



**Puglia Centrale**

Agenzia Regionale  
per la Casa e l'Abitare



**REGOLAMENTO  
PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI COMUNI  
DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI  
DI E.R.P. E SOCIALE**

APPROVATO  
CON DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N° 685 DEL 09/05/2017  
PUBBLICATA SUL BURP N.59 DEL 23/05/2017

## **REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI COMUNI DA PARTE DEGLI ASSEGNATARI DI ALLOGGI DI E.R.P. E SOCIALE**

### **Art. 1**

Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano la costituzione e il funzionamento delle autogestioni, la rendicontazione delle spese accessorie, l'autogestione della manutenzione ordinaria da parte degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale soggetti all'applicazione della L.R. n. 10/2014 e della L.R. 22/2014.

La ripartizione degli oneri fra ente gestore e assegnatari e il riparto delle spese fra gli assegnatari saranno effettuati in base alle tabelle millesimali, fornito dall'Ente gestore o secondo i criteri fissati dalla Carta dei servizi, che l'Ente gestore predispone ai sensi dell'art.15 della legge regionale n. 22/2014.

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

### **Art. 2**

Gli Enti attivano la costituzione delle autogestioni degli edifici di loro proprietà o di proprietà di altri soggetti ai quali si applica la L.R. n. 10 del 2014.

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

Al momento della costituzione l'Ente illustrerà e consegnerà il regolamento dell'autogestione e le tabelle di riparto delle spese nonché la carta dei diritti e doveri.

Al momento della costituzione l'Ente consegnerà al responsabile dell'autogestione, nominato nell'occasione, l'elenco nominativo degli assegnatari e dei proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'autogestione.

### **Art. 3**

L'autogestione è finalizzata alla manutenzione ed al miglior godimento dei servizi e degli spazi comuni quali l'erogazione dell'acqua, il riscaldamento centralizzato, 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.

### **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.

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 conseguenti finalizzati alla revoca dell'autogestione.

In conformità 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. L'ente gestore per il suddetto servizio corrisponde al responsabile dell'autogestione un apposito compenso pari a massimo il 10% del compenso, deciso dalla assemblea degli assegnatari a momento della nomina, in aggiunta al compenso a carico degli assegnatari.

In caso di applicazione dell'art. 35, comma 5, della L.R. n. 10/2014 la Carta dei Servizi definisce l'importo da corrispondere al responsabile dell'autogestione per la manutenzione straordinaria.

Qualora il responsabile dell'autogestione che non adempie agli obblighi di cui sopra non ha diritto a richiedere il rimborso dei servizi e del pagamento dell'ulteriore compenso per la tenuta dell'anagrafe degli occupanti gli alloggi.

## **Art. 6**

Qualora vi siano beni o servizi in comune tra due o più edifici affidati a diverse autogestioni, dovrà essere nominato un unico soggetto che rappresenti le unità interessate nei confronti dell'Ente gestore per i servizi ed i beni in comune.

## **Art. 7**

Sono organi dell'autogestioni:

- l'assemblea degli assegnatari e dei proprietari delle unità abitative riscattate;
- il responsabile dell'autogestione;
- il responsabile delle autogestioni qualora vi siano più edifici aventi servizi e spazi comuni.

## **Art. 8**

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. 9**

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.

L'avviso 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.10**

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti assegnatari 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.11**

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. 12**

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 C.C. dovrà dare comunicazione delle deliberazioni adottate agli assenti con lettera raccomandata.

È consentita la comunicazione del verbale con le stesse modalità previste dal precedente articolo 7 comma 2.

### **Art. 13**

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

- 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. 14**

Il responsabile dell'Autogestione deve:

- convocare le assemblee;
- eseguire le deliberazioni delle assemblee degli assegnatari e curare l'osservanza del regolamento per l'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- 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;
- 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. 15**

Il responsabile dell'Autogestione con riferimento ai servizi, GESTITI DIRETTAMENTE DELL'AUTOGESTIONE, ha la rappresentanza legale della stessa ai sensi dell'art. 1131 del Codice Civile.

## **Art. 16**

Il responsabile dell'autogestione può essere scelto tra gli assegnatari dello stabile. In tal caso l'assegnatario nominato 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, al momento del conferimento dell'incarico l'Asse il responsabile dell'autogestione esterno deve 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 amministrare.

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 risiede.

Il responsabile dell'autogestione, in nome e per conto dell'autogestione, è tenuto a sottoscrivere i contratti di utenza idrica, fognante ed elettrica, di manutenzione ordinaria

di ascensore, autoclave e di pulizia delle parti comuni, nonché tutti gli altri contratti che si rendano necessari per l'attività gestionale.

## **Art. 17**

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

Il rappresentante 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.

## **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 fornite dall'ente al momento della costituzione dell'autogestione.

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 sono tenuti al pagamento delle quote per il funzionamento dell'autogestione nelle forme deliberate dall'assemblea ed alle scadenze fissate. 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. In caso di mancato versamento, l'Ente gestore anticipa al responsabile dell'autogestione le somme dovute e procede al recupero coattivo delle stesse nei

confronti dell'assegnatario moroso e alla adozione di ogni altro provvedimento e azione di sua competenza.

## **Art. 20**

Gli assegnatari 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.

A carico degli assegnatari e proprietari deve essere costituito, con delibera dell'assemblea, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione.

## **Art. 21**

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alla Carta dei servizi, approvata ai sensi dell'art.15 della L.R. n. 22/2014, al Regolamento dei diritti e dei doveri degli assegnatari, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n.685/2017, all'art.9 della L. n. 392/78, nonché alla normativa nazionale in ordine alla gestione dei servizi comuni.