

## **Regolamento per l'Autogestione dei servizi** (in applicazione della L.R. 28/3/1995 n. 46 e s.m.i.)

### **1. NORME GENERALI**

#### Art. 1 (Principi e finalità)

L'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino in applicazione della Legge Regionale 46/95 e s.m.i. individua quale obiettivo prioritario la prevenzione e l'eliminazione del degrado del patrimonio di E.R.P.S..

Per la realizzazione di tali finalità strumento principale è rappresentato dalla partecipazione diretta dell'utenza con la costituzione delle Autogestioni quali forme di gestione del patrimonio di E.R.P.S..

#### Art. 1bis (Ambito di applicazione)

Il presente Regolamento trova applicazione ai soli fabbricati e complessi di totale proprietà dell'Agenzia o dalla stessa gestiti in forza di legge o convenzione non costituiti in condominio.

#### Art. 1ter (Autogestione)

1. Il presente Regolamento disciplina, ai sensi degli artt. 22 e 23 della L.R. 46/95 e successive modifiche ed integrazioni, la gestione diretta da parte dell'utenza che abita nello stesso complesso edilizio, dei servizi accessori inerenti il fabbricato e/o gli spazi comuni, compresa la piccola manutenzione a carico utenti.
2. Gli utenti così come definiti dal successivo art. 2, formano l'ente di gestione di seguito denominato Autogestione secondo le modalità, i termini e le condizioni di cui al presente Regolamento. All'Autogestione partecipano tutti gli utenti delle varie unità immobiliari comprese nello stesso complesso edilizio.

#### Art. 2 (Definizioni)

Ai fini del presente Regolamento si intende:

per **utente**:

- a) i titolari di assegnazione di E.R.P.S.;
- b) i titolari di contratto di locazione di locali commerciali;

per **complesso edilizio**:

lo stabile o gli stabili e relativi spazi esterni ad esso pertinenti ovvero che comportano una comunione di spesa e sono dotati di autonomia funzionale rispetto ad altri complessi abitativi.

Art. 3  
(Costituzione dell'Autogestione)

1. L'Autogestione dei servizi si costituisce su conforme deliberazione dell'assemblea degli utenti, convocata a cura di almeno 3 utenti, con il voto favorevole della maggioranza degli utenti aventi diritto e contestuale nomina degli organi direttivi di cui al successivo art. 7.
2. All'assemblea costitutiva parteciperà A.T.C., in qualità di garante della correttezza e ritualità delle operazioni.
3. L'operatività dell'Autogestione è sospensivamente condizionata alla stipula della relativa convenzione con A.T.C..

Art. 4  
(Poteri, compiti e responsabilità dell'Autogestione)

Fatte salve specifiche deroghe per fondati motivi espressamente concesse dal Consiglio di Amministrazione, l'Autogestione dei servizi ha ad oggetto la totalità dei servizi accessori inerenti i complessi edilizi e gli spazi comuni, ivi inclusa la piccola manutenzione a carico utenti; qualora concorrano tra edifici insistenti su una medesima area comune plurime comunioni di spesa per servizi, non è ammessa l'attivazione di una Autogestione ulteriore rispetto a quella dei singoli edifici.

*E' tuttavia ammessa, in via generale, nei singoli stabili l'Autogestione del solo servizio acqua con lettura dei contatori alle seguenti condizioni:*

- *che tutte le unità immobiliari, allacciate alla medesima presa d'acqua, siano munite di contatori individuali;*
- *che il contatore generale di fabbricato/scala sia volturato a nome dell'autogestione;*
- *che tutte le spese di volturazione del contatore generale siano corrisposte direttamente dall'Autogestione;*
- *che il pagamento delle bollette periodiche dei consumi agli enti erogatori siano poste direttamente a carico dell'Autogestione;*
- *che, per ragioni di omogeneità, ed a scampo di contestazioni tra utenti, tutti i contatori siano uguali tra loro ed installati contestualmente;*
- *che tutte le spese di installazione e gestione ed eventuale sostituzione dei contatori siano assunte a proprio carico dagli utenti che si impegnano a provvedervi tempestivamente;*
- *che, in caso di rilascio dell'alloggio, il contatore sia ritenuto gratuitamente dall'Agenzia;*
- *che vi sia impegno espresso da parte di ciascun utente a consentire all'incaricato dell'Autogestione di cui al successivo comma 4 l'accesso al proprio alloggio o relative pertinenze al fine di permettere la prevista lettura contatore;*
- *che sia sottoscritto da parte di tutti gli utenti un modulo recante gli impegni di cui sopra a favore dell'Autogestione e dell'A.T.C..*

*L'assemblea degli utenti:*

- *sceglie il tipo di contatore, uguale per tutte le unità immobiliari;*
- *sceglie la persona/ditta di propria fiducia incaricata della lettura dei contatori;*
- *determina la cadenza delle letture periodiche dei contatori;*
- *individua i criteri per determinare la quantificazione dei consumi del singolo utente per le ipotesi di accertato mal funzionamento del suo contatore, nonché i criteri per il riparto del fisiologico differenziale tra la somma dei consumi dei singoli contatori ed il consumo registrato alla presa.*

*Può essere incaricato della lettura:*

- a. *l'Amministratore dell'Autogestione;*

- b. *il Presidente degli utenti;*
- c. *un membro del Comitato di Autogestione;*
- d. *un utente dell'Autogestione;*
- e. *un soggetto terzo rispetto all'Autogestione.*

*L'incaricato deve provvedere alla lettura preventiva ed alla lettura periodica dei contatori, comunicando i dati rilevati all'organo dell'Autogestione addetto alla redazione del preventivo di spesa e del rendiconto consuntivo.*

*Nel caso che l'incaricato sia un soggetto esterno, l'assemblea degli utenti potrà conferirgli il mandato diretto per la contabilizzazione delle quote in capo ai singoli utenti e la relativa esazione. L'Amministratore è responsabile nei confronti dell'Autogestione degli atti compiuti da tale incaricato i cui compensi sono posti a carico degli utenti in sede di redazione del preventivo di spesa e del conto consuntivo di gestione.*

Fatto salvo quanto sopra l'Autogestione assume la responsabilità e gli oneri della manutenzione ordinaria di tutti gli impianti necessari per l'erogazione della generalità servizi limitatamente agli interventi a carico degli utenti così come individuati dal "Regolamento per l'uso degli alloggi e dei servizi".

#### Art. 5 (Cessazione dell'Autogestione)

1. L'Autogestione cessa:
  - a) per naturale decorso dei termini fissati nella convenzione di cui all'art. 3 co. 2;
  - b) a seguito dimissioni dell'Amministratore e/o del Rappresentante degli utenti, ove ne sia prescritta la nomina a termini del presente Regolamento, quando gli stessi non vengano sostituiti dall'assemblea entro 60 gg.;
  - c) qualora la cessazione venga deliberata con la maggioranza degli utenti aventi diritto;
  - d) a seguito di sospensione di cui al successivo art. 6 qualora non vengano rimosse nel termine prescritto dall'A.T.C. le cause che avevano dato origine alla sospensione medesima.
2. In ogni caso l'Autogestione cessante è tenuta alla copertura finanziaria di tutti gli impegni di spesa assunti ed al rimborso all'A.T.C. delle spese eventualmente sostenute per suo conto.
3. In caso di cessazione l'A.T.C. riprende in qualità di mero gestore del patrimonio di E.R.P. l'Amministrazione precedentemente affidata all'Autogestione, con soluzione di continuità con la stessa.

#### Art. 6 (Sospensione dell'attivazione e dell'operatività dell'Autogestione)

Nei casi e nei modi previsti da Legge Regionale e dal presente Regolamento A.T.C., delibera di soprassedere all'attivazione o di sospendere Autogestioni già operanti per il tempo necessario a far cessare le cause che hanno determinato l'adozione del provvedimento.

Qualora il provvedimento di sospensione sia richiesto dall'Autogestione la relativa deliberazione dovrà essere assunta dalla maggioranza degli utenti aventi diritto.

L'Autogestione sospesa deve comunque con immediatezza provvedere a consegnare all'A.T.C. ogni e qualsiasi documentazione relativa alla gestione dalla stessa detenuta.

Decorso il termine di cui al comma uno senza che si siano ripristinate le condizioni per la corretta prosecuzione dell'attività dell'Autogestione la stessa cessa secondo quanto disposto dall'articolo precedente.

## **2. ORGANI DELL'AUTOGESTIONE**

Art. 7  
(Organi dell'Autogestione)

Sono Organi dell'Autogestione:

- a) l'assemblea generale degli utenti;
- b) l'Amministratore, che può essere individuato tra gli utenti ovvero tra soggetti estranei all'Autogestione (Amministratore esterno);
- c) il Comitato di gestione;
- d) il Presidente degli utenti di cui al successivo art. 13, nell'ipotesi in cui l'Amministratore non risulti un utente.

Art. 8  
(Assemblea degli utenti)

1. Per ogni unità immobiliare è possibile l'espressione di un unico voto.
2. L'utente assegnatario di E.R.P.S. potrà essere rappresentato in assemblea, senza la sottoscrizione di alcuna delega, dai familiari con lo stesso stabilmente conviventi secondo il seguente ordine di priorità: coniuge o convivente more uxorio, figli maggiorenni (legittimi, naturali e adottivi). Qualora lo stesso non venga rappresentato dalle persone sopra indicate, ha diritto a farsi rappresentare con delega scritta da altro assegnatario o da un familiare - così come sopra individuato - stabilmente convivente con quest'ultimo.
3. Ai fini del computo delle maggioranze, non saranno tenuti in conto gli alloggi sfitti salvo il caso che l'A.T.C. sia presente all'assemblea. In tal caso la stessa assume la qualifica di utente per ciascuno degli alloggi sfitti.
4. L'assemblea si riunisce in via ordinaria annualmente per l'esame e per l'approvazione del Bilancio preventivo e consuntivo ed annesso piano di riparto entro e non oltre 60 gg. dalla chiusura dell'esercizio finanziario e per le altre deliberazioni di competenza e, in via straordinaria, quando l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata dall'A.T.C. o da un numero di utenti non inferiore ad un sesto del totale. Nel caso l'Amministratore non provveda entro dieci giorni, l'assemblea viene convocata dagli utenti che l'hanno richiesta o dal Rappresentante degli utenti di cui all'art. 13 ovvero dall'A.T.C..

Art. 9  
(Convocazione assemblea degli utenti)

1. L'assemblea è di norma convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale in forma tale da garantire il pervenimento all'indirizzo del destinatario a tutti gli utenti, almeno cinque giorni prima della data prefissata.
2. Per i soli complessi in cui non vi sia Amministratore "esterno" è consentita la comunicazione mediante avviso da affiggersi entro lo stesso termine nell'atrio dello stabile.
3. Della convocazione dell'assemblea deve essere informata, con lo stesso preavviso di 5 giorni ed esclusivamente a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, anche l'A.T.C. la quale potrà partecipare all'assemblea.
4. 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 dell'eventuale seconda convocazione, che dovrà essere fissata in giorno successivo a quello della prima convocazione e comunque non oltre 10 gg. dalla medesima.

5. Nel caso in cui manchi l'Amministratore dell'Autogestione è ammessa la convocazione a cura di almeno tre utenti.

#### Art. 10

##### (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)

1. I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti. L'Amministratore dell'Autogestione non svolge le funzioni di Presidente o di Segretario.
2. L'assemblea si considera regolarmente costituita in prima convocazione quando siano rappresentati almeno due terzi degli utenti, ed in seconda convocazione da almeno un terzo.
3. Nel caso che l'ordine del giorno preveda la richiesta di cessazione - sospensione dell'Autogestione, la relativa deliberazione assembleare dovrà essere adottata con la stessa maggioranza di costituzione dell'Autogestione di cui all'art. 3.
4. Le deliberazioni si considerano valide in prima convocazione se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, purché questa sia pari alla metà degli utenti. Si considerano valide in seconda convocazione le deliberazioni se approvate da almeno un terzo degli aventi diritto.
5. Le deliberazioni relative alla nomina e alla revoca dell'Amministratore, del Presidente degli utenti e dei membri del Comitato di gestione dovranno essere sempre assunte con il voto favorevole della maggioranza degli utenti aventi diritto.
6. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige il processo verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea stessa, da raccogliersi in apposito registro.
7. Copia del verbale dell'assemblea sarà trasmessa a cura dell'Amministratore dell'Autogestione a tutti i partecipanti all'Autogestione ed all'A.T.C.. E' consentita solo, se non viola la riservatezza e nei casi in cui l'Amministratore non sia un soggetto "esterno", la comunicazione mediante avviso da affiggersi nell'atrio dello/degli stabile/i.
8. Per quanto non espressamente richiamato nel presente articolo si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del Codice Civile sull'assemblea del condominio.

#### Art. 11

##### (Comitato di gestione)

1. Il Comitato è eletto dall'assemblea col voto favorevole della maggioranza degli utenti aventi diritto ed i suoi componenti sono scelti tra gli utenti stessi.
2. Possono essere scelti a far parte del Comitato anche i familiari conviventi del titolare di assegnazione di E.R.P.S., così come indicati all'art. 8, co. 2.
3. Il Comitato è composto da un minimo di tre membri; dura in carica quattro anni e può essere riconfermato. La revoca e la conseguente sostituzione di ciascun membro del Comitato può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento con deliberazione adottata con le modalità di cui al primo comma del presente articolo.
4. Per le Autogestioni composte da un numero di partecipanti inferiore a 50 l'elezione di detto organismo è facoltativa.
5. La nomina del Comitato è obbligatoria in caso di elezione di Amministratore "esterno" a prescindere dal numero delle unità immobiliari. In caso di dimissioni da parte di uno o di più membri del Comitato si dovrà provvedere alla sostituzione entro 60 gg. pena la sospensione dell'Autogestione da parte di A.T.C.. L'Amministratore qualora non "esterno" ed il Presidente degli utenti nominati dall'assemblea fanno parte di diritto del Comitato di gestione.

Art. 12  
(Amministratore)

1. L'assemblea degli utenti elegge, con le maggioranze di cui all'art. 10, co. 5, l'Amministratore che ha la rappresentanza legale dell'Autogestione.
2. Può essere eletto Amministratore:
  - a) un utente dell'Autogestione in regola con il pagamento dei servizi, delle spese condominiali e del canone di locazione;
  - b) un familiare convivente con l'utente purchè ricorrano le condizioni di cui alla lettera a);
  - c) un soggetto estraneo all'Autogestione **ivi inclusa A.T.C. che agirà quale mandataria** (Amministratore esterno) avente i requisiti previsti per chi svolge funzioni di Amministratore di condominio in stabili di edilizia privata. In tale ipotesi non verranno corrisposti gli incentivi economici previsti dal successivo art. 20.
3. L'incarico di Amministratore è incompatibile con la carica di Presidente del Comitato Inquilini.
4. All'Amministratore potrà essere riconosciuto un compenso deliberato dall'assemblea degli utenti.
5. Dura in carica quattro anni e può essere riconfermato.
6. La sua revoca e conseguente sostituzione può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento con deliberazione adottata con le modalità di cui al punto 1. del presente articolo; in tale ipotesi, l'eventuale compenso di cui al precedente punto 4. verrà riconosciuto proporzionalmente all'effettivo periodo in cui il mandato ha avuto esecuzione.
7. In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il suo mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Amministratore che dovrà essere effettuata entro 60 gg. dalla data delle dimissioni da parte dell'assemblea degli utenti, dallo stesso convocata.
8. La mancata nomina dell'Amministratore entro i termini suddetti comporta la sospensione dell'Autogestione da parte dell'A.T.C..

Art. 13  
(Presidente degli utenti)

1. Il Presidente degli utenti è eletto in sede assembleare dalla maggioranza degli utenti aventi diritto al voto per la sola ipotesi in cui venga nominato un Amministratore esterno.
2. Possono essere eletti Presidente degli utenti:
  - a) un utente dell'Autogestione in regola con il pagamento dei servizi, delle spese condominiali e del canone di locazione;
  - b) un familiare convivente con l'utente - come individuato all'art. 8, co. 2 - purchè ricorrano le condizioni di cui alla lettera a).
3. Dura in carica 4 anni e può essere riconfermato ed è incompatibile con la carica di Presidente del Comitato Inquilini.
4. In caso di dimissioni volontarie l'assemblea dovrà provvedere alla sua sostituzione entro 60 gg.; la mancata elezione entro i termini suddetti comporta la sospensione dell'Autogestione da parte dell'A.T.C..

### **3. COMPITI DEGLI ORGANI DELL'AUTOGESTIONE**

#### Art. 14 (Compiti dell'assemblea)

Sono compiti dell'assemblea dell'Autogestione dei servizi:

- a) nominare, revocare l'Amministratore, i membri del Comitato di gestione ed il Presidente degli utenti ove previsti e/o necessari; in caso di nomina di Amministratore "esterno" la scelta dovrà essere effettuata prendendo in esame tutte le offerte di amministrazione pervenute o presentate nel corso dell'assemblea;
- b) approvare il Bilancio preventivo e quello consuntivo predisposto dall'Amministratore dell'Autogestione;
- c) approvare il compenso a favore dell'Amministratore dell'Autogestione ed eventualmente a favore degli altri organi;
- d) deliberare in ordine all'apertura di uno specifico conto corrente in relazione all'entità del Bilancio dell'Autogestione;
- e) pronunciarsi su tutti gli argomenti che il Comitato riterrà opportuno proporre;
- f) stabilire i criteri per la ripartizione delle spese;
- g) deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'Autogestione o la sua eventuale cessazione;
- h) deliberare in ordine alle azioni legali da intraprendere e a quelle in cui l'Autogestione risulti convenuta;
- i) deliberare in ordine alla stipulazione di contratti a forfait di gestione calore o di "global service" nei quali sia prevista la riscossione delle quote a carico dei singoli utenti direttamente da parte dell'impresa fornitrice;  
per contratto di "global service" relativamente al presente Regolamento si intende quella tipologia contrattuale che pone a carico dell'impresa contraente il totale costo di tutte le utenze dell'edificio/complesso a fronte del pagamento di un canone "forfettario" predeterminato, con conseguente esclusione della consuntivazione delle spese risultando a carico dell'impresa stessa l'alea dell'effettivo costo complessivo delle utenze;
- j) deliberare la richiesta ad A.T.C. per il conferimento della delega di funzioni amministrative decentrate di cui al successivo art. 27.

#### Art. 15 (Compiti del Comitato di gestione)

Sono compiti del Comitato:

- a) affiancare l'Amministratore coadiuvandolo nell'esecuzione dei compiti lui assegnati;
- b) proporre all'assemblea le modalità per l'erogazione dei servizi, comprese le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni;
- c) curare l'amministrazione nei casi di grave impedimento o di assenza dell'Amministratore per il tempo necessario alla sua sostituzione; tale compito non verrà assolto nei confronti dell'Amministratore "esterno";

- d) collaborare con il Presidente degli utenti nelle operazioni di verifica e controllo contabile amministrativo sull'operato dell'Amministratore "esterno" con specifico riguardo alla possibilità di accesso ai saldi contabili del conto corrente acceso a nome dell'Autogestione.

Art. 16  
(Compiti dell'Amministratore)

1. L'Amministratore è tenuto nei limiti del presente Regolamento a dare esecuzione alle delibere assembleari e comunque a:
- a) sottoscrivere la convenzione di attivazione dell'Autogestione con A.T.C. qualora l'Amministrazione non sia stata affidata ad A.T.C. stessa quale mandataria;
  - b) convocare l'assemblea ed eseguirne le deliberazioni, fare osservare le norme regolamentari;
  - c) stipulare a nome dell'Autogestione tutti gli atti e contratti che si rendessero necessari per l'attività di gestione;
  - d) riscuotere le quote dagli utenti e saldare le spese occorrenti direttamente; gestire in modo esclusivo le movimentazioni attive e passive del conto corrente bancario e/o postale, di cui al successivo punto n), provvedendo a verificare l'avvenuto incasso delle quote e a saldare le diverse forniture relative a contratti stipulati in nome e per conto dell'Autogestione;
  - e) provvedere alla suddivisione delle quote in capo ai singoli utenti con eventuale compilazione dei moduli di incasso (quali MAV, ricevute bancarie, conti correnti postali etc.);
  - f) sottoscrivere i verbali di consegna e riconsegna degli impianti, dai quali dovranno risultare le condizioni e l'agibilità;
  - g) curare i rinnovi delle licenze di esercizio;
  - h) stipulare a nome e per conto dell'Autogestione i contratti di utenza per la fornitura dei servizi;
  - i) curare la conduzione tecnica degli impianti e servizi, l'esecuzione delle relative manutenzioni e la conseguente gestione contabile;
  - j) tenere e conservare:
    - il registro di raccolta dei verbali delle assemblee;
    - il registro della contabilità ad entrata ed uscita sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro nel caso di gestione diretta;
    - un elenco degli utenti;
    - atti, contratti, convenzioni stipulate;
  - k) redigere alla fine di ciascun esercizio, per le spese ripetibili, un consuntivo da cui risultino le spese effettivamente sostenute con la suddivisione degli oneri a carico di ciascuna unità immobiliare, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi, nonché l'entità residua dei fondi accantonati;
  - l) sottoporre il preventivo di spesa ed il conto consuntivo all'approvazione dell'assemblea rispettivamente entro l'inizio dell'esercizio finanziario e entro 60 giorni dalla chiusura dello stesso;

- m) rappresentare l'Autogestione in giudizio per liti attive e passive, previa apposita deliberazione dell'assemblea;
  - n) predisporre l'apertura, in seguito a quanto deliberato dall'assemblea, di uno specifico conto presso un Istituto di Credito o un Ufficio Postale per la gestione finanziaria dell'Autogestione dei servizi cui dovranno confluire i fondi versati dagli utenti per le spese a loro carico fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 14 lettera i);
  - o) ove richiesto dagli utenti, fornire copia dei documenti in suo possesso nel rispetto del diritto alla riservatezza;
  - p) provvedere, all'inizio di ciascun esercizio, relativamente alle spese ripetibili, alla compilazione del preventivo da cui risultino:
    - le spese che si prevede di sostenere ed i fondi che si prevedono di accantonare nell'esercizio;
    - le quote annue a carico di ciascuna unità immobiliare;
    - la ripartizione delle quote annue in rate periodiche;
  - q) comunicare ad A.T.C. con cadenza almeno annuale, anche in presenza di contratti di "global service" o di gestione calore a forfait, la lettura dei contatori di tutte le utenze (gas, illuminazione, forza motrice, acqua). In caso di mancata comunicazione delle letture A.T.C. non provvederà a saldare le quote relative a morosità e sfittanze per alloggi di proprietà o in gestione.
2. L'Amministratore, qualora l'Autogestione abbia ottenuto dall'A.T.C. il conferimento di delega delle funzioni amministrative di cui all'art. 27, sarà incaricato dell'espletamento dei relativi adempimenti.
  3. L'Amministratore non può delegare a terzi le proprie funzioni. Può invece avvalersi di terzi per l'esecuzione delle sole attività indicate al precedente punto 1., lettere e), i), k), p) pur rimanendo responsabile nei confronti dell'Autogestione degli atti compiuti da tali soggetti i cui compensi sono posti a carico degli utenti in sede di redazione del preventivo di spesa e del conto consuntivo di gestione.
  4. Le funzioni di cui ai predetti punti e), k), p) non possono in alcun modo essere affidate a soggetti che forniscono beni, servizi, prestazioni d'opera in forza di contratti sottoscritti con l'Autogestione, con esclusione di coloro che risultano incaricati di prestazioni professionali per la sola assistenza contabile amministrativa.
  5. I poteri di firma del conto corrente di cui alla lettera n) potranno essere delegati - previa espressa deliberazione autorizzativa in tal senso - ad un utente con esclusione di tutti i soggetti che a qualsiasi titolo forniscono beni o servizi all'Autogestione.

Art. 17  
(Compiti del Presidente degli utenti)

Sono compiti del Presidente degli utenti:

1. sottoscrivere unitamente all'Amministratore "esterno" la convenzione di attivazione dell'Autogestione con A.T.C.;
2. predisporre un'azione di controllo contabile amministrativo sull'operato dell'Amministratore "esterno" con specifico riguardo alla possibilità di accesso alle movimentazioni del conto corrente acceso a nome dell'Autogestione;

3. verificare prima della presentazione del conto consuntivo redatto dall'Amministratore "esterno" le pezze giustificative dei costi esposti nel rendiconto;
4. coordinare l'azione degli altri componenti il Comitato di gestione in ordine alle segnalazioni da indirizzare all'Amministratore in carica;
5. convoca l'assemblea qualora l'Amministratore non abbia provveduto nonostante siano state esperite le procedure previste dall'art. 8, comma 5.

#### Art. 18

(Obbligo trasmissione comunicazioni e documenti all'A.T.C.)

L'Amministratore dovrà trasmettere all'A.T.C., nelle prescritte forme:

- l'avviso di convocazione delle assemblee;
- i verbali delle assemblee;
- il Bilancio preventivo ed il conto consuntivo, corredato dal relativo quadro di riparto;
- contratti stipulati con le diverse imprese;
- certificazioni di conformità dei lavori eventualmente eseguiti sugli impianti inerenti servizi oggetto di Autogestione.

### **4. VERSAMENTI ALL'AUTOGESTIONE**

#### Art. 19

(Conto corrente - Fondi dell'Autogestione)

Ciascuna Autogestione deve dotarsi di un conto corrente su cui far affluire i propri fondi e da cui attingere per effettuare i necessari pagamenti.

I fondi dell'Autogestione sono costituiti dai:

- a) versamenti degli utenti per la copertura delle spese ripetibili;
- b) versamenti effettuati da A.T.C. per morosità e sfittanze;
- c) contributi erogati da A.T.C. a termini del presente Regolamento.

#### Art. 20

(Contributo annuo oneri di amministrazione)

All'Autogestione che ottiene da A.T.C. la delega per l'espletamento dell'attività amministrativa inerente i compiti indicati al successivo art. 27 l'A.T.C. riconosce un compenso pari a € 10,00 per ogni singola unità immobiliare ricompresa nell'Autogestione, con un minimo di € 250,00 ed un massimo di € 3.000,00.

#### Art. 21

(Esazione delle quote)

1. L'Autogestione effettuerà direttamente l'esazione delle quote approvate dall'assemblea relative ai servizi e le piccole manutenzioni ripetibili autogestite secondo le modalità indicate nel precedente art. 16 lettera e).
2. Gli utenti del complesso autogestito sono tenuti a versare tali somme direttamente all'Autogestione, secondo le modalità approvate dall'assemblea fatto salvo quanto previsto dall'art. 14 lettera i).

## **5. RESPONSABILITA' E OBBLIGHI PARTICOLARI DELL' AUTOGESTIONE**

### Art. 22

(Divieto di modificare beni autogestiti)

Nessuna innovazione può essere apportata agli immobili, alle loro pertinenze, agli impianti ed alle attrezzature senza il preventivo nullaosta scritto dell'A.T.C..

### Art. 23

(Responsabilità)

1. L'Autogestione assume piena ed integrale responsabilità dei servizi autogestiti, e delle opere realizzate, esonerandone l'A.T.C..
2. 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.
3. L'A.T.C., di conseguenza, resta sollevata da qualsiasi responsabilità relativa a tale gestione.
4. Qualora all'atto della costituzione dell'Autogestione sia pendente un contratto stipulato da A.T.C. nelle vesti di proprietario con una società appaltatrice l'Autogestione dovrà subentrare quale contraente in luogo dell'Agenzia alle medesime condizioni contrattuali.
5. Nel caso l'Autogestione intendesse interrompere i contratti in epoca precedente alla naturale scadenza, fatto salvo quanto previsto dall'art. 30, la stessa dovrà farsi integrale carico di ogni onere, manlevando A.T.C. da qualsiasi responsabilità e/o indennizzo derivante dalla risoluzione anticipata.

## **6. COMPITI E POTERI DI A.T.C.**

### Art. 24

(Assistenza all'Autogestione)

1. L'A.T.C. fornisce assistenza contabile per la redazione dei Bilanci preventivi e consuntivi e in genere rispetto alle norme di riferimento.
2. A.T.C. presta assistenza amministrativa in merito alla convocazione delle assemblee, all'espletamento delle pratiche e alla redazione di contratti inerenti l'Autogestione.
3. L'A.T.C. si riserva la facoltà di partecipare alle assemblee dell'Autogestione.
4. L'A.T.C., ove richiesto, potrà prestare consulenza legale per contestazioni o vertenze che potessero insorgere tra l'Autogestione ed i terzi, così come tra gli utenti e l'Autogestione, limitatamente alle questioni di stretta attinenza all'attività gestoria fermo restando l'autonomia della gestione per eventuali azioni giudiziarie.
5. Viene garantita inoltre, a richiesta, l'assistenza tecnica sulla gestione dei servizi a rimborso.
6. Nei casi in cui l'A.T.C. sia proprietaria di locali utilizzabili per l'attività dell'Autogestione gli stessi sono messi a disposizione dell'Autogestione, in comodato d'uso precario. Qualora nel complesso operino i Comitati riconosciuti sulla base di accordo tra Organizzazioni Sindacali degli inquilini e A.T.C. l'Autogestione dovrà obbligatoriamente concordare le modalità di utilizzo dei locali di cui sopra con tali Comitati.
7. Nei casi in cui l'A.T.C. sia comproprietaria di locali utilizzabili per l'attività dell'Autogestione siti nel complesso autogestito parzialmente ceduto, la stessa s'impegna a proporre all'assemblea condominiale la concessione in comodato d'uso precario di tali locali all'Autogestione e ai Comitati che devono accordarsi sul loro utilizzo.

8. L'A.T.C. incentiva l'innovazione tecnologica delle Autogestioni anche ai fini di collegamento in rete e di accesso a banche dati.
9. L'A.T.C. organizza corsi di formazione periodica indirizzata agli Amministratori in materie attinenti all'attività delle Autogestioni.
10. Le disposizioni di cui ai punti 1., 2., 4., 5., 9., non si applicano in caso di nomina di Amministratore "esterno".

Art. 25

(Verifiche dell'A.T.C. sullo stato di immobili ed impianti)

L'A.T.C., per assicurare l'osservanza del presente Regolamento e, per tutelare i beni oggetto dell'Autogestione, si riserva di verificare in ogni momento, lo stato di conservazione e lo stato di manutenzione degli immobili e degli impianti. Qualora gli incaricati dell'A.T.C. dovessero riscontrare difetti o danneggiamenti agli immobili od agli impianti, l'A.T.C. procederà a notificare i rilievi effettuati all'Amministratore con comunicazione per raccomandata con avviso di ricevimento e, qualora la gestione non ottemperasse alle prescrizioni dell'A.T.C. e non eseguisse a propria cura e spese ed entro i termini assegnati gli interventi eventualmente necessari, è in facoltà dell'A.T.C. provvedere a sua cura, con successivo addebito delle spese agli assegnatari ed aventi titolo.

Art. 26

(Misura del canone di locazione)

1. Il canone applicato agli assegnatari dei complessi in cui sia stata autorizzata l'Autogestione è decurtato della "quota A.T.C." determinata in base alle spese generali e di amministrazione inserite nel Bilancio consuntivo A.T.C..
2. Nel caso l'Autogestione si riferisca ai soli servizi relativi a parti comuni a più stabili (cortile, area verde, coutenze etc.) la citata quota verrà invece ridotta al 50%.

Art. 27

(Attività amministrativa decentrata)

1. Qualora l'Amministratore eletto non sia un Amministratore "esterno" A.T.C. può conferire all'Autogestione che ne abbia fatto richiesta mandato per l'espletamento di propria attività amministrativa inerente i sottoelencati argomenti all'Autogestione attivata per la gestione di tutti i servizi:
  - a) verifica e controllo del rispetto del Regolamento per l'uso degli alloggi da parte degli utenti (esempi: occupazione con cose e materiali di parti comuni - quali corridoi, cortili, solai etc. -, uso esclusivo non autorizzato di locali tecnici, segnalazione ad A.T.C. di occupazione senza titolo alloggi E.R.P., parcheggio non regolamentare delle autovetture in spazi non consentiti);
  - b) segnalazioni e denunce agli organi di Polizia che si rendono necessarie; (esempi: richiesta intervento Polizia Urbana per abbandono auto nei cortili, denuncia per atti vandalici, etc.);
  - c) richieste di intervento nei confronti di tali organi;
  - d) in caso ricorressero circostanze tali da indurre l'Autogestione a ritenere di non poter esercitare direttamente le funzioni di cui ai punti a), b), c) idonea segnalazione andrà indirizzata agli organi dell'A.T.C. che provvederanno in conseguenza;
  - e) le segnalazioni da parte dell'Autogestione agli Uffici dell'A.T.C. del mancato accoglimento degli inviti rivolti agli utenti inadempienti per l'adozione di idonei provvedimenti da parte dell'A.T.C..

2. In ordine all'attività affidata all'Autogestione, l'A.T.C. fornisce le informazioni ed i dati in suo possesso che si rendessero necessari, nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali e delle disposizioni del Garante.
3. A.T.C. si riserva di revocare il mandato conferito di cui al presente comma qualora abbia a riscontrare da parte degli organi dell'Autogestione comportamenti non improntati a criteri di trasparenza, equità e di composizione dei conflitti per una civile convivenza.

Art. 28  
(Recupero legale dei crediti)

1. L'A.T.C., verificata la regolarità degli atti amministrativi e l'approvazione degli stessi da parte dell'assemblea, può accogliere la richiesta di surroga da parte dell'Autogestione (ex art. 1201 Codice Civile) nei propri crediti verso gli utenti morosi. Tale richiesta può ricomprendere gli oneri relativi ad azioni legali, preventivamente autorizzate dall'A.T.C., intraprese dall'Autogestione qualora le stesse non andassero a buon fine.

Art. 29  
(Verifiche contabili dell'A.T.C.)

E' in facoltà dell'A.T.C. di richiedere e/o di prendere visione dall'Autogestione in qualsiasi momento di ogni documentazione connessa al Bilancio d'esercizio.

## **7. NORME FINALI**

Art. 30  
(Garanzie)

1. I contratti tra l'Autogestione e i fornitori o gli altri prestatori di servizi, compreso l'Amministratore "esterno", devono riportare, oltre a quanto convenuto tra i contraenti, le seguenti norme indicate quali clausole e condizioni risolutive espresse ai sensi degli artt. 1353 e 1456 C.C., da approvarsi con doppia sottoscrizione contrattuale:
  - a) "Le parti convengono espressamente che il presente contratto sarà automaticamente risolto, senza responsabilità alcuna da parte dell'Autogestione, al verificarsi delle seguenti condizioni:
    - cessazione dell'Autogestione;
    - provvedimento di revoca dell'Autogestione medesima da parte dell'A.T.C.;
    - per ulteriori motivi previsti dalla legge;ogni clausola, patto od impegno, ancorchè posteriore alla conclusione del presente contratto, che preveda una preventiva liquidazione convenzionale del danno connesso alle ipotesi di risoluzione sopra enunciate, è da ritenersi nullo".
  - b) "E' fatto obbligo all'impresa, a pena di risoluzione del presente contratto:
    - garantire l'osservanza dei contratti collettivi e delle disposizioni di legge vigenti in materia di mano d'opera;
    - provvedere, a propria cura e spese, all'assicurazione per la responsabilità civile derivante dai rischi connessi con le prestazioni".
2. L'Autogestione è tenuta, in ogni caso:
  - a) verificare, per qualsiasi affidamento di lavori che l'impresa prescelta abbia idonea copertura assicurativa per i rischi connessi con l'esecuzione dell'opera;
  - b) a richiedere che venga rilasciata, ove le normative vigenti lo richiedano, dichiarazione di conformità dei lavori eseguiti da parte dei soggetti incaricati;

- c) a consegnare tempestivamente all'A.T.C. tali certificazioni;
- d) a manlevare A.T.C. da qualsiasi responsabilità e/o indennizzo spettante alle imprese terze qualora intendesse interrompere i contratti eventualmente pendenti con imprese appaltatrici prima della naturale scadenza.

### Art. 31

(Rete fiduciaria sul territorio; utente Fiduciario)

1. Al fine di garantire e promuovere la collaborazione tra gli utenti e la più efficace interazione con A.T.C. anche come strumento di diretta partecipazione democratica, nei complessi e/o negli stabili, non costituiti in condominio, in cui non è stata attivata l'Autogestione dei servizi, l'utenza ha l'**obbligo** di nominare - con le modalità ed i termini di cui ai precedenti artt. 3 (commi 1 e 3), 8, 9, 10, in quanto compatibili - il soggetto Fiduciario, scegliendolo tra gli appartenenti all'utenza residente presso lo stabile/complesso interessato.
2. L'utente Fiduciario, una volta nominato, deve tempestivamente trasmettere ad A.T.C. il verbale della riunione e provvedere, quando richiesto, a sottoscrivere l'apposita convenzione autorizzativa.
3. Dura in carica due anni; convoca l'assemblea almeno annualmente; in caso di dimissioni deve porre in essere quanto necessario alla propria sostituzione e farsi carico di avvicendamento nelle funzioni; conserva i verbali delle riunioni nonché la copia di ogni atto trasmesso e/o ricevuto da A.T.C..
4. L'utente Fiduciario riceve istanze, proposte, richieste di informazioni ed eventuali doglianze scritte relative alla somministrazione e/o alle modalità di gestione dei servizi ripetibili, al fine di inoltrarle ai competenti Uffici dell'Agenzia; segnala ad A.T.C. eventuali disservizi e necessità manutentive; collabora con A.T.C. nel promuovere l'attivazione dell'Autogestione dei servizi e, fermo quanto previsto dal precedente art. 3, comma 1, ne può convocare l'assemblea costitutiva.
5. L'attivazione dell'Autogestione ovvero la costituzione del condominio determinano, di diritto, la cessazione dalla carica.

## INDICE

**CAP. 1 Norme Generali (artt. 1÷6)**

**CAP. 2 Organi dell'Autogestione (artt. 7÷13)**

**CAP. 3 Compiti degli organi dell'Autogestione (artt. 14÷18)**

**CAP. 4 Versamenti all'Autogestione (artt. 19÷21)**

**CAP. 5 Responsabilità e obblighi particolari dell'Autogestione (artt. 22÷23)**

**CAP. 6 Compiti e poteri di A.T.C. (artt. 24÷29)**

**CAP. 7 Norme Finali (artt. 30÷31)**