a proprietà mista, indipendentemente dal numero degli alloggi ceduti e/o per qualsiasi causa divenuti di proprietà di terzi.

L'autogestione è formalmente costituita con apposita assemblea, convocata dall'Ente.

Al momento della costituzione l'Ente: a) consegnerà al responsabile dell'autogestione, nominato nell'occasione, l'elenco nominativo degli assegnatari e dei proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'autogestione; b) invierà ai conduttori non presenti all'assemblea di nomina, una comunicazione scritta dell'avvenuto decentramento con indicazione del nome del nuovo amministratore, al quale da quella data, dovranno essere rivolte tutte le eventuali segnalazioni di guasti o anomalie riscontrati nelle parti comuni del fabbricato (ascensore, vano scale, coperto, facciate, centrale termica, ecc.).

Rimane invece di competenza dell'Istituto la manutenzione straordinaria eseguita all'interno delle singole unità immobiliari in locazione.

#### **Art. 3**

L'autogestione è finalizzata alla conduzione, alla manutenzione ordinaria ed al miglior godimento dei servizi comuni e degli spazi comuni quali l'erogazione dell'acqua, l'impianto di ascensore, l'autoclave e la pulizia e di tutti gli altri servizi comuni esistenti. A tal fine l'ente gestore affida all'Autogestione l'amministrazione degli spazi comuni, l'erogazione dei servizi e gli interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni dello stabile.

In particolare ed a titolo di esempio sono compiti dell'Autogestione:

- a) la pulizia e uso delle parti comuni;
- b) la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento, lo spurgo dei pozzi neri, la manutenzione ordinaria degli ascensori, ogni altro servizio che compete agli assegnatari;

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici nonché le verifiche periodiche previste dalla normativa vigente dovranno essere in ogni caso affidate

dall'Autogestione a ditte abilitate i cui nominativi dovranno essere comunicati all'IACP di Trapani allegando le relative lettere di accettazione dell'incarico in originale o in copia conforme.

Per quanto attiene gli impianti elevatori, siano essi nuovi o già in esercizio, è altresì a carico dell'Autogestione la individuazione della Ditta che effettuerà le verifiche periodiche previste dalla normativa vigente in materia, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ente allegando la lettera di accettazione dell'incarico in originale o in copia conforme. Quest'ultimo adempimento, unitamente al predetto incarico alla Ditta che curerà la manutenzione ordinaria degli elevatori, sono necessari ai fini del rilascio da parte degli Uffici competenti del numero di Matricola, senza il quale non può essere messo in esercizio l'impianto stesso.

Ove previsto, è necessario che l'Autogestione si faccia carico della stipula del contratto telefonico relativo all'impianto ascensore.

L'assemblea degli assegnatari disciplina, rispettandone la destinazione originaria, l'uso degli spazi verdi, delle parti d'uso comune e dei locali eventualmente a disposizione per le riunioni degli assegnatari, fermo restando che tale uso deve essere stabilito per scopi e finalità sociali che ne rispettino il godimento da parte di tutti.

#### **Art. 4**

Per l'erogazione dei servizi comuni il responsabile dell'autogestione è autorizzato a sottoscrivere appositi contratti con gli enti, le società e le aziende che li forniscono ricercando le migliori condizioni economiche e la qualità del servizio anche attraverso gruppi di acquisto.

Il responsabile dell'autogestione, in nome e per conto dell'autogestione, è tenuto a sottoscrivere i contratti di utenza idrica ed elettrica, di manutenzione di ascensore, autoclave e di pulizia delle parti comuni, nonché tutti gli altri contratti che si rendano necessari per l'attività gestionale.

L'Ente gestore si riserva il diritto di verificare il buon andamento, la correttezza e l'economicità di gestione mediante verifiche periodiche, richieste di documentazione, ispezioni in loco ed ogni altra attività necessaria.

La copia dei bilanci e dei verbali dell'assemblea dell'autogestione deve essere consegnata entro 10 giorni dall'approvazione all'Ente anche attraverso modalità telematiche restando fermo il diritto dell'Ente di richiedere l'esibizione della documentazione originale.

#### **Art. 5**

L'Ente gestore procede alla verifica del funzionamento delle autogestioni già costituite mediante richiesta di bilanci, verbali e di ogni altro documento necessario. Nel caso di irregolarità di gestione e/o di mancata erogazione dei servizi accessori, imputabili al responsabile dell'autogestione, l'Ente gestore revoca gli organismi dell'Autogestione ed adotta tutte le misure necessarie per il ripristino delle condizioni di regolarità e buon andamento della gestione.

L'Ente gestore ha altresì diritto di procedere, in qualunque momento, ad ispezioni e controlli per accertare che gli impianti comuni non subiscano danneggiamenti per cattivo uso o carenza di manutenzione ordinaria. Ove si rendano necessari interventi agli impianti di competenza dell'autogestione, l'Ente gestore stabilisce un termine entro il quale l'autogestione dovrà provvedervi. Decorso inutilmente tale termine, l'Ente provvede direttamente con addebito all'autogestione medesima ed adotta i provvedimenti consegnati finalizzati alla revoca dell'autogestione.

In conformità ed in analogia a quanto stabilito nella normativa sul condominio il responsabile dell'autogestione tiene l'anagrafe degli occupanti gli alloggi. Il responsabile dell'autogestione deve comunicare bimestralmente all'Ente Gestore l'elenco degli occupanti gli alloggi e ogni variazione dei nuclei familiari occupanti gli alloggi.

## **Organi dell'Autogestione e loro competenze**

### **Art. 6**

Sono organi delle autogestioni:

- l'assemblea degli assegnatari e dei proprietari delle unità abitative riscattate;
- il responsabile dell'autogestione;

### **Art. 7**

L'assemblea si riunisce, in via ordinaria, almeno una volta all'anno e comunque entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'approvazione del rendiconto, l'approvazione del bilancio di previsione e l'approvazione del relativo riparto delle spese fra gli assegnatari e i proprietari delle unità riscattate.

L'assemblea si riunisce, in via straordinaria:

- su convocazione scritta e motivata dell'Ente;
- quando vi sia la richiesta, con l'indicazione dell'ordine del giorno, formulata da almeno un sesto degli assegnatari;
- tutte le volte che il responsabile dell'Autogestione lo reputi necessario.

### **Art. 8**

L'assemblea è convocata a cura del responsabile dell'Autogestione mediante avviso all'Ente gestore, a ciascun assegnatario ed ai proprietari delle unità abitative riscattate

L'avviso deve essere inviato con lettera raccomandata, con consegna a mani controfirmata dal destinatario, con posta elettronica certificata o con qualsiasi altro mezzo che assicuri il ricevimento dell'avviso e deve pervenire a tutti i destinatari almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la riunione.

L'avviso di convocazione deve contenere:

- il luogo, la data e l'ora della riunione che, in seconda convocazione, dovrà avere luogo almeno a ventiquattro ore di distanza dalla prima;
- indicazione degli argomenti da trattare.

L'assemblea nomina di volta in volta un presidente e un segretario, scegliendoli tra i presenti. Ogni assegnatario o proprietario ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altro assegnatario o da altra persona con delega scritta da apporsi in calce all'avviso di convocazione. Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Non è ammessa la delega al responsabile dell'autogestione.

### **Art.9**

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti assegnatari e condomini che rappresentino i due terzi delle unità immobiliari e la maggioranza degli aventi diritto. In seconda convocazione con l'intervento di almeno un terzo delle unità immobiliari ed un terzo degli aventi diritto. Il numero legale deve essere accertato all'inizio della riunione e deve permanere per tutta la sua durata.

### **Art.10**

Sono valide le deliberazioni approvate, in prima convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà delle unità immobiliari.

Sono valide le deliberazioni approvate in seconda convocazione dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo delle unità immobiliari.

Per la validità delle deliberazioni concernenti la nomina e la revoca del responsabile dell'autogestione e le liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni del responsabile dell'autogestione è

necessario il voto favorevole che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà delle unità immobiliari.

#### **Art. 11**

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige seduta stante il verbale sull'apposito registro tenuto dal responsabile dell'autogestione, che viene letto, approvato e sottoscritto dal Presidente, dal Segretario dell'assemblea e da almeno un assegnatario o da un proprietario. Il responsabile dell'autogestione a norma dell'art. 1137 del Codice Civile dovrà dare comunicazione delle deliberazioni adottate agli assenti con lettera raccomandata o per via mail.

#### **Art. 12**

L'Assemblea degli assegnatari e dei proprietari ha i seguenti compiti e responsabilità:

- nominare e revocare il responsabile dell'autogestione, scegliendolo tra gli assegnatari e i condomini oppure nominando un Amministratore-Responsabile dell'Autogestione esterno da individuare dall'apposito elenco di professionisti curato, a seguito di pubblico avviso, dall'IACP;
- costituire il fondo di gestione nonché l'eventuale compenso al responsabile dell'autogestione esterno;
- approvare il bilancio preventivo, consuntivo ed il riparto delle spese tra gli assegnatari nonché l'eventuale impiego del residuo attivo della gestione;
- stabilire l'ammontare massimo delle spese che il responsabile dell'Autogestione può effettuare di propria iniziativa, prelevando le somme dal fondo appositamente costituito;
- approvare il piano di manutenzione ordinaria nonché le modalità di esecuzione delle opere ed i relativi contratti;
- deliberare sulle spese di manutenzione ordinaria e sulla costituzione del relativo fondo;
- approvare i contratti sulla fornitura dei servizi e della manutenzione ordinaria;
- disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune, nonché la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione;
- deliberare l'esperimento di eventuali azioni legali e di procedure di risoluzione alternativa delle controversie a tutela dei diritti dell'Autogestione.

#### **Art. 13**

Il responsabile dell'autogestione deve:

- convocare le assemblee;
- eseguire le deliberazioni delle assemblee degli assegnatari e assicurare l'osservanza del presente Regolamento;
- operare il piano di riparto delle spese per la manutenzione e la gestione dei servizi comuni, sulla base delle apposite tabelle e comunicarlo agli assegnatari, riscuotendo dagli stessi le relative quote;
- riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
- in caso di morosità protratta per oltre due mesi, diffidare l'assegnatario o il proprietario moroso con l'obbligo di comunicare tempestivamente all'Ente l'inadempienza;
- rendere il conto della propria gestione alla fine di ogni anno all'assemblea degli assegnatari e trasmettere il bilancio approvato all'Ente;
- convocare l'assemblea degli assegnatari da tenersi almeno una volta l'anno;
- curare la gestione contabile dell'autogestione;
- conservare ed aggiornare il libro di cassa evidenziando le entrate e le uscite;
- conservare il registro dei verbali delle assemblee degli assegnatari;
- trasmettere, obbligatoriamente, copia del verbale di assemblea agli assegnatari e proprietari assenti;

- mantenere i rapporti con l'Ente;
- mantenere aggiornata l'anagrafe degli inquilini e/o condomini informando prontamente l'Ente di ogni variazione;
- stipulare in nome dell'Autogestione i contratti per la fornitura di servizi, nonché tutti gli atti e i contratti che si rendessero necessari, restando ferma in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti dei terzi;
- 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'IACP di Trapani;
- provvedere, previa diffida, alla rimozione di qualunque costruzione, manufatto o cosa mobile collocata negli spazi comuni addebitando la spesa ai responsabili;
- agire e rappresentare in giudizio l'autogestione;
- informare l'Ente gestore sulla eventuale necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
- ricevere, per conto dell'autogestione, gli atti giudiziari e amministrativi.

Qualora il contenuto di tali atti dovesse esorbitare dalle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, il responsabile dell'autogestione è tenuto a darne immediata notizia agli assegnatari e all'Ente. Il mancato adempimento di quanto innanzi prescritto può dare luogo alla revoca dell'incarico, oltre che al risarcimento dell'eventuale danno provocato all'autogestione e all'Ente.

#### **Art. 14**

Il responsabile dell'Autogestione con riferimento ai servizi, gestiti direttamente dall'autogestione, ha la rappresentanza legale della stessa ai sensi delle rispettive norme del Codice Civile.

#### **Art. 15**

Qualora il responsabile dell'autogestione sia scelto tra gli assegnatari dello stabile, egli deve essere in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori nei confronti dell'Ente gestore.

Nel caso in cui l'assemblea intenda affidare l'incarico di responsabile di autogestione a persona o società diversa dall'assegnatario interno, il nominativo dovrà essere scelto fra quelli inclusi nell'apposito elenco curato ed approvato dall'IACP a seguito di avviso/bando pubblico.

Il responsabile dell'autogestione esterno dovrà presentare idonea polizza assicurativa o fideiussoria a copertura di eventuali danni che dovesse arrecare nello svolgimento della propria attività nei confronti dell'Ente gestore, degli assegnatari e dei proprietari delle unità immobiliari amministrate.

Non può essere nominato responsabile dell'autogestione chi rivesta incarichi in associazioni sindacali, in associazioni di consumatori, in partiti politici, nonché chi sia titolare di cariche elettive e di amministrazione di enti pubblici. L'incarico di responsabile dell'Autogestione non può essere conferito ad associazioni sindacali e associazioni di consumatori.

Tale divieto non si applica per chi sia responsabile dell'autogestione dell'edificio all'interno del quale risieda.

#### **Art. 16**

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Il responsabile dell'autogestione è tenuto a presentare all'assemblea da convocarsi entro il 30 aprile di ogni anno, il rendiconto annuale della gestione nonché il preventivo per la gestione dell'anno successivo.

Nei preventivi delle spese annuali e nel rendiconto le spese stesse dovranno essere classificate oltre che per la destinazione anche secondo il criterio di ripartizione.

Il responsabile dell'Autogestione deve trasmettere copia dei preventivi e del rendiconto ad ogni assegnatario almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea e, per lo stesso periodo,

dovrà tenere a disposizione degli assegnatari i documenti giustificativi di spesa. Gli assegnatari hanno diritto di visionare i documenti ed estrarre copia a proprie spese con un preavviso di tre giorni.

### **Oneri per lavori di manutenzione straordinaria**

#### **Art. 17**

L'IACP di Trapani, nella qualità di proprietario di unità immobiliari facenti parte dello stabile condominiale, corrisponderà le somme per lavori di manutenzione straordinaria che, secondo le regole del codice civile e/o del presente Regolamento risultino a suo carico, unicamente ed esclusivamente al ricorrere delle seguenti condizioni la cui sussistenza dovrà essere documentata dall'Autogestione o dalla gestione condominiale:

- A) regolarità della nomina, e dei successivi eventuali rinnovi, del Responsabile dell'Autogestione o dell'Amministratore;
- B) approvazione della tabella millesimale con l'assenso di tutti i condòmini;
- C) rispetto dei criteri contenuti nel presente *“Regolamento per l'autogestione, da parte degli assegnatari, dei servizi comuni negli edifici di E.R.P. e sociale di proprietà esclusiva dell'IACP di Trapani o da esso gestiti e per la gestione condominiale negli edifici a proprietà mista”*;
- D) Parere di congruità sul preventivo dei lavori da eseguire espresso dal Servizio Tecnico dell'IACP;
- E) approvazione del Bilancio consuntivo dell'ultimo esercizio;
- F) valida delibera di approvazione dell'esecuzione dei lavori sulla base del confronto fra più preventivi.

### **Obblighi degli assegnatari e degli inquilini**

#### **Art. 18**

Le spese necessarie per il godimento delle parti comuni e per le prestazioni dei servizi oggetto dell'autogestione sono suddivise in base alle tabelle di riparto formalmente approvate.

L'assegnatario non può in nessun caso sottrarsi al contributo della spesa relativa ai vari servizi ed al godimento delle parti comuni stesse rinunciando al godimento dei medesimi.

#### **Art. 19**

Gli assegnatari ed inquilini sono tenuti al pagamento, nelle forme deliberate dall'assemblea ed alle scadenze fissate, direttamente all'Amministratore/Responsabile dell'Autogestione delle quote per il funzionamento dei servizi autogestiti. Decorso inutilmente dieci giorni da tale termine il responsabile dell'autogestione diffida l'assegnatario ad effettuare, entro un termine perentorio, il versamento delle quote insolute.

In caso di inottemperanza relativa al pagamento di due mensilità il responsabile dell'autogestione trasmette all'Ente gestore tutta la documentazione relativa specificando l'entità delle somme dovute dall'assegnatario e le spese occorse.

Gli assegnatari che nei confronti dell'autogestione si rendano morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dai contratti di locazione.

L'Ente gestore invita l'assegnatario moroso al pagamento di quanto dovuto nel termine di quindici giorni.

## **Art. 20**

Gli assegnatari/inquilini debbono attenersi alle norme contenute nel contratto di locazione, al presente regolamento ed ai deliberati dell'assemblea degli assegnatari e proprietari. E' fatto divieto di modificare o arrecare danno alle parti comuni, di ledere il decoro condominiale, di adottare comportamenti che possano mettere a rischio l'incolumità propria, dei componenti delle unità immobiliari o di terzi, di disturbare la quiete pubblica e privata.

I proprietari di animali sono tenuti ad adottare tutte le precauzioni necessarie ad evitare che gli stessi possano arrecare danno o disturbo.

Sono tenuti all'osservanza del presente regolamento anche i titolari di locali commerciali, garages e depositi presenti nello stabile in autogestione, i quali fanno parte dell'assemblea di autogestione.

Tutti i componenti del nucleo familiare dell'assegnatario sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la gestione dei servizi comuni.

La morosità nel pagamento dei servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione.

Gli assegnatari che riscattino l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente regolamento.

Sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento anche i conduttori di negozi e locali vari compresi nel fabbricato in autogestione.

## **Norme finali**

### **Art. 21**

Le disposizioni del presente regolamento sono espressamente richiamate nel contratto di locazione delle unità immobiliari individuate come alloggi E.R.P., di proprietà dell'IACP di Trapani e/o da questi comunque gestiti.

Le violazioni delle disposizioni del presente regolamento poste in essere dagli assegnatari degli alloggi E.R.P., dai componenti dei loro nuclei familiari, da terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi, nonché dai soggetti che coabitano per motivi di salute con gli assegnatari costituiscono inadempimento del contratto di locazione.

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alla Carta dei servizi, approvata con Delibera Commissariale n. 30 dell'1/4/2010, alla Deliberazione CIPE del 13/3/1995 'Criteri generali per le assegnazioni e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 2, comma 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457', paragrafo 9 nonché alle disposizioni sulla comunione e sul condominio dettate dal Codice Civile.

Dalla data di esecutività del provvedimento di approvazione del presente Regolamento, cessano di avere vigore il precedente analogo Regolamento approvato con Delibera del C.d.A. n.48/2008 ed i provvedimenti successivi che ad esso si richiamano, con le eccezioni di cui al successivo paragrafo. Rimangono espressamente e totalmente in vigore il "Regolamento d'uso e di abitazione" ed il "Regolamento per la ripartizione degli oneri di manutenzione fra ente gestore ed assegnatari", allegati alla Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 42 dell'8/5/2008.