



Comune di Padova

REGOLAMENTO
DI AUTOGESTIONE DEGLI IMMOBILI
AD USO ABITATIVO
DI PROPRIETA' COMUNALE

— o o o —

Approvato con delib. C.C. n. 1446 del 22/10/1990

INDICE

ART. 1 - COSTITUZIONE DELL'AUTOGESTIONE

ART. 2 - COMPITI DELL'AUTOGESTIONE

ART. 3 - ORGANI DELL'AUTOGESTIONE

ART. 4 - COMPITI DELL'ASSEMBLEA

ART. 5 - CONVOCAZIONE E MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

Art. 5.1 - Assemblea costitutiva

Art. 5.2 - Assemblee ordinarie

ART. 6 - IL COMITATO DI GESTIONE

ART. 7 - IL PRESIDENTE DELL'AUTOGESTIONE

ART. 8 - OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

ART. 9 - OBBLIGHI DELL'ENTE GESTORE IN CASO DI ALLOGGI NON LOCATI E IN CASO DI MOROSITA'

ART. 10 - RIPARTIZIONE E RISCOSSIONE DELLE QUOTE DI SPESA DEGLI ASSEGNATARI

ART. 11- POTERI DELL'ENTE GESTORE

ART. 12 - IL COMITATO DI COMPLESSO

ART. 13 - NORME CONCLUSIVE

Art. 1

Costituzione dell'autogestione

Ai sensi dell'art. 37 della Legge Regionale 19/1990, il Comune di Padova promuove la costituzione dell'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni convocando l'Assemblea degli assegnatari appartenenti ad un unico organismo abitativo ("unità di autogestione"), così come individuato dallo stesso ente gestore, sentite le Organizzazioni Sindacali nel quale la totalità delle unità immobiliari sia stata assegnata in locazione.

L'Assemblea dovrà procedere alla nomina di un "Comitato di Gestione" e del "Presidente dell'autogestione", scelta di norma fra gli assegnatari medesimi.

Il Comitato di gestione sarà formato da 3 membri, aumentabili a 5 od a 7 in relazione al numero delle scale o dei fabbricati interessati. E' comunque facoltà dell'assemblea procedere alla nomina del solo Presidente dell'autogestione negli organismi abitativi nei quali il numero di alloggi sia inferiore a 12.

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

Nel caso che più organismi abitativi costituiscano un complesso insediativo residenziale, così come individuato dall'ente gestore, con servizi generali in comune, i Presidenti dell'autogestione dei singoli organismi abitativi conferiscono in un "Comitato di coordinamento" per la gestione dei servizi comuni.

La qualità di membro associato di ciascuna unità di gestione è di diritto connessa all'assegnazione dell'alloggio ed è irrinunciabile, cessando solo in conseguenza del venir meno, per qualsiasi motivo, dell'assegnazione.

Art. 2

Compiti dell'autogestione

L'autogestione ha per oggetto:

- la custodia e il portierato degli stabili;
- la pulizia e l'uso degli spazi destinati a verde o a cortile e degli spazi coperti ad uso ricreativo, sociale e di servizio;
- la fornitura dell'acqua, dell'energia e del riscaldamento relativi a parti comuni;
- la manutenzione ordinaria degli ascensori;
- la conduzione e manutenzione degli impianti di depurazione;
- la pulizia periodica della fognatura;
- ogni altro servizio che verrà individuato da parte dell'ente gestore d'intesa con le autogestioni interessate;
- manutenzione ordinaria e straordinaria.

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno comunque essere affidate dall'autogestione a ditte o a persone competenti e specializzate, previo preventivo vistato dall'Ufficio Tecnico, i cui nomi dovranno essere comunicati al fine della verifica dei requisiti previsti dalla legislazione vigente dall'Ente Gestore.

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 o per il gioco dei bambini, rispettandone la destinazione originaria.

Restano a carico esclusivo dell'ente gestore gli adempimenti, derivanti dagli obblighi di legge o di regolamento, di competenza della proprietà degli immobili. In particolare all'ente gestore è riservato il compito di eseguire le opere di manutenzione straordinaria, le opere di risanamento, di ammodernamento, di ristrutturazione ed ogni altra opera destinata a innovare o migliorare gli immobili assegnati, secondo quanto disposto dal Regolamento comunale di ripartizione degli oneri tra ente gestore e assegnatari.

L'autogestione può avvalersi degli strumenti tecnici operativi e giuridici di sostegno predisposti dall'Ente gestore in accordo con le OO.SS.

L'Ente gestore consegna al Presidente dell'autogestione l'elenco dei beni attribuiti in godimento comune agli assegnatari, corredato della descrizione, per ciascun bene, delle caratteristiche tecniche, stato di conservazione, qualità e vetustà. L'ente gestore consegna inoltre al presidente dell'autogestione l'elenco, corredato della descrizione tecnico-funzionale, ove necessario, dei servizi accessori e degli spazi comuni la cui gestione è affidata agli assegnatari, ivi compreso l'elenco degli assegnatari stessi, nonché copia di atti, contratti, convenzioni in essere, tabelle millesimali e piani di riparto in uso.

Art. 3 Organi dell'autogestione

Sono organi dell'unità di autogestione:

- 1) l'assemblea degli assegnatari;
- 2) il Comitato di gestione;
- 3) il Presidente dell'autogestione.

Sono organi del complesso insediativo residenziale:

- 1) il Comitato di coordinamento;
- 2) il Presidente del complesso.

Art. 4 Compiti dell'assemblea

L'assemblea dell'autogestione elegge il comitato di gestione ed il proprio presidente che ne dirige i lavori.

L'assemblea dell'autogestione provvede:

- 1) alla elezione, conferma, revoca del presidente dell'autogestione ed alla definizione della misura dell'eventuale indennità;
- 2) all'approvazione dei preventivi annuali di spese del piano di ripartizione degli oneri tra gli assegnatari, nonché dei criteri di erogazione degli acconti;
- 3) all'approvazione dei rendiconti annuali del complesso insediativo e dell'unità di autogestione presentati rispettivamente dal presidente di complesso e dal presidente dell'unità di autogestione, nonché al recupero ed all'impiego degli eventuali residui attivi e passivi di gestione;
- 4) a deliberare i programmi delle opere di gestione e manutenzione dei servizi accessori, delle attrezzature e degli spazi comuni;
- 5) a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione;

- 6) a nominare il comitato di gestione;
- 7) a nominare tra i componenti il comitato di gestione un vice presidente per lo svolgimento delle funzioni del presidente nei casi di impedimento o di assenza del presidente stesso;
- 8) ad approvare l'esperimento delle eventuali azioni legali contro gli assegnatari e conto i terzi proposte dal presidente, salvo nei casi espressamente previsti dalla legge.

All'assemblea degli assegnatari possono partecipare, senza diritto di voto, l'ente gestore e le rappresentanze sindacali degli assegnatari su richiesta di almeno 1 inquilino. Il Sindacato comunicherà il nome del rappresentante che parteciperà alle riunioni.

L'ente gestore partecipa con diritto di voto alle assemblee delle unità di autogestione in cui vi siano alloggi non assegnati.

Art. 5

Convocazione e modalità di svolgimento dell'assemblea

5.1 - Assemblea costitutiva

Verificata in accordo con le OO.SS. per ogni immobile del patrimonio l'esistenza delle condizioni necessarie affinché la gestione dei servizi possa essere efficacemente attuata dagli assegnatari, l'ente gestore convoca per ogni fabbricato o per un insieme di parti di immobili idonei a costituire una unità di autogestione, l'assemblea costitutiva per l'elezione degli organi di cui all'art. 3.

L'ente gestore deve, altresì, convocare l'assemblea costitutiva di cui al comma precedente su richiesta di almeno un terzo degli assegnatari di un organismo abitativo entro tre mesi dalla loro richiesta.

L'avviso della convocazione viene inviato con lettera raccomandata che deve pervenire a ciascun assegnatario almeno quindici giorni prima della data di convocazione dell'assemblea. Al fine di consentire la partecipazione senza diritto di voto, l'ente gestore invia, altresì, copia dell'avviso di convocazione alle rappresentanze sindacali degli assegnatari più rappresentative su base regionale.

L'assemblea costitutiva risulterà giuridicamente valida quando siano presenti almeno due terzi degli assegnatari in prima convocazione ed almeno metà degli assegnatari in seconda convocazione.

5.2 - Assemblee ordinarie

Le assemblee ordinarie sono convocate dal presidente dell'autogestione che le presiede.

Di norma dovrà essere convocata almeno una assemblea annuale entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, che decorre dal 1° luglio di ogni anno e termina il 30 giugno dell'anno successivo. Nel caso di assemblea che si riferisca a conti di gestione, il presidente dell'autogestione deve inviare agli assegnatari ed all'ente gestore – insieme all'avviso di convocazione – copia del rendiconto o del preventivo sul quale l'assemblea è chiamata a decidere.

L'assemblea si riunisce, inoltre, tutte le volte che il Presidente dell'autogestione lo reputi necessario e quando lo stesso ne abbia avuto richiesta da almeno un quinto degli assegnatari.

L'assemblea è convocata mediante avviso individuale, con lettera a mano e 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.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data e ora dell'adunanza in seconda convocazione.

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 viene eletto un segretario addetto alla verbalizzazione delle decisioni e delle eventuali dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale: a questo fine verrà predisposto un apposito registro dei verbali che verrà firmato dal presidente e dal segretario.

Ogni assegnatario ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da un familiare convivente o da un altro assegnatario dell'autogestione 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 presidente dell'autogestione deve astenersi dal voto ove si deliberi sulla sua sostituzione, sul rendiconto della sua gestione e provvedimenti da lui adottati.

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

Art. 6 **Il comitato di gestione**

Il comitato di gestione è eletto dall'assemblea degli assegnatari, fra gli stessi. E' composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, ivi compreso il presidente.

Il comitato opera collegialmente. Dura in carica due anni e può essere riconfermato.

E' compito del comitato operare per il migliore funzionamento dei servizi di autogestione e per la miglior tenuta degli spazi comuni interni ed esterni, segnalando al presidente, all'assemblea ed eventualmente all'ente gestore, le carenze riscontrate.

I membri del comitato collaborano, altresì, sia congiuntamente che disgiuntamente, col presidente nello svolgimento delle attività di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 8) , e 10) del successivo articolo 7, nonché alle altre attività per le quali il presidente stesso ritenga di avvalersi della loro collaborazione, in particolare debbono:

- 1) fare osservare le norme regolamentari per l'uso e manutenzione degli alloggi e parti comuni;
- 2) concorrere a mettere in atto le riparazioni relative ai servizi accessori ed agli spazi comuni, assicurandone la piena funzionalità;
- 3) provvedere al buon uso dei servizi accessori e spazi comuni curandone la conduzione tecnica.

Nell'assolvimento dei loro compiti i membri del comitato possono richiedere la collaborazione degli assegnatari disponibili.

L'attività del comitato è coordinata dal presidente.

Art. 7

Il Presidente dell'autogestione

Gli assegnatari di ciascuna unità di autogestione eleggono al proprio interno il presidente.

Il presidente dell'autogestione dura in carica due anni e non può essere confermato per un ulteriore biennio. L'assemblea può in ogni tempo revocarlo con provvedimento motivato.

Al presidente dell'autogestione può essere erogata una indennità nella misura determinata dall'assemblea degli assegnatari, con l'onere a carico degli stessi.

Il presidente dell'autogestione, che ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con le istituzioni e l'ente gestore, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e curare l'osservanza del presente Regolamento;
- 2) riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e, se dovuti, dell'ente gestore;
- 3) riscuotere dagli assegnatari le quote di eventuali spese legali a carico dell'autogestione, suddivise per millesimi;
- 4) erogare le spese occorrenti per le attività oggetto del presente Regolamento;
- 5) predisporre nei tempi previsti dall'art. 5 il preventivo per la gestione dell'anno successivo ed il rendiconto annuale della gestione compiuta, con l'esatta determinazione delle quote a carico di ciascun assegnatario;
- 6) convocare e presiedere l'assemblea degli assegnatari da tenersi almeno una volta all'anno;
- 7) stipulare, ove occorra, i contratti necessari per l'erogazione dei servizi comuni, nonché porre in essere ogni altro atto necessario per l'attività di gestione, restando ferma in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti dei terzi e dell'ente gestore;
- 8) curare la gestione contabile dell'autogestione;
- 9) conservare ed aggiornare il libro cassa dell'autogestione con evidenziazione delle entrate ed uscite (documentate a norma di legge);
- 10) rappresentare l'unità di autogestione in seno al comitato di complesso;
- 11) conservare il registro dei verbali dell'assemblea degli assegnatari, regolarmente vistato anno per anno da un notaio o dalla cancelleria del Tribunale;
- 12) proporre un eventuale regolamento interno, da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea e non in contrasto con le regole generali predisposte dall'ente gestore;
- 13) segnalare tempestivamente all'ente gestore eventuali morosità nel versamento delle quote da parte degli assegnatari;
- 14) segnalare l'eventuale presenza di situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti (VV.FF., AMAG,), nonché all'ente gestore.

Art. 8
Obblighi ed oneri a carico degli assegnatari

Gli assegnatari debbono attenersi alle norme dell'atto convenzionale di locazione, al presente Regolamento, al Regolamento per la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed assegnatari ed alle deliberazioni dell'assemblea.

Gli assegnatari che riscattino l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente regolamento sino alla sua sostituzione con il regolamento del condominio.

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

Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberato 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 urgenti e improrogabili.

Art. 9
**Obblighi dell'ente gestore in caso di alloggi non locati
e in caso di morosità**

Qualora nell'organismo abitativo vi siano alloggi non locati l'ente gestore provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi.

Gli assegnatari che si rendano morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Al solo fine di consentire il regolare funzionamento dell'autogestione, l'ente gestore per le quote di spesa spettanti ai singoli assegnatari, provvederà ad anticipare all'autogestione le somme dovute dai morosi con l'obbligo di esperire immediatamente l'azione di recupero e di procedere contemporaneamente ad adottare i provvedimenti previsti dall'art. 37 della Legge Regionale n. 19/90.

Per i casi di cui all'ultimo comma dell'articolo 36 della legge regionale n. 19/90, l'ente gestore può concedere proroghe analoghe a quelle concesse per il pagamento del canone.

L'ente gestore provvederà al pagamento delle quote scadute al rappresentante dell'autogestione con l'obbligo di esperire immediatamente l'azione di recupero.

Se trattasi di assegnatari rientranti nella previsione del terzo comma dell'art. 35, l'ente gestore dovrà rivalersi, per le somme anticipate, sul fondo sociale per l'integrazione delle spese per i servizi accessori.

Art. 10
Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari

Il presidente dell'autogestione provvede, sulla base della ripartizione per millesimi, ad attribuire a ciascun assegnatario le quote di spesa per la manutenzione e la gestione dei servizi di cui al presente Regolamento.

Fino alla determinazione per ciascun stabile del prospetto dei valori millesimali, deve essere fatto riferimento al criterio del numero intero di vani convenzionali in godimento (superficie utile alloggio: 14).

Il Presidente dell'autogestione invierà apposito avviso di pagamento secondo scadenze periodiche, comunque non superiori a quattro mesi nonché avviso a mano controfirmato per ricevuta.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote, nelle forme richieste, alle scadenze fissate e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento. Decorso tale termine all'assegnatario vengono applicati gli interessi legali.

Il presidente comunica tempestivamente l'inadempimento dell'assegnatario all'ente gestore.

Il presidente quale rappresentante dell'autogestione provvede all'apertura, presso l'istituto bancario tesoriere dell'ente gestore, di un conto corrente intestato all'autogestione, da utilizzarsi per la riscossione ed il deposito delle quote a carico degli assegnatari o dei contributi a carico dell'ente gestore.

Art. 11 Poteri dell'ente gestore

Al solo scopo della tutela dei beni in oggetto dell'autogestione è riconosciuto all'ente gestore, il diritto di ispezione, di controllo e di interventi sostitutivi nel caso di inerzia.

Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti dovuti a negligenza incuria o inperizia, l'ente gestore procederà a notificare i rilievi effettuati all'autogestione, e nel caso di non intervento a eseguire gli interventi necessari, con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Art. 12 Il comitato di complesso

I servizi e le opere di manutenzione comuni a più unità di autogestione sono amministrati collegialmente dal comitato di complesso al quale partecipano di diritto i presidenti di ciascuna unità di autogestione interessata al servizio ed alla manutenzione e, limitatamente alle eventuali parti non affidate in autogestione, l'ente gestore o l'amministrazione del condominio.

Ogni Presidente è comunque vincolato al parere dell'assemblea degli utenti dell'unità di autogestione rappresentata.

Il voto dei membri del comitato di complesso si esprime in millesimi corrispondenti a ciascuna delle unità di autogestione da essi rappresentate.

I membri del comitato di complesso eleggono al proprio interno il presidente.

Il presidente del comitato di complesso dura in carica due anni e può essere riconfermato. Il comitato può in ogni tempo revocarlo.

La prima adunanza del comitato di complesso è convocata dal più anziano dei presidenti delle singole unità di autogestione, al fine di eleggere al proprio interno il presidente.

La funzione di supplente, in caso di impedimento del presidente del comitato, è svolta dal più anziano dei presidenti.

Art. 13
Norme conclusive

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