

# REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DA PARTE DELL'UTENZA DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI.

(Adottato con delibera del Cda n. 15/17534 del 24.01.2025)

## Art. 1 – Costituzione dell'autogestione

1. Ai sensi dell'art. 39 della Legge Regionale n. 39/2017, le Ater, qualora siano uniche proprietarie dei fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica, promuovono l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori e degli spazi comuni, convocando la prima assemblea degli assegnatari.
2. In tutti i fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica, in cui l'Ater risulta unico proprietario, in presenza di spazi e/o servizi comuni deve essere costituita, con apposita assemblea regolarmente convocata, un'autogestione per la gestione degli stessi, con contestuale nomina del Rappresentante degli assegnatari.
3. Costituisce un'autogestione, pertanto, l'insieme di assegnatari di alloggi e i conduttori di eventuali locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione facenti parte dello stesso fabbricato.
4. Il rappresentante degli assegnatari può essere scelto tra gli assegnatari residenti nello stabile che si trovino in regola con il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori e possedere requisiti di integrità morale. Nel caso in cui nessun assegnatario si proponga per tale ruolo, dovrà essere nominato un professionista, il cui onorario sarà interamente a carico degli assegnatari.
5. Il rappresentante predetto ha la responsabilità dell'autogestione assolvendo i compiti demandatigli dal presente regolamento e la rappresentanza legale dei partecipanti all'autogestione.
6. **In caso di inidonea autogestione, conflittualità tra gli assegnatari, mancata gestione o interruzione dei servizi comuni, l'Ater si riserva di adottare tutti i provvedimenti necessari, tra i quali anche la nomina di professionista esterno, con aggravio di costi per gli stessi assegnatari.**

## Art. 2 – Competenze dell'autogestione

1. L'autogestione ha per oggetto:
  - la conduzione e la manutenzione ordinaria dei servizi e degli impianti comuni (affidata esclusivamente a ditte a ciò abilitate);
  - la pulizia e l'uso degli spazi comuni, ivi compresi gli spazi a verde quali aree scoperte di pertinenza dei singoli edifici ad eccezione delle eventuali porzioni di suolo che, per contratto, risultino a destinazione individuale o comunque limitata ad una parte degli assegnatari, i locali comuni, i corridoi e i ballatoi, gli scantinati ed i servizi comuni, gli impianti di qualsiasi tipo installati, scale, rampe, stenditoi, terrazze di uso collettivo ed ogni altra parte dell'edificio che non risulti contrattualmente pertinenza delle singole abitazioni;
  - la fornitura di acqua, energia e riscaldamento ove centralizzati, lo spurgo dei pozzi neri, la conduzione del depuratore e ogni altro servizio che compete agli assegnatari quali impianto di raccolta e smaltimento delle acque nere e bianche di fognatura e delle acque piovane, comprendenti colonne di scarico, vasche di raccolta e condutture, fino alla fognatura pubblica, impianto di acquedotto, energia elettrica, telefono, metano e le condutture varie sino ai singoli contatori;
2. La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno comunque essere affidate dall'autogestione a ditte o a persone competenti e specializzate, mediante contratto scritto.
3. Per quanto riguarda gli ascensori, qualora l'Azienda provveda alla stipulazione dei contratti di manutenzione completa, ordinaria e straordinaria, in abbonamento, la spesa relativa sarà a carico dell'autogestione nella misura del 65%.
4. La manutenzione ordinaria potrà essere, su richiesta dell'autogestione, affidata in abbonamento a ditte specializzate scelte dall'autogestione e autorizzate dall'Azienda. In tal caso, il rappresentante, prima di sottoscrivere il contratto con la ditta scelta dall'assemblea degli assegnatari, dovrà essere autorizzato per iscritto dall'Azienda. L'Azienda si riserva comunque la propria esclusiva facoltà di affidare all'autogestione la conduzione e gestione dell'impianto di ascensore.
5. 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, rispettando la destinazione originaria. Rimane inteso che tale uso deve essere stabilito per scopi e finalità sociali che rispettino il godimento, da parte di tutta l'utenza, delle parti indicate dal precedente comma del presente articolo.
6. Nel caso di più organismi abitativi costituenti un complesso insediativo residenziale con spazi e/o servizi generali comuni, i rappresentanti delle singole autogestioni confluiranno in un Comitato di Coordinamento per la gestione dei servizi comuni. La prima adunanza del Comitato di Coordinamento è convocata dal più anziano dei rappresentanti della singola autogestione al fine di eleggere al proprio interno il Presidente. Al Presidente non spetta alcun compenso.
7. Le deliberazioni dell'autogestione vanno assunte dall'assemblea degli assegnatari di cui all'articolo successivo, da convocarsi nelle forme di legge e alle quali può partecipare anche un rappresentante di Ater di Verona.

## Art. 3 – Assemblea degli assegnatari

1. L'assemblea ordinaria si riunisce entro 90 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo che dovranno essere spediti agli assegnatari almeno 15 giorni prima della data fissata per l'assemblea. 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.
2. Della convocazione deve essere data comunicazione ad Ater di Verona che ha facoltà di intervenire con un proprio rappresentante senza diritto di voto. Hanno diritto di partecipare all'assemblea, con diritto di voto, tutti i legittimi assegnatari di ciascuna Autogestione, ivi compresi conduttori di locali, e l'Azienda per gli alloggi non assegnati ovvero occupati senza titolo.
3. All'assemblea costitutiva dell'autogestione può partecipare anche l'Ater di Verona che, qualora lo ritenesse necessario, avrà facoltà di decidere in autonomia in merito all'affidamento della gestione e della manutenzione degli impianti comuni, con oneri a carico degli assegnatari.
4. L'assemblea delibera in merito all'autogestione dei servizi comuni di cui al precedente articolo 3.
5. L'avviso individuale di convocazione deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea, nonché della data e dell'ora dell'adunanza in seconda convocazione e deve pervenire almeno 10 giorni prima della data fissata. Della convocazione deve essere data comunicazione all'Azienda, che ha facoltà di intervenire all'assemblea con un proprio rappresentante, come da precedente punto sub.2.
6. 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.
7. Per ogni adunanza dell'assemblea vengono eletti un Presidente e un Segretario. 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. Le deliberazioni si considerano valide se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti.
8. 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**

In tutti i fabbricati destinati all'edilizia residenziale pubblica costituiti da più alloggi, in cui l'Ater risulta unico di proprietario, dovrà essere designato un rappresentante degli assegnatari, eletto dall'assemblea che ne fisserà anche l'eventuale compenso (interamente a carico degli assegnatari), al quale spetta far rispettare la disciplina dello stabile, la gestione degli spazi e dei servizi comuni, nonché le modalità di pulizia dei medesimi e quanto altro previsto nel presente Regolamento.

Nella fattispecie, il Rappresentante degli assegnatari deve:

1. redigere, all'inizio di ciascun esercizio, il bilancio preventivo da cui risultino le spese che si prevedono nell'esercizio medesimo per i servizi autogestiti; le quote a carico di ciascun assegnatario sulla base dei singoli valori per alloggio determinati dall'Ater e la ripartizione delle quote in rate periodiche suddivise ognuna nelle voci suddette; la costituzione di un fondo di riserva nelle modalità previste dalla legge in materia di bilanci;
2. redigere, alla fine di ciascun esercizio, il bilancio consuntivo, distinto nelle suddette voci, 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, l'entità residua dei fondi accantonati e la gestione del fondo di riserva;
3. tenere, aggiornare e conservare il registro dei verbali dell'assemblea (da trasmettere ad Ater periodicamente) e il registro di contabilità d'entrata e uscita sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti di denaro;
4. convocare l'assemblea degli assegnatari ed eseguirne le relative deliberazioni;
5. astenersi dal voto ove si deliberi sulla sua sostituzione, sul rendiconto della sua gestione e sui provvedimenti da lui adottati;
6. stipulare in nome e per conto 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 e dell'Ater; sarà in ogni caso facoltà dell'Ater stipulare detti contratti per conto dell'autogestione, con oneri di fornitura a carico degli assegnatari, qualora ne derivasse un vantaggio funzionale e/o economico per l'Ater e per gli assegnatari stessi;
7. assicurare l'osservanza del presente Regolamento ed eventualmente proporre un Regolamento Interno da sottoporre all'approvazione dell'assemblea; Il regolamento interno da deliberarsi con voto favorevole almeno della maggioranza assoluta (50%+1) degli aventi diritto, disciplinerà la gestione della pulizia delle parti comuni, le modalità di uso degli stenditoi, gli orari per scuotere e stendere tappeti, coperte ecc. , gli orari di rispetto del silenzio, gli orari di apertura dei cancelli, chiusura dei portoni di ingresso, nonché altre esigenze strettamente connesse con la vita comunitaria all'interno dell'immobile. Il regolamento interno non potrà contenere norme in contrasto con quanto stabilito nel contratto di locazione, nel presente regolamento concernente i diritti e i doveri degli assegnatari e di autogestione, nelle



- leggi, nei regolamenti comunali vigenti e dalle normali regole di buon vicinato. Il regolamento interno ed il relativo verbale di adozione dovranno essere tempestivamente trasmessi all'ATER.
8. segnalare tempestivamente all'Ater eventuali situazioni di morosità riguardanti il versamento delle quote relative alle spese per i servizi autogestiti, previo quanto previsto dal successivo art.5; in presenza di alloggi sfitti, far pervenire in visione all' Ater alla fine dell'esercizio finanziario e prima della convocazione dell'assemblea per l'approvazione, tutte le pezze giustificative delle spese inserite nel bilancio consuntivo;
  9. segnalare tempestivamente ad Ater le eventuali esigenze di interventi di manutenzione straordinaria nelle parti comuni nonché eventuali comunicazioni da parte dei gestori di servizi/utenze, la messa in mora e/o il pericolo di stacco per le utenze;
  10. segnalare all' Ater ogni evento e danno che in qualsiasi maniera e per qualsiasi causa venga arrecato al fabbricato, ai servizi, agli impianti e alle parti comuni il più presto possibile, e comunque entro 3 giorni, specificando le circostanze dell'evento, documentando e conservando le tracce e i residui del sinistro; nel caso di sinistro grave, la comunicazione dovrà essere anticipata telefonicamente o a mezzo fax, per consentire all'azienda di effettuare la denuncia alla società assicuratrice entro i termini contrattuali
  11. segnalare immediatamente a mezzo fax o PEC eventuali situazioni di pericolo ai competenti uffici preposti (Vigili del Fuoco, Servizio Incolumità Pubblica del Comune), nonché all'Ater;
  12. provvedere, previa diffida, alla rimozione di qualunque costruzione, manufatto o cosa mobile collocata negli spazi comuni addebitando la spesa ai responsabili
  13. garantire, in caso di nomina di un nuovo rappresentante, un tempestivo passaggio di consegne con obbligo di consegnare al nuovo rappresentante tutta la documentazione inerente all'autogestione, in modo completo ed ordinato. L'avvenuto passaggio dovrà essere tempestivamente comunicato ad Ater.

#### **Art. 5 – Poteri e supporto dell'ATER nei confronti dell'autogestione**

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione, è riconosciuto all'Ater il potere d'ispezione e di controllo. Il rappresentante e gli assegnatari sono, conseguentemente, tenuti a consentire l'accesso all'immobile agli incaricati di Ater di Verona. Qualora si dovessero riscontrare nella conduzione dell'autogestione danneggiamenti all'immobile o agli impianti, l'Ater notificherà i rilievi effettuati all'autogestione provvedendo, nel caso questa non intervenisse, ad eseguire gli interventi necessari, con successivo addebito delle spese a carico degli assegnatari.

Qualora nello stabile vi siano alloggi non locati, l'Ater provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi.

#### **Art. 6 – Pagamento quote per spese dei servizi**

1. Gli assegnatari sono tenuti al pagamento puntuale delle quote di spese di autogestione nella misura ed alle scadenze deliberate dall'assemblea degli assegnatari. In caso di ritardo nel pagamento potranno essere richiesti gli interessi di mora pari all'interesse legale vigente.
2. Poiché nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberato in sede d'assemblea e poste a carico ai sensi del presente regolamento o da disposizioni di legge, gli assegnatari che si rendano morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.
3. L'esazione delle quote dovute dagli assegnatari resta a carico esclusivo dell'Autogestione, che può agire legalmente nei confronti degli utenti morosi, prima di chiedere l'anticipazione ad Ater come di seguito descritto.
4. All'assegnatario moroso potrà essere preventivamente sospesa l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, salve ed impregiudicate le azioni di recupero del credito.
5. 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 anche in presenza di eventuali insolvenze degli assegnatari stessi. Tale fondo deve essere attivato prima di chiedere l'anticipazione ad Ater come da successivi punti sub.6 e 7.
6. In via del tutto eccezionale, per accertati, gravi motivi e documentata impossibilità del rappresentante dell'autogestione di recuperare le somme dovute per le quote riferite ai servizi e alle spese comuni come sopra indicato, l'Ater, al solo fine di consentire il regolare funzionamento dell'autogestione, potrà intervenire anticipando le somme di cui sopra. In tal caso, l'assegnatario moroso ne risponderà all'Ater con le stesse modalità e conseguenze previste per la morosità nel pagamento dei canoni di locazione, con conseguente immediata azione di recupero, ed adozione di tutti i provvedimenti previsti dalla normativa regionale in materia di erp, dal contratto di locazione e dal presente Regolamento.
7. In ogni caso, prima di formulare la richiesta di anticipazione, il responsabile dell'autogestione dovrà aver utilizzato almeno 2/3 del fondo di riserva e documentare di avere attuato ogni possibile procedura di recupero delle somme operando nel seguente modo:
  1. il Rappresentante dell' Autogestione in caso di mancato pagamento, anche parziale, da parte di ciascun assegnatario, della somma di rispettiva competenza diffida l'assegnatario inadempiente al pagamento delle somme dovute entro il termine di **venti giorni**;



2. trascorso inutilmente il suddetto termine, il Rappresentante dell'Autogestione avverte l'Azienda del mancato pagamento per l'attivazione delle procedure per la decadenza ai sensi dell'art. 32 comma 1 lett.g) della Legge Regionale 39/2017 e provvede, ove possibile, alla sospensione dei servizi comuni ai sensi del precedente punto 4, ove applicabili, all'attivazione del fondo di riserva e al recupero giudiziale previo avviso ad Ater;
3. il Rappresentante dell'Autogestione eseguite le operazioni di cui sopra, richiede quindi all'Azienda il pagamento delle somme insolute, allegando alla predetta richiesta una dichiarazione dalla quale risulti l'entità dell'insolvenza, la documentazione attestante l'attività svolta (sospensione servizi, attivazione del fondo di riserva e la prova dell'attività giudiziale svolta)

In caso di anticipazione delle quote di autogestione l'Azienda provvederà ad addebitare all'assegnatario inadempiente l'importo dovuto maggiorato della somma di cui all'art. 22 del *Regolamento concernente i diritti e doveri degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica di Ater di Verona*, a cui si rimanda.

8. Qualora, successivamente all'anticipazione, l'assegnatario corrisponda le somme dovute al Rappresentante dell'autogestione, questi dovrà immediatamente restituire all'ATER quanto anticipatogli. Le somme di cui sopra non potranno in alcun caso essere trattenute dal rappresentante dell'autogestione a titolo di copertura di successive morosità. Sulla ritardata restituzione delle quote di autogestione entro 15 giorni, l'Azienda applicherà d'ufficio gli interessi legali decorrenti dal momento dell'effettivo pagamento da parte dell'assegnatario alla restituzione.

9. Non rientrano tra i gravi motivi e documentata impossibilità le richieste di anticipazione pervenute oltre i tre mesi dalla data di scadenza dell'importo dovuto all'autogestione, previa osservanza delle procedure di richiesta come sopra indicate.

#### **Art.7 – Norme in caso di cessione di alloggi**

Dalla data della formale costituzione del Condominio l'amministrazione dello stabile in cui sono compresi gli alloggi, sia in locazione che ceduti, passa direttamente allo stesso. L'Ater venditore, con la sottoscrizione degli atti di vendita, viene autorizzato, sino alla formale costituzione del Condominio, ad intervenire per lavori necessari di manutenzione straordinaria dello stabile. La facoltà di provvedere transitoriamente e direttamente alla manutenzione degli stabili non comporta assunzione di responsabilità proprie dell'amministratore condominiale da parte dell'Ater. Le spese eventualmente sostenute direttamente dall'Ater per la manutenzione dello stabile, per imposte, tributi e tasse erariali, provinciali e comunali per l'assicurazione contro gli incendi e la responsabilità civile, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno sugli alloggi, sugli accessori e sulle parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte, saranno rimborsate dagli assegnatari acquirenti. Quale compenso per le prestazioni eventualmente rese, gli assegnatari acquirenti si impegnano a rimborsare l'Ater dei costi pro quota sostenuti, maggiorati del 10 per cento per spese tecniche e di una aliquota per spese generali pari al 2 per cento, con le modalità e nei termini stabiliti dalla stessa. Dalla formale costituzione del Condominio, tutte le spese di cui ai precedenti commi saranno stabilite dal Condominio ed a questo corrisposte dalla parte acquirente. Gli assegnatari che riscattino l'alloggio rimangono obbligati all'osservanza del presente Regolamento sino alla sua sostituzione.

#### **Art. 8 Controversie**

In caso di controversie tra autogestione ed Ater di Verona le parti potranno rivolgersi all'Autorità Giudiziaria territorialmente competente. Insorgendo controversie, vertenze o dissidi tra gli assegnatari ovvero tra questi e il Rappresentante anche in ordine all'interpretazione o all'applicazione del presente regolamento, il primo referente a cui gli assegnatari dovranno rivolgersi sarà il Rappresentante dell'autogestione il quale dopo aver tentato di risolvere la questione direttamente con gli assegnatari potrà rivolgersi ad Ater di Verona.

Permanendo controversie, vertenze o dissidi, ciascuna parte interessata potrà rivolgersi all'Autorità Giudiziaria competente.

#### **Art. 9 Norme conclusive**

Per quanto non previsto dalla normativa sull'edilizia residenziale pubblica e dal presente Regolamento si fa espresso richiamo alle norme sulla comunione di cui all'art. 1100 e seguenti del codice civile nonché ad ogni altra disposizione a carattere legislativo di competenza dell'Ufficio Igiene, della Polizia Urbana e della Pubblica Sicurezza. Per analogia potrà essere applicata la disciplina vigente per il condominio con l'avvertenza che tale applicazione non vale a confondere la natura dell'autogestione.

