



**REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E
DEGLI SPAZI ED IMPIANTI COMUNI**

Approvato con Delibera del Commissario Straordinario n. 39 del 11/12/2024

Sommario

Art. 1 - Costituzione dell'autogestione	3
Art. 2 - Compiti dell'autogestione	3
Art. 3 - Assemblea degli assegnatari	3
Art. 4 - Compiti del Rappresentante degli assegnatari.....	4
Art. 5 - Obblighi degli assegnatari	5
Art. 6 - Poteri dell'I.A.C.P.	5
Art. 7 – Funzionamento dell'autogestione in caso di morosità	5
Art. 8 - Norme conclusive.....	6

Art. 1 - Costituzione dell'autogestione

L'I.A.C.P. di ENNA promuove la costituzione dell'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni appartenenti ad un unico organismo abitativo, così come individuato dallo stesso Ente.

A tal fine si procederà alla nomina del Rappresentante degli assegnatari scelto di norma fra gli assegnatari medesimi. Nel caso in cui nessun assegnatario si proponga, dovrà essere nominato un professionista, il cui onorario sarà interamente a carico degli assegnatari.

Il Rappresentante predetto, assume la responsabilità dell'autogestione assolvendo i compiti demandatigli dal presente regolamento e dagli assegnatari e ha la rappresentanza della gestione autonoma.

Nel caso in cui più organismi abitativi costituiscano un complesso insediativo residenziale così come individuato dall'I.A.C.P., con servizi generali in comune, i rappresentanti dei singoli organismi abitativi confluiscono in un comitato di coordinamento per la gestione dei servizi comuni.

Art. 2 - Compiti dell'autogestione

L'autogestione ha per oggetto:

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

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovrà essere affidata dall'autogestione a ditte abilitate, i cui nomi dovranno essere comunicati all'IACP.

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. 3 - Assemblea degli assegnatari

L'assemblea degli assegnatari si riunisce, in via ordinaria, entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e per l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo che dovranno essere spediti agli assegnatari e all'I.A.C.P., unitamente all'elenco dei documenti giustificativi di spesa, almeno 15 giorni prima della data fissata per l'assemblea. Tali documenti potranno essere visionati a richiesta in data antecedente a quella fissata per la riunione.

L'assemblea, inoltre, si riunisce tutte le volte che il Rappresentante lo reputi necessario, o quando lo stesso ne abbia avuto richiesta da almeno un quarto degli assegnatari o dall'I.A.C.P..

L'assemblea delibera in merito all'autogestione dei servizi comuni di cui al precedente articolo 2.

L'assemblea è convocata a cura del Rappresentante, mediante avviso individuale, con lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione o con lettera raccomandata con avviso di

ricevimento, almeno 15 giorni prima della data fissata. Detta convocazione deve essere comunicata entro lo stesso termine e con le medesime modalità appena indicate all'I.A.C.P., che ha la facoltà di intervenire all'assemblea con un proprio rappresentante.

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

Per la costituzione dell'assemblea e la validità delle deliberazioni si applicano le disposizioni di cui all'art. 1136 del codice civile.

Per ogni adunanza dell'assemblea vengono eletti un presidente e un segretario e viene redatto processo verbale.

Ogni assegnatario ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona con delega scritta in calce all'avviso di convocazione; non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Il Rappresentante degli assegnatari deve astenersi dal voto ove si deliberi sulla sua sostituzione, sul rendiconto della sua gestione e su provvedimenti da lui adottati.

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

Art. 4 - Compiti del Rappresentante degli assegnatari

All'inizio di ciascun esercizio, il Rappresentante degli assegnatari deve provvedere alla compilazione di un preventivo, da cui risultino:

- a. le spese che si prevedono nell'esercizio medesimo per i servizi autogestiti;
- b. le quote a carico di ciascun assegnatario ripartite sulla base dei criteri validi per i condomini;
- c. la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ognuna nelle voci suddette.

Alla fine di ciascun esercizio il Rappresentante deve redigere un consuntivo, distinto nelle voci suddette, da cui risultino le spese effettivamente sostenute, con la suddivisione degli oneri a carico di ciascun assegnatario, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi conguagli attivi e passivi, nonché l'entità residua dei fondi accantonati.

Il Rappresentante deve tenere:

- a. il registro dei verbali dell'assemblea;
- b. il registro di contabilità d'entrata e uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro.

Il Rappresentante deve inoltre:

- a. convocare l'assemblea degli assegnatari;
- b. eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari;
- c. stipulare in nome dell'autogestione i contratti per la fornitura dei 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;
- d. assicurare l'osservanza del presente Regolamento;

- e. proporre il regolamento interno da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea. Tale regolamento non deve essere in contrasto con le regole predisposte dall'I.A.C.P.;
- f. segnalare tempestivamente all'I.A.C.P., che procederà al recupero secondo la legge, eventuali situazioni di morosità riguardanti il versamento delle quote relative alle spese per i servizi autogestiti;
- g. segnalare eventuali problemi manutentivi dell'edificio all'I.A.C.P.;
- h. 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'I.A.C.P.;
- i. provvedere, previa diffida, alla rimozione di qualunque costruzione, manufatto o cosa mobile collocata negli spazi comuni addebitando la spesa ai responsabili.

Art. 5 - Obblighi degli assegnatari

Gli assegnatari debbono attenersi al contratto di locazione, al Regolamento per gli Inquilini, al presente Regolamento, nonché, al regolamento interno e alle deliberazioni dell'assemblea.

Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberato in sede d'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 i conduttori di negozi e locali vari compresi nel fabbricato in autogestione.

Art. 6 - Poteri dell'I.A.C.P.

È riconosciuto all'I.A.C.P., il diritto d'ispezione e di controllo degli immobili assegnati e degli spazi comuni che formano oggetto dell'autogestione.

Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, l'I.A.C.P. procederà a notificare i rilievi effettuati al rappresentante dell'autogestione e, nel caso di non intervento dell'autogestione, ad eseguire gli interventi necessari, con successivo addebito a carico degli assegnatari delle spese e delle sanzioni previste nel contratto di locazione e nel regolamento degli inquilini.

Art. 7 – Funzionamento dell'autogestione in caso di morosità

Qualora nell'organismo abitativo vi siano alloggi non locati, l'I.A.C.P. provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi, ivi compreso l'eventuale compenso del Rappresentante professionista.

In caso di morosità di un assegnatario nei pagamenti delle quote riferite ai servizi e alle spese comuni, ivi compreso l'eventuale compenso del Rappresentante professionista, il Rappresentante degli assegnatari non potrà chiederne il pagamento all'I.A.C.P., ma, unicamente, anche promovendo azioni legali, all'assegnatario moroso.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 6 L.R. 7 giugno 1994 n. 18 gli assegnatari che si rendano morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto alla gestione autonoma.

Art. 8 - Norme conclusive

Per quanto non previsto dalle normative sull'Edilizia Residenziale Pubblica o dal presente Regolamento si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione e il condominio previste dal Codice Civile.