

Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 ottobre 2011, n. 13/R.

Regolamento regionale recante: “Regolamento delle autogestioni, in attuazione dell’articolo 22, comma 1, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale)”.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Visto l’articolo 121 della Costituzione (come modificato dalla legge costituzionale 22 novembre 1999, n. 1);

Visti gli articoli 27 e 51 dello Statuto della Regione Piemonte;

Vista la legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 12-1758 del 28 marzo 2011

emana

il seguente regolamento:

Regolamento regionale recante: “Regolamento delle autogestioni, in attuazione dell’articolo 22, comma 1, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale)”.

SOMMARIO

Art. 1 (Ambito di applicazione)

Art. 2 (Principi e finalità)

Art. 3 (Costituzione dell’autogestione)

Art. 4 (Organi dell’autogestione)

Art. 5 (Assemblea generale degli assegnatari)

Art. 6 (Compiti dell’assemblea generale degli assegnatari)

Art. 7 (Convocazione dell’assemblea generale degli assegnatari)

Art. 8 (Costituzione dell’assemblea e validità delle deliberazioni)

Art. 9 (Amministratore o rappresentante degli assegnatari)

Art. 10 (Compiti dell’amministratore)

Art. 11 (Obblighi e divieti)

Art. 12 (Verifiche dell’ente gestore)

Art. 13 (Recupero dei crediti)

Art. 14 (Assistenza all'autogestione)

Art. 15 (Sospensione dell'autogestione)

Art. 16 (Cessazione dell'autogestione)

Art. 17 (Norma transitoria)

Art. 18 (Entrata in vigore)

Art. 1.

(Ambito di applicazione)

1. Il presente regolamento, previsto dall'articolo 22, comma 1, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale), definisce le modalità di autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni da parte degli assegnatari degli alloggi di edilizia sociale.

Art. 2.

(Principi e finalità)

1. Gli enti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni, sulla base dei criteri indicati nel presente regolamento.

2. L'autogestione dei servizi ha quale oggetto la totalità o parte dei servizi accessori a rimborso inerenti i complessi edilizi e gli spazi comuni, quali ad esempio l'ascensore, il riscaldamento centralizzato, la pulizia delle parti e degli spazi comuni, gli spazi destinati a verde e a cortile, gli spazi coperti ad uso esclusivo degli assegnatari, gli spazi e i percorsi comuni per parcheggio autovetture ed altri veicoli, i consumi di acqua ed energia elettrica relativi alle parti comuni, la pulizia fognaria.

3. Se concorrono, 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.

Art. 3.

(Costituzione dell'autogestione)

1. L'autogestione si costituisce su conforme deliberazione di un'assemblea degli assegnatari, a tal fine convocata da almeno tre utenti. Esclusivamente ai fini dell'autogestione, sono considerati alla stregua degli assegnatari anche i titolari di contratto di locazione stipulato ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e i titolari di contratto di locazione di locali commerciali siti nell'immobile.

2. Per la costituzione dell'autogestione è necessario il voto favorevole della maggioranza degli assegnatari aventi diritto.

3. All'assemblea costitutiva dell'autogestione partecipa un rappresentante dell'ente gestore, in qualità di garante della correttezza delle operazioni.

4. Contestualmente alla costituzione dell'autogestione, l'assemblea degli assegnatari procede alla nomina dell'amministratore o rappresentante degli assegnatari di cui all'articolo 9.

5. L'operatività dell'autogestione è condizionata alla stipula di apposita convenzione con l'ente gestore. L'ente gestore, preventivamente alla stipula della convenzione, verifica l'efficacia e l'economicità della costituzione dell'autogestione, in particolare nel caso di autogestioni parziali.

6. Al momento della stipula della convenzione di cui al comma 5, l'autogestione subentra nella titolarità dei contratti pluriennali eventualmente sottoscritti dall'ente gestore.

7. Non possono essere oggetto di autogestione i servizi che fruiscono di impianti definiti dall'ente gestore tecnologicamente avanzati e la cui gestione necessita di assistenza altamente specializzata.

8. Nel caso di immobili la cui costruzione è ultimata da meno di tre anni, la costituzione dell'autogestione è subordinata ad autorizzazione da parte dell'ente gestore.

Art. 4.

(Organi dell'autogestione)

1. Sono organi dell'autogestione l'assemblea generale degli assegnatari e l'amministratore o rappresentante degli assegnatari (di seguito definito "amministratore").

Art. 5.

(Assemblea generale degli assegnatari)

1. L'assemblea generale degli assegnatari è composta da tutti gli assegnatari dell'immobile costituito in autogestione. L'assegnatario ha facoltà di farsi rappresentare in assemblea, con delega scritta, da uno dei componenti il proprio nucleo o da altra persona residente nello stabile. Ogni partecipante all'assemblea non può, comunque, disporre di più di tre deleghe.

2. Ogni assegnatario o suo delegato esprime un voto all'interno dell'assemblea. L'ente gestore, qualora sia presente all'assemblea con un proprio rappresentante, assume la qualifica di assegnatario per ciascuna delle unità immobiliari non assegnate o non locate dello stabile.

3. L'assemblea generale si riunisce in via ordinaria almeno una volta l'anno, per l'approvazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo ed annesso piano di riparto. L'assemblea può riunirsi in via straordinaria quando sia necessario procedere ad altre deliberazioni o dietro richiesta dell'ente gestore, dell'amministratore o di almeno un quinto degli assegnatari congiuntamente.

4. L'ente gestore ha facoltà di partecipare, senza diritto di voto, all'assemblea generale degli assegnatari anche in assenza di unità immobiliari non assegnate o locate nello stabile.

Art. 6.

(Compiti dell'assemblea generale degli assegnatari)

1. L'assemblea generale degli assegnatari provvede a:

a) nominare l'amministratore, scelto tra tutte le offerte di amministrazione pervenute o presentate nel corso dell'assemblea, e revocarne il mandato;

b) approvare il bilancio di previsione e il conto consuntivo predisposti dall'amministratore;

c) stabilire i criteri per la ripartizione delle spese;

d) deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione, ivi comprese la sua sospensione o cessazione.

Art. 7.

(Convocazione dell'assemblea generale degli assegnatari)

1. L'assemblea generale degli assegnatari è convocata, di norma, dall'amministratore, mediante avviso individuale inoltrato a tutti gli assegnatari e all'ente gestore, anche in assenza di unità immobiliari non assegnate o non locate, in forma tale da garantirne la ricezione almeno cinque giorni prima della data prefissata.

2. L'avviso di convocazione dell'assemblea deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, nonché l'elenco delle materie da sottoporre a deliberazione. L'avviso deve, inoltre, indicare la data di eventuale seconda convocazione dell'assemblea, da fissarsi in un giorno successivo a quello della prima convocazione e, comunque, non oltre dieci giorni dalla medesima.

3. Se l'amministratore non provvede alla convocazione dell'assemblea generale entro quindici giorni dalla richiesta pervenutagli dai soggetti di cui all'articolo 5, comma 3 l'assemblea viene

convocata, secondo le modalità di cui al presente articolo, dagli stessi soggetti che ne hanno fatto richiesta.

Art. 8.

(Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni)

1. I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria nominano, di volta in volta, un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti. Le funzioni di presidente e segretario dell'assemblea non possono essere svolte dall'amministratore dell'autogestione.
2. L'assemblea si considera regolarmente costituita in prima convocazione quando sono rappresentati almeno due terzi degli assegnatari. Per la regolare costituzione in seconda convocazione è sufficiente la rappresentanza di un terzo degli assegnatari.
3. Le deliberazioni dell'assemblea si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza dei partecipanti. Le deliberazioni relative alla cessazione o sospensione dell'autogestione sono valide se approvate con voto favorevole della maggioranza degli aventi diritto.
4. Delle deliberazioni dell'assemblea viene redatto processo verbale, sottoscritto dal presidente e dal segretario dell'assemblea, da raccogliersi in apposito registro.
5. Copia del verbale dell'assemblea viene trasmesso, a cura dell'amministratore, a tutti gli assegnatari e all'ente gestore.
6. Per quanto non espressamente richiamate nel presente regolamento, si osservano, in quanto applicabili, le vigenti disposizioni del codice civile in materia di assemblea dei condomini.

Art. 9.

(Amministratore o rappresentante degli assegnatari)

1. L'amministratore dell'autogestione è nominato dall'assemblea degli assegnatari, con voto favorevole della maggioranza dei partecipanti.
2. L'amministratore è responsabile di tutte le incombenze in materia fiscale e in materia di sicurezza degli impianti e del lavoro connesse all'autogestione.
3. I compensi eventualmente riconoscibili all'amministratore sono posti a carico degli assegnatari costituiti in autogestione.

Art. 10.

(Compiti dell'amministratore)

1. L'amministratore provvede a:
 - a) aprire apposito conto corrente bancario a firme disgiunte intestato all'autogestione;
 - b) stipulare i contratti per la fornitura di servizi, gli atti e i contratti che si rendono necessari per l'attività di gestione e, in caso di inadempimenti, adire le vie legali, previa deliberazione dell'assemblea degli assegnatari, rappresentando l'autogestione in giudizio; per la stipula dei contratti di durata superiore a cinque anni è necessario il preventivo assenso dell'ente gestore;
 - c) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari;
 - d) curare la gestione contabile e la conduzione tecnica degli impianti;
 - e) far eseguire i lavori di manutenzione ordinaria relativi ai servizi autogestiti;
 - f) curare l'esazione delle quote dovute dagli assegnatari per le spese relative ai servizi autogestiti, secondo le modalità e i tempi deliberati dall'assemblea degli assegnatari;
 - g) comunicare all'ente gestore, con cadenza bimestrale, l'aggiornamento dei pagamenti effettuati e l'elenco dei morosi;
 - h) tenere il registro dei verbali dell'assemblea degli assegnatari;
 - i) aggiornare la situazione contabile di cassa, con l'annotazione di tutti i movimenti in denaro;
 - l) inviare all'ente gestore copia del bilancio di previsione e del conto consuntivo approvati dall'assemblea degli assegnatari;

- m) convocare l'assemblea degli assegnatari;
 - n) comunicare tempestivamente all'ente gestore qualsiasi variazione inerente l'autogestione;
 - o) gestire in prima istanza i reclami relativi all'autogestione.
2. In caso di dimissioni, l'amministratore è comunque tenuto a garantire la continuità della gestione fino alla nomina da parte dell'assemblea degli assegnatari del nuovo amministratore.

Art. 11.

(Obblighi e divieti)

1. Ciascun assegnatario è tenuto a versare la quota attribuitagli per le spese relative ai servizi autogestiti, secondo quanto deliberato dall'assemblea degli assegnatari, nei modi e nei tempi stabiliti dall'amministratore.
2. Nessuna innovazione o modifica può essere apportata agli immobili autogestiti, alle loro pertinenze, agli impianti e alle attrezzature senza il preventivo assenso dell'ente gestore.

Art. 12.

(Verifiche dell'ente gestore)

1. L'ente gestore ha facoltà di richiedere all'amministratore ogni documentazione inerente l'autogestione.

Art. 13.

(Recupero dei crediti)

1. L'ente gestore, verificati la regolarità degli atti dell'autogestione, l'approvazione degli stessi da parte dell'assemblea degli assegnatari e l'inutile esperimento degli atti di esazione in via stragiudiziale, surroga, dietro richiesta, l'autogestione nei propri crediti verso gli utenti debitori.

Art. 14.

(Assistenza all'autogestione)

1. L'ente gestore presta assistenza contabile, amministrativa, tecnica e legale alle autogestioni, in particolare nella fase della loro costituzione e per le controversie insorte con terzi.

Art. 15.

(Sospensione dell'autogestione)

1. In caso di gravi inadempienze o di una percentuale di morosità preventivamente determinate, l'ente gestore può procedere alla sospensione dell'autogestione, per il tempo necessario a far cessare o rimuovere le cause che l'hanno determinata.
2. Se le cause che hanno determinato la sospensione dell'autogestione non vengono rimosse nel termine fissato dall'ente gestore, l'autogestione cessa.

Art. 16.

(Cessazione dell'autogestione)

1. L'autogestione cessa:
 - a) per naturale decorso dei termini fissati nella convenzione di cui all'articolo 3, comma 5, del presente regolamento;
 - b) a seguito di dimissioni dell'amministratore, se lo stesso non viene sostituito dall'assemblea degli assegnatari entro novanta giorni;
 - c) a seguito di apposita deliberazione di cessazione approvata dall'assemblea degli assegnatari, con voto favorevole della maggioranza degli aventi diritto;
 - d) se non vengono rimosse, nel termine fissato dall'ente gestore, le cause che hanno determinato la sospensione dell'autogestione.

2. In caso di cessazione, l'autogestione è comunque tenuta alla copertura finanziaria di tutti gli impegni di spesa assunti e al rimborso all'ente gestore delle spese da questo eventualmente sostenute per suo conto.

3. In caso di cessazione dell'autogestione, l'ente gestore subentra nella titolarità dei contratti pluriennali eventualmente in essere.

Art. 17.

(Norma transitoria)

1. Le autogestioni in essere alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono tenute ad adeguarsi entro dodici mesi alle disposizioni di cui ai precedenti articoli.

Art. 18.

(Entrata in vigore)

1. Le disposizioni di legge di cui si dà attuazione e il presente regolamento entrano in vigore, ai sensi dell'articolo 54, comma 1, della l.r. 3/2010, novanta giorni dopo la pubblicazione del regolamento sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.
E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare.

Torino, addì 4 ottobre 2011.

Roberto Cota