



COMUNE DI PALERMO

Settore Risorse Immobiliari

Servizio Fitti

Regolamento per l'autogestione degli alloggi E.R.P. e dei relativi servizi accessori e degli impianti e degli spazi comuni condominiali in edifici di proprietà comunale ai sensi della Legge Regionale n.18 del 07/06/1994.

Preambolo

Il presente Regolamento disciplina , ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 18 del 7/06/1994, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli edifici di proprietà comunale di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) .

Le disposizioni del presente Regolamento sono richiamate nel contratto di locazione delle unità immobiliari individuate come alloggi E.R.P.

Le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento poste in essere dagli assegnatari degli alloggi E.R.P., dai componenti dei loro nuclei familiari , da terzi ammessi temporaneamente all'interno degli alloggi, nonché dai soggetti che coabitano per motivi di salute con gli assegnatari costituiscono inadempimento del contratto di locazione .

Il Comune di Palermo, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 18 del 07/06/1994, consente la costituzione dell'Autogestione degli alloggi ERP e dei servizi accessori, degli impianti e degli spazi comuni condominiali e secondo i principi stabiliti dal presente Regolamento.

Art. 1

Costituzione dell'Autogestione

L'Autogestione è relativa ad uno o più fabbricati, ad una sola scala di un fabbricato di più scale qualora sia possibile una gestione autonoma nei servizi per la stessa, o ad un complesso di fabbricati che hanno in comune servizi accessori e parti comuni, oppure esigenze di una gestione comune.

L'assemblea di costituzione delle singole autogestioni è convocata da almeno un sesto degli assegnatari , mediante avviso di convocazione spedito almeno quindici giorni prima del suo svolgimento a tutti gli assegnatari i quali sono obbligati a trasmettere una copia del verbale al Comune di Palermo.

Nella prima assemblea gli assegnatari deliberano la costituzione dell'Autogestione e ne eleggono gli organi.

L'Autogestione può essere revocata con deliberazione del Comune di Palermo o dalla maggioranza degli assegnatari solo in caso che intervenga vendita di immobili da parte del Comune di Palermo.

Art. 2

Compiti dell'Autogestione

Sono compiti dell'Autogestione:

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

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici nonché le verifiche periodiche previste dalla normativa vigente dovranno essere in ogni caso essere affidate dall'Autogestione a

ditte abilitate i cui nominativi dovranno essere comunicati al Comune di Palermo allegando le relative lettere di accettazione dell’incarico in originale o in copia conforme .

Per quanto attiene gli impianti elevatori, siano essi nuovi o già in esercizio è altresì a carico dell’Autogestione la individuazione della Ditta che effettuerà le verifiche periodiche biennali previste dal DPR 30/04/1999 n.162 art. 13, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune di Palermo allegando la lettera di accettazione dell’incarico in originale o in copia conforme. Quest’ultimo adempimento ,unitamente al predetto incarico alla Ditta che curerà la manutenzione ordinaria degli elevatori, sono necessari ai fini del rilascio da parte degli Uffici competenti del Comune di Palermo del numero di Matricola , senza il quale non può essere messo in esercizio l’impianto stesso. Ove previsto, è necessario che l’Autogestione si faccia carico della stipula del contratto telefonico relativo all’impianto ascensore, nonché la trasmissione al Comune di Palermo del nominativo della Società individuata e l’originale o copia conforme del contratto stipulato.

I nominativi relativi alle ditte e imprese alle quali si intendono affidare i servizi autogestiti devono essere preventivamente comunicati all’Amministrazione Comunale e corredati, prima dell’affidamento, con invio all’Amministrazione Comunale, da apposita certificazione antimafia nonché da tutti i titoli abilitanti all’intervento che si intende commissionare .

Le spese derivanti dai suddetti adempimenti sono ad esclusivo degli assegnatari.

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.

Restano a carico esclusivo del Comune di Palermo gli adempimenti derivanti da obblighi di Legge o di regolamento di competenza della proprietà del Comune di Palermo.

L’Autogestione può avvalersi degli strumenti tecnici operativi e giuridici di sostegno del Comune di Palermo, secondo modalità da stabilire.

Art. 3- Organi dell’autogestione

- 1) Assemblea degli assegnatari;
- 2) Rappresentante dell’Autogestione;
- 3) Collaboratori del Rappresentante (Capiscala).

Art. 4- Assemblea degli assegnatari

L’assemblea è costituita da tutti gli assegnatari del fabbricato. Ciascun componente del nucleo assegnatario avente titolo può partecipare validamente all’Assemblea in sostituzione del titolare assente. Ogni assegnatario può farsi rappresentare da altra persona con delega scritta. Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

L’assemblea si riunisce, in via ordinaria, entro 90giorni dalla chiusura dell’esercizio finanziario per l’esame e per l’approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo.

L’assemblea si riunisce in via straordinaria tutte le volte che il Rappresentante o i collaboratori del Rappresentante lo ritengano necessario o quando ve ne sia richiesta da parte del Comune di Palermo o di almeno un sesto degli assegnatari.

In presenza di alloggi non assegnati, alla fine dell'esercizio finanziario, e prima della convocazione dell'assemblea per l'approvazione, il rappresentante dovrà far pervenire al Comune di Palermo, in visione tutti i giustificativi relativi alle spese inserite nel bilancio consuntivo.

In modo particolare l'assemblea provvede:

- a costituire e a revocare l'Autogestione;
- a nominare e revocare il Rappresentante dell'autogestione;
- a nominare e revocare i collaboratori del Rappresentante;
- ad approvare i bilanci preventivi ed i rendiconti annuali;
- a deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'Autogestione;
- a stabilire compensi eventuali del Rappresentante dell'Autogestione se nominato o scelto tra i professionisti esterni;
- ad individuare i criteri per la ripartizione delle spese;
- ad approvare gli atti assunti dal Rappresentante dell'Autogestione in via straordinaria;
- a deliberare i programmi di manutenzione ordinaria dei servizi accessori e spazi comuni;
- ad approvare regolamenti interni.

Art. 5- Convocazione e modalità di svolgimento dell'assemblea

L'assemblea è convocata a cura del Rappresentante dell'Autogestione o di un amministratore esterno mediante avviso scritto da inviare a tutti gli assegnatari almeno 5 giorni prima della data fissata per la prima adunanza. Detta convocazione deve essere comunicata al Comune di Palermo 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 della riunione, degli argomenti da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data ed ora in seconda convocazione.

L'Assemblea si intende validamente costituita quando siano presenti almeno i due terzi degli assegnatari in prima convocazione e almeno un terzo in seconda convocazione.

Le deliberazioni si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti.

Il Rappresentante dell'autogestione o l'amministratore esterno deve astenersi dal voto ove si delibera sulla sua sostituzione, sul rendiconto della sua gestione e su provvedimenti da lui adottati.

Gli assegnatari ed i loro delegati presenti alla riunione devono nominare tra loro, di volta in volta, un Presidente ed un Segretario.

Il Segretario ha il compito di redigere il verbale dell'assemblea su apposito libro dei verbali.

Il verbale dei lavori dell'assemblea verrà firmato dal Presidente e dal Segretario. Copia del verbale verrà trasmessa agli assegnatari assenti, agli assegnatari che ne facciano richiesta scritta deve essere rilasciata copia del verbale di assemblea entro 30 giorni dalla data dell'assemblea stessa.

Il Rappresentante dell'Autogestione o l'amministratore esterno ha l'obbligo di convocare l'assemblea degli assegnatari oltre alle scadenze previste dal presente Regolamento, ogni qual volta ne facciano richiesta un sesto degli assegnatari o del Comune di Palermo.

Art. 6- Il Rappresentante dell'Autogestione

Il Presidente dell'Autogestione è nominato dall'assemblea e deve essere scelto tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione.

Solo in caso in cui nessuno degli assegnatari sia disponibile ad accettare l'incarico di Rappresentante dell'Autogestione, l'assemblea può nominare un rappresentante esterno all'autogestione individuandolo tra gli Amministratori professionisti nella gestione degli immobili, il cui onorario sarà interamente a carico degli assegnatari.

Per la nomina del rappresentante dell'autogestione occorre il voto favorevole della maggioranza dei facenti parte dell'autogestione.

Il rappresentante dell'autogestione dura in carica un anno e può essere riconfermato alla scadenza.

L'assemblea può per giustificati motivi revocare in ogni momento il rappresentante dell'autogestione con la stessa maggioranza prevista per la nomina.

Fermo restando il potere di ricorrere all'Autorità Giudiziaria nei casi previsti dalla legge, il rappresentante dell'autogestione sarà revocato ipso jure qualora lo stesso - richiesto dall'Amministrazione comunale di produrre documenti ovvero di effettuare integrazioni, fornire chiarimenti e/o spiegazioni - non risponda per due volte consecutive. Detta revoca sarà comunque formalizzata nell'assemblea degli assegnatari all'uopo convocata anche per eleggere il nuovo rappresentante. La revoca sarà espressamente prevista in sede di conferimento ed accettazione dell'incarico di rappresentante dell'Autogestione o dell'Amministratore esterno”.

In caso di dimissioni volontarie il rappresentante dell'autogestione deve assolvere il proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo rappresentante, che dovrà essere effettuata entro 60 giorno dalla data di svolgimento della assemblea che ha preso atto delle dimissioni.

Art. 7- Compiti del Rappresentante dell'autogestione o dell'amministratore esterno.

All'inizio di ciascun esercizio, il Rappresentante o amministratore esterno 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, sulla base dei singoli valori millesimali per alloggio determinati dal Comune di Palermo;
- c) La ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ognuna 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 o amministratore deve:

- tenere il registro dei verbali dell'assemblea;
- tenere il registro di contabilità d'entrata e uscita sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro.
- convocare l'assemblea degli assegnatari;
- eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari;

- stipulare in nome dell'Autogestione i contratti per la fornitura di 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;
- assicurare l'osservanza del presente Regolamento;
- proporre un regolamento interno per gli assegnatari da sottoporsi all'approvazione dell'assemblea. Tale regolamento non deve essere in contrasto con le regole predisposte dal Comune di Palermo con il presente Regolamento.
- segnalare tempestivamente al Comune di Palermo, eventuali situazioni di morosità riguardanti il versamento delle quote relative alle spese per i servizi autogestiti ;
- segnalare eventuali problemi manutentivi dell'edificio al Comune di Palermo;
- segnalare immediatamente a mezzo fax o telegramma eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti (Vigili del Fuoco, Servizio incolumità Pubblica del Comune) nonché al Comune di Palermo;
- provvedere, previa diffida, alla rimozione di qualunque costruzione, manufatto o cosa mobile collocata negli spazi comuni addebitando la spesa ai responsabili;
- agire e rappresentare in giudizio l'autogestione.
- cura la trasmissione della certificazione antimafia e dei titoli abilitanti di legge all'Amministrazione Comunale prima dell'affidamento dei servizi oggetto del presente regolamento.

Art. 8- Collaboratori del Rappresentante dell'autogestione (Capiscala)

Sono scelti tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione e collaborano con il rappresentante dell'autogestione o l'amministratore esterno.

Il numero dei collaboratori può variare a seconda del numero delle scale che fanno parte dell'immobile.

I compiti sono:

- organizzare e realizzare il lavoro necessario al migliore funzionamento dei servizi promuovendo le opportune collaborazioni;
- fare osservare le norme regolamentari;
- dirimere controversie di ogni genere, in ordine al servizio.

Art. 9- Obblighi degli assegnatari

Gli assegnatari devono attenersi ai contratti di locazione, al presente Regolamento, nonché al regolamento interno per gli assegnatari ed alle deliberazioni dell'assemblea.

Nessun assegnatario o occupante può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberate in sede d'assemblea.

Tutti i componenti del nucleo familiare dell'assegnatario sono obbligati in via solidale al pagamento di quanto dovuto per la gestione dei servizi comuni.

La morosità nel pagamento dei servizi è equiparata a quella relativa al canone di locazione e più precisamente, se l'assegnatario risulta essere moroso per un periodo superiore a tre mesi, il Comune di Palermo pronuncia la decadenza e successiva azione di sfratto.

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

Gli assegnatari che riscattino l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente regolamento, o all'osservanza del Regolamento del condominio in caso di vendita degli alloggi con consequenziale diminuzione della quote millesimale di proprietà comunale (Art.1129 c.c. obbligatorietà nomina amministratore in presenza di almeno 3 proprietà aliene).

Sono tenuti all'osservanza del presente Regolamento anche i conduttori di negozi e locali vari compresi nel fabbricato in autogestione.

Art. 10- Poteri del Comune di Palermo.

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione, è riconosciuto al Comune di Palermo il potere d'ispezione e di controllo.

Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti dell'immobile o agli impianti, il Comune di Palermo notificherà i rilievi effettuati nell'autogestione provvedendo, nel caso questa non intervenisse, ad eseguire gli interventi necessari, con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Art. 11- Norme conclusive

Per quanto non previsto dalle normative sull'Edilizia Residenziale Pubblica o dal presente Regolamento si fa espresso richiamo alle norme del Codice Civile ed alle leggi Nazionali e Regionali che disciplinano la materia.