

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI FROSINONE

REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI

(in applicazione della L.R. del Lazio 12/99 e del R.R. del Lazio n. 2/2000)

(Approvato con Deliberazione Commissariale n° 22 del 30.04.2019)

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Principi e finalità

L'Ater della Provincia di Frosinone (Ente proprietario e gestore), in applicazione della Legge Regionale in epigrafe, individua quali obiettivi prioritari la prevenzione e l'eliminazione del degrado del patrimonio di E.R.P. e la riduzione di tutti i costi superflui e non strettamente necessari assicurando la massima soddisfazione e la massima tutela degli assegnatari.

Per la realizzazione di tali finalità strumento principale è rappresentato dalla partecipazione diretta dell'utenza alla gestione dei servizi comuni.

Art. 2 - Ambito di applicazione

Il presente Regolamento trova applicazione ai soli fabbricati e complessi di totale proprietà dell'Azienda o dalla stessa gestiti in forza di legge o convenzione non costituiti in condominio.

Art. 3 – Autogestione

1. Il presente Regolamento disciplina la gestione diretta da parte dell'utenza dei servizi accessori inerenti il fabbricato e/o gli spazi comuni, compresa la piccola manutenzione a carico degli utenti. In particolare la gestione deve riguardare: la manutenzione degli ascensori, il servizio di riscaldamento centralizzato, i consumi di acqua ed energia, le fognature. Sono escluse tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie che per legge regionale devono essere svolte dall'Ente Gestore con eventuale recupero delle spese spettanti agli assegnatari in base alla tabella allegata al Regolamento per gli assegnatari conduttori approvato con delibera n. 1 del 04/01/2016.

2. Gli utenti così come definiti dal successivo art. 2, formano l'ente di gestione di seguito denominato Autogestione secondo le modalità, i termini e le condizioni di cui al presente Regolamento. All'Autogestione partecipano tutti gli utenti delle varie unità immobiliari comprese nello stesso complesso edilizio.

Art. 4 – Definizioni

Ai fini del presente Regolamento si intende per utente:

- a) il titolare di assegnazione di alloggio E.R.P. in regola con i pagamenti;
- b) il titolare di contratto di locazione di locali commerciali, garage, cantine ecc in regola con i pagamenti;
- c) per complesso edilizio: lo stabile o gli stabili e relativi spazi esterni ad esso pertinenti ovvero che comportano una comunione di spesa e sono dotati di autonomia funzionale rispetto ad altri complessi abitativi.

Ai fini del presente Regolamento si intende per:

- a) Presidente dell'Autogestione: l'assegnatario che sia stato nominato dall'Assemblea Presidente dell'Autogestione;
- b) "Amministratore": il Presidente dell'Autogestione che non sia stato scelto tra gli assegnatari.

Art. 5 - Costituzione dell'Autogestione

- 1. L'Autogestione dei servizi si costituisce su conforme deliberazione dell'assemblea degli utenti, convocata a cura di almeno 3 utenti o dall'Ater della Provincia di Frosinone con il

voto favorevole della maggioranza degli utenti aventi diritto e contestuale nomina degli organi direttivi di cui al successivo capo II.

2. All'assemblea costitutiva parteciperà l'Ater della Provincia di Frosinone in qualità di garante della correttezza e ritualità delle operazioni e per esercitare il diritto di voto per i soli alloggi non assegnati o occupati abusivamente.
3. L'operatività dell'Autogestione è sospensivamente condizionata alla stipula della relativa convenzione da stipulare da parte del Presidente o dell'Amministratore con l'Ente Gestore che allegata al presente sub "A" ne forma parte integrante e sostanziale.

Art. 6 - Poteri, compiti e responsabilità dell'Autogestione

Fatte salve specifiche deroghe per fondati motivi espressamente concesse dal Consiglio di Amministrazione, l'Autogestione dei servizi ha ad oggetto la totalità dei servizi accessori inerenti i complessi edilizi e gli spazi comuni, esclusa la manutenzione come definita dal codice civile agli art 1576 e seguenti del codice civile, che rimane di esclusiva competenza dell'Ater della Provincia di Frosinone che provvederà a ripartire i costi secondo quanto previsto da Regolamento per gli assegnatari – conduttori.

Rileva, ai fini dell'autogestione, la spesa per il consumo idrico, elettrico, del riscaldamento nei singoli stabili. Quanto al consumo idrico si precisa che lo stesso viene determinato con lettura dei contatori alle seguenti condizioni:

- che tutte le unità immobiliari, allacciate alla medesima presa d'acqua, siano munite di contatori individuali;
- che il contatore generale di fabbricato/scala sia intestato al Presidente o all'Amministratore dell'autogestione;
- che il pagamento delle bollette periodiche dei consumi agli enti erogatori siano poste direttamente a carico dell'Autogestione;
- che, per ragioni di omogeneità, ed a scanso di contestazioni tra utenti, tutti i contatori siano uguali tra loro ed installati contestualmente;
- che tutte le spese di installazione e gestione ed eventuale sostituzione dei contatori siano assunte a proprio carico dagli utenti che si impegnano a provvedervi tempestivamente;
- che, in caso di rilascio dell'alloggio, il contatore sia ritenuto gratuitamente dall'Ater;
- che vi sia impegno espresso da parte di ciascun utente a consentire all'incaricato dell'Autogestione di cui appresso l'accesso al proprio alloggio o relative pertinenze al fine di permettere la prevista lettura contatore;
- che sia sottoscritto da parte di tutti gli utenti un modulo recante gli impegni di cui sopra a favore dell'Autogestione e dell'Ater di Frosinone.

L'assemblea degli utenti:

- sceglie il tipo di contatore, uguale per tutte le unità immobiliari;
- sceglie la persona/ditta di propria fiducia incaricata della lettura dei contatori;
- determina la cadenza delle letture periodiche dei contatori;
- individua i criteri per determinare la quantificazione dei consumi del singolo utente per le ipotesi di accertato mal funzionamento del suo contatore, nonché i criteri per il riparto del fisiologico differenziale tra la somma dei consumi dei singoli contatori ed il consumo registrato alla presa.

Può essere incaricato della lettura:

- a. il Presidente o l'Amministratore dell'Autogestione;
 - b. un utente dell'Autogestione;
 - c. un soggetto terzo rispetto all'Autogestione dipendente dell'Ater della Provincia di Frosinone.
- L'incaricato deve provvedere alla lettura preventiva ed alla lettura periodica dei contatori comunicando i dati rilevati all'organo dell'Autogestione addetto alla redazione del preventivo di spesa e del rendiconto consuntivo.

Nel caso che l'incaricato sia un soggetto esterno, l'assemblea degli utenti potrà conferirgli mandato diretto per la contabilizzazione delle quote in capo ai singoli utenti e la relativa esazione.

Il presidente o l'Amministratore è responsabile nei confronti dell'Autogestione degli atti compiuti da tale incaricato.

Art. 7 - Cessazione dell'Autogestione

1. L'Autogestione cessa:

- a) per naturale decorso dei termini fissati nella convenzione di cui all'art. 5 co. 3;
- b) a seguito dimissioni dell'Amministratore e/o del Presidente degli utenti;
- c) qualora la cessazione venga deliberata con la maggioranza degli utenti aventi diritto;
- d) a seguito di sospensione di cui al successivo art. 8 qualora non vengano rimosse nel termine prescritto dall'Ater di Frosinone le cause che avevano dato origine alla sospensione medesima.

2. In ogni caso l'Autogestione cessante è tenuta alla copertura finanziaria di tutti gli impegni di spesa assunti ed al rimborso all'Ater delle spese eventualmente sostenute per suo conto.

3. In caso di cessazione l'Ater riprende in qualità di mero gestore del patrimonio di E.R.P. l'Amministrazione precedentemente affidata all'Autogestione, con soluzione di continuità con la stessa e provvede alla convocazione della Assemblea per la nomina degli organi con proprio atto deliberativo.

Art. 8 - Sospensione dell'attivazione e dell'operatività dell'Autogestione

Nei casi e nei modi previsti da Legge Regionale e dal presente Regolamento l'Ater di Frosinone delibera di soprassedere all'attivazione o di sospendere Autogestioni già operanti per il tempo necessario a far cessare le cause che hanno determinato l'adozione del provvedimento.

Qualora il provvedimento di sospensione sia richiesto dall'Autogestione, la relativa deliberazione dovrà essere assunta dalla maggioranza degli utenti aventi diritto.

L'Autogestione sospesa deve comunque con immediatezza provvedere a consegnare all'Ater ogni e qualsiasi documentazione relativa alla gestione dalla stessa detenuta.

Decorso il termine di cui al comma uno senza che si siano ripristinate le condizioni per la corretta prosecuzione dell'attività dell'Autogestione la stessa cessa secondo quanto disposto dall'articolo precedente.

CAPO II

ORGANI DELL'AUTOGESTIONE

Art. 9 - Organi dell'Autogestione

Sono Organi dell'Autogestione:

- a) l'assemblea generale degli utenti;
- b) il Presidente che può essere individuato tra gli utenti ovvero tra soggetti estranei all'Autogestione (Amministratore)
- c) il Presidente degli utenti di cui al successivo art. 14, nell'ipotesi in cui vi sia l'Amministratore

Art. 10 - Assemblea degli utenti

1. Per ogni unità immobiliare è possibile l'espressione di un unico voto.

2. L'utente assegnatario di E.R.P. ed in regola con i pagamenti potrà essere rappresentato in assemblea, senza la sottoscrizione di alcuna delega, dai familiari con lo stesso stabilmente conviventi secondo il seguente ordine di priorità: coniuge o convivente more uxorio, figli maggiorenni (legittimi, naturali e adottivi). Qualora lo stesso non venga rappresentato dalle persone sopra indicate, ha diritto a farsi rappresentare con delega scritta da altro assegnatario o

da un familiare – così come sopra individuato - stabilmente convivente con quest'ultimo.

3. Ai fini del computo delle maggioranze, non saranno tenuti in conto gli alloggi sfitti e quelli occupati abusivamente salvo il caso che l'Ater di Frosinone sia presente all'assemblea. In tal caso la stessa assume la qualifica di utente per ciascuno degli alloggi sfitti o abusivamente occupati.

4. L'assemblea si riunisce in via ordinaria annualmente per l'esame e per l'approvazione del Bilancio preventivo e consuntivo ed annesso piano di riparto entro e non oltre 60 gg. Dalla chiusura dell'esercizio finanziario e per le altre deliberazioni di competenza e, in via straordinaria, quando il Presidente o l'Amministratore lo reputi necessario o ne abbia avuto richiesta scritta e motivata dall'Ater o da un numero di utenti non inferiore ad un sesto del totale. Nel caso il Presidente o l'Amministratore non provveda entro dieci giorni, l'assemblea viene convocata dagli utenti che l'hanno richiesta o dal Presidente degli utenti di cui all'art. 14 ovvero dall'Ater.

5. L'assemblea può essere richiesta anche da un solo assegnatario. La legge di riforma del condominio (220/2012) ha ampliato la possibilità per il singolo condomino di chiedere la convocazione dell'assemblea ai sensi dell'articolo 66 comma 1, delle disposizioni del c.c. in particolare quando siano emerse gravi irregolarità fiscali o l'amministratore o presidente dell'autogestione non abbia aperto e non abbia utilizzato il conto corrente bancario o postale intestato all'autogestione. La convocazione dell'assemblea mira a far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore o presidente dell'autogestione ai sensi dell'articolo 1129, comma 11 del c.c..

Art. 11 - Convocazione assemblea degli utenti

1. L'assemblea è di norma convocata a cura del Presidente o dell'Amministratore mediante avviso individuale in forma tale da garantire il ricevimento a tutti gli utenti ed all'Ater almeno dieci giorni prima della data prefissata.

2. Per i soli complessi in cui non vi sia l'Amministratore "esterno" è consentita la comunicazione mediante avviso da affiggersi entro lo stesso termine nell'atrio dello stabile.

3. Della convocazione dell'assemblea deve essere informata, con lo stesso preavviso di dieci giorni ed esclusivamente a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno e/o pec, anche l'Ater della Provincia di Frosinone la quale potrà partecipare all'assemblea.

4. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e della data dell'eventuale seconda convocazione, che dovrà essere fissata in giorno successivo a quello della prima convocazione e comunque non oltre 10 gg. dalla medesima.

Art. 12 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

1. I convenuti all'assemblea ordinaria e straordinaria nomineranno di volta in volta un Presidente ed un Segretario, scegliendoli tra i partecipanti. Il Presidente o l'Amministratore dell'Autogestione non svolge le funzioni di Presidente nè di Segretario.

2. L'assemblea si considera regolarmente costituita in prima convocazione quando siano rappresentati almeno due terzi degli utenti, ed in seconda convocazione da almeno un terzo.

3. Le deliberazioni si considerano valide in prima convocazione se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, purché questa sia pari alla metà degli utenti.

Si considerano valide in seconda convocazione le deliberazioni se approvate da almeno un terzo degli aventi diritto.

4. Le deliberazioni relative alla nomina e alla revoca del Presidente o dell'Amministratore, del Presidente degli utenti e dei membri del Comitato di gestione dovranno essere sempre assunte con il voto favorevole della maggioranza degli utenti aventi diritto.

5. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige il processo verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario dell'assemblea stessa, da raccogliersi in apposito registro.

6. Copia del verbale dell'assemblea sarà trasmessa a cura del Presidente o dell'Amministratore dell'Autogestione a tutti i partecipanti all'Autogestione ed all'Ater. E' consentita solo, se non viola la riservatezza e nei casi in cui l'Amministratore non sia un soggetto "esterno", la comunicazione

mediante avviso da affiggersi nell'atrio dello/degli stabile/i.

7. Per quanto non espressamente richiamato nel presente articolo si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del Codice Civile sull'assemblea del condominio.

Art. 13 - Presidente dell'Autogestione o Amministratore

1. L'assemblea degli utenti elegge, con le maggioranze di cui sopra, il Presidente o l'Amministratore che ha la rappresentanza legale dell'Autogestione.

2. Può essere eletto Presidente:

a) un utente dell'Autogestione in regola con il pagamento dei servizi, delle spese condominiali, del canone di locazione ed in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71 bis c.c. e ss.mm.ii..

b) un familiare convivente con l'utente purchè ricorrano le condizioni di cui alla lettera a);

Può essere eletto Amministratore dalla Assemblea, con il parere obbligatorio vincolante dell'Ater:

a) **oltre che un assegnatario dell'alloggio, un Amministratore esterno, abilitato, ed iscritto nell'albo fiduciario dell'Azienda, che abbia sottoscritto apposita convenzione con l'Ater di cui all'Allegato "A".**

3. Al Presidente dell'Autogestione o all'Amministratore potrà essere riconosciuto un compenso il cui importo è deliberato dall'assemblea degli utenti, e comunque non superiore a quanto previsto nella convenzione allegata sub "A".

4. Dura in carica **un anno** e può essere riconfermato.

5. La sua revoca e conseguente sostituzione può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento con deliberazione adottata con le modalità di cui al punto 1. del presente articolo; è altresì facoltà dell'Ater procedere alla revoca in qualunque momento qualora siano accertate gravi inadempienze nella osservanza di leggi regionali, regolamenti regionali, **del regolamento delle autogestioni e della convenzione sottoscritta sub. A.** In tale ipotesi, l'eventuale compenso di cui al precedente punto 4. verrà riconosciuto proporzionalmente all'effettivo periodo in cui il mandato ha avuto esecuzione.

6. In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il suo mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Amministratore che dovrà essere effettuata entro 60 gg. dalla data delle dimissioni da parte dell'assemblea degli utenti convocata dall'Ater di Frosinone.

Art. 14 - Presidente degli utenti

1. Il Presidente degli utenti è eletto in sede assembleare dalla maggioranza degli utenti aventi diritto al voto per la sola ipotesi in cui venga nominato un Amministratore esterno.

2. Possono essere eletti Presidente degli utenti:

a) un utente dell'Autogestione in regola con il pagamento dei servizi, delle spese condominiali,

b) un familiare convivente con l'utente - come individuato all'art. 8, co. 2 - purchè ricorrano le condizioni di cui alla lettera a).

c) un dipendente dell'Ater di Frosinone

3. Dura in carica 2 anni e può essere riconfermato ed è incompatibile con la carica di Amministratore.

4. In caso di dimissioni volontarie l'assemblea dovrà provvedere alla sua sostituzione entro 60 gg.; la mancata elezione entro i termini suddetti comporta la sospensione dell'Autogestione da parte dell'Ater sino alla nomina del Presidente degli utenti da parte di quest'ultima.

5. Il Presidente dell'utenza può raccordarsi con le organizzazioni Sindacali degli inquilini assegnatari in materia di partecipazione delle associazioni che possono svolgere una funzione informativa e formativa nei confronti dello stesso presidente dell'utenza.

CAPO III

COMPITI DEGLI ORGANI DELL'AUTOGESTIONE

Art. 15 - Compiti dell'assemblea

Sono compiti dell'assemblea dell'Autogestione:

- a) nominare, revocare il Presidente o l'Amministratore, i membri del Comitato di gestione ed il Presidente degli utenti ove previsti e/o necessari; in caso di nomina di Amministratore la scelta dovrà essere effettuata tra gli iscritti all'elenco degli amministratori di fiducia dell'Ater di Frosinone prendendo in esame tutte le offerte di amministrazione pervenute o presentate nel corso dell'assemblea;
- b) approvare il Bilancio preventivo e quello consuntivo, **le cui bozze dovranno essere comunicate all'Ater almeno 30 giorni prima della assemblea**;
- c) fissare ed approvare il compenso a favore dell'Amministratore dell'Autogestione ed eventualmente a favore degli altri organi;
- d) deliberare in ordine all'apertura di uno specifico conto corrente;
- e) pronunciarsi su tutti gli argomenti che il Presidente degli utenti riterrà opportuno proporre;
- f) stabilire i criteri per la ripartizione delle spese;
- g) deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'Autogestione o la sua eventuale cessazione;
- h) deliberare in ordine alle azioni legali da intraprendere e a quelle in cui l'Autogestione risulti convenuta;
- i) deliberare sugli argomenti richiesta dell'Ater di Frosinone.

Art. 16 - Compiti del Presidente o dell'Amministratore

1. Il Presidente o l'Amministratore è tenuto nei limiti del presente Regolamento a dare esecuzione alle delibere assembleari e comunque a:

- a) sottoscrivere la convenzione di attivazione dell'Autogestione con l'Ater di Frosinone qualora l'Amministrazione non sia stata affidata all'Ater stessa quale mandataria;
- b) convocare l'assemblea ed eseguirne le deliberazioni, fare osservare le norme ed i regolamenti;
- c) stipulare a nome dell'Autogestione tutti gli atti e contratti che si rendessero necessari per l'attività di gestione;
- d) riscuotere le quote dagli utenti e saldare le spese occorrenti direttamente; gestire in modo esclusivo le movimentazioni attive e passive del conto corrente bancario e/o postale, di cui al successivo punto n), provvedendo a verificare l'avvenuto incasso delle quote e a saldare le diverse forniture relative a contratti stipulati in nome e per conto dell'Autogestione;
- e) provvedere alla suddivisione delle quote in capo ai singoli utenti con eventuale compilazione dei moduli di incasso (quali MAV, ricevute bancarie, conti correnti postali etc.);
- f) sottoscrivere i verbali di consegna e riconsegna degli impianti, dai quali dovranno risultare le condizioni e l'agibilità;
- g) curare i rinnovi delle licenze di esercizio;
- h) stipulare a nome e per conto dell'Autogestione i contratti di utenza per la fornitura dei servizi;
- i) curare la conduzione tecnica degli impianti e servizi, delle manutenzioni con la conseguente tempestiva informativa all'Ater di Frosinone per l'eventuale intervento per l'esecuzione dei lavori necessari ;
- j) tenere e conservare:
 - il registro di raccolta dei verbali delle assemblee;
 - il registro della contabilità ad entrata ed uscita sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro nel caso di gestione diretta;
 - un elenco degli utenti;
 - atti, contratti, convenzioni stipulate;

- k) redigere alla fine di ciascun esercizio, per le spese ripetibili, un consuntivo da cui risultino le spese effettivamente sostenute con la suddivisione degli oneri a carico di ciascuna unità immobiliare, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi congruaggi attivi e passivi per ogni esercizio, nonché l'entità residua dei fondi accantonati;
- l) sottoporre il preventivo di spesa ed il conto consuntivo all'approvazione dell'assemblea rispettivamente entro l'inizio dell'esercizio finanziario e entro 60 giorni dalla chiusura dello stesso;
- m) rappresentare l'Autogestione in giudizio per liti attive e passive, previa apposita deliberazione dell'assemblea e parere vincolante dell'Ater di Frosinone;
- n) predisporre l'apertura, in seguito a quanto deliberato dall'assemblea, di uno specifico conto presso un Istituto di Credito o un Ufficio Postale per la gestione finanziaria dell'Autogestione dei servizi cui dovranno confluire i fondi versati dagli utenti per le spese a loro carico;
- o) ove richiesto dagli utenti, fornire copia dei documenti in suo possesso nel rispetto del diritto alla riservatezza;
- p) provvedere, all'inizio di ciascun esercizio, relativamente alle spese ripetibili, alla compilazione del preventivo da cui risultino:
- le spese che si prevede di sostenere ed i fondi che si prevedono di accantonare nell'esercizio;
 - le quote annue a carico di ciascuna unità immobiliare;
 - la ripartizione delle quote annue in rate periodiche;
- q) relazionare all'Ater ogni due mesi sull'operato svolto;
3. L'Amministratore non può delegare a terzi le proprie funzioni.

Art. 17 - Compiti del Presidente degli utenti

Sono compiti del Presidente degli utenti:

1. sottoscrivere unitamente all'Amministratore la convenzione di attivazione e/o di conferma dell'Autogestione con l'Ater di Frosinone;
2. predisporre un'azione di controllo contabile amministrativo sull'operato dell'Amministratore anche con specifico riguardo alla possibilità di accesso alle movimentazioni del conto corrente acceso a nome dell'Autogestione. Quanto sopra in stretto raccordo e di concerto con le funzioni competenti dell'Ater di Frosinone (Autogestioni, Recupero morosità, Manutenzioni e Gestione Utenti);
3. verificare prima della presentazione del conto consuntivo e del bilancio di previsione all'Assemblea, redatto dall'Amministratore, la conformità degli stessi a norme e Regolamenti e segnalare le opportune correzioni per consentire all'Ater di esprimere il proprio parere;
4. convoca l'assemblea qualora l'Amministratore non abbia provveduto nei termini di legge e di Regolamenti.

Art. 18 - Obbligo trasmissione comunicazioni e documenti Ater

L'Amministratore dovrà trasmettere all'Ater., nelle prescritte forme:

- l'avviso di convocazione delle assemblee;
- i verbali delle assemblee;
- il Bilancio preventivo ed il conto consuntivo, corredato dal relativo quadro di riparto;
- contratti stipulati con le diverse imprese erogatrici di servizi;
- relazione bimestrale sull'operato svolto.

VERSAMENTI ALL'AUTOGESTIONE

a) versamenti degli utenti per la copertura delle spese ripetibili;
b) versamenti effettuati da Ater per abusivi e sfrittanze;

2. Gli utenti del complesso autogestito sono tenuti a versare tali somme direttamente all'Autogestione, secondo le modalità approvate dall'assemblea.

RESPONSABILITA' E OBBLIGHI PARTICOLARI DELL' AUTOGESTIONE

Nessuna innovazione può essere apportata agli immobili, alle loro pertinenze, agli impianti ed alle attrezzature senza il preventivo nullaosta scritto dell'Ater di Frosinone.

2. Per i possibili danni derivanti dall'esercizio dell'Autogestione a terzi il Presidente o l'Amministratore devono fare immediata denuncia di sinistro a mezzo pec o racc. a.r. all'Ente Gestore. Qualora la denuncia non sia ricevuta dall'Ater entro tre giorni dal verificarsi del sinistro, l'Ater resta sollevata da qualsiasi responsabilità al riguardo assumendone la stesa direttamente il Presidente dell'Autogestione o l'Amministratore.

COMPITI E POTERI DELL'ATER DELLA PROVINCIA DI FROSINONE

2. l'Ater di Frosinone, se richiesta, presta assistenza amministrativa in merito alla convocazione

delle assemblee, all'espletamento delle pratiche e alla redazione di contratti inerenti l'Autogestione. In questo caso il compenso del Presidente dell'Autogestione e/o dell'Amministratore è ridotto di un ulteriore 10% del relativo importo. Detta somma sarà devoluta all'Azienda per andare ad incrementare il Fondo di Produttività dei dipendenti;

3. L'Ater si riserva la facoltà di partecipare alle assemblee dell'Autogestione anche qualora non debba esprimere pareri o non abbia diritto di voto;

4. L'Ater, ove richiesto, potrà prestare consulenza legale per contestazioni o vertenze che potessero insorgere tra l'Autogestione ed i terzi, così come tra gli utenti e l'Autogestione, limitatamente alle questioni di stretta attinenza all'attività gestoria fermo restando l'autonomia della gestione per eventuali azioni giudiziarie. Il compenso dei legali dell'Ater per detta attività comporta una riduzione del 50% sulle Tariffe Professionali vigenti;

6. L'Ater incentiva l'innovazione tecnologica delle Autogestioni anche ai fini di collegamento in rete e di accesso a banche dati degli assegnatari.

Art. 24 - Verifiche dell'Ater sullo stato di immobili ed impianti

L'Ater per assicurare l'osservanza del presente Regolamento e, per tutelare i beni oggetto dell'Autogestione, si riserva di verificare in ogni momento, lo stato di conservazione e lo stato di manutenzione degli immobili e degli impianti. Qualora gli incaricati dell'Ater dovessero riscontrare difetti o danneggiamenti agli immobili od agli impianti, provvedono a darne tempestiva comunicazione agli organi preposti ed ad eseguire i lavori necessari, con successivo addebito delle spese agli assegnatari ed aventi titolo.

Art. 25 - Attività amministrativa decentrata

1. Qualora sia eletto un Presidente (e non un amministratore) l'Ater può conferire all'Autogestione che ne abbia fatto richiesta mandato per l'espletamento di propria attività amministrativa inerente i sottoelencati argomenti all'Autogestione attivata per la gestione di tutti i servizi:

a) verifica e controllo del rispetto del Regolamento per l'uso degli alloggi da parte degli utenti (esempi: occupazione con cose e materiali di parti comuni - quali corridoi, cortili, solai etc. -, uso esclusivo non autorizzato di locali tecnici, segnalazione di occupazione senza titolo alloggi E.R.P., parcheggio non regolamentare delle autovetture in spazi non consentiti);

b) segnalazioni e denunce agli organi di Polizia che si rendono necessarie; (esempi: richiesta intervento Polizia Urbana per abbandono auto nei cortili, denuncia per atti vandalici, etc.);

c) richieste di intervento nei confronti di tali organi;

d) in caso ricorressero circostanze tali da indurre l'Autogestione a ritenere di non poter esercitare direttamente le funzioni di cui ai punti a), b), c) idonea segnalazione andrà indirizzata agli organi dell'Ater che provvederanno in conseguenza;

e) le segnalazioni da parte dell'Autogestione agli Uffici dell'Ater del mancato accoglimento degli inviti rivolti agli utenti inadempienti per l'adozione di idonei provvedimenti da parte dell'Ater stessa

2. In ordine all'attività affidata all'Autogestione, l'Ater fornisce le informazioni ed i dati in suo possesso che si rendessero necessari, nel rispetto della normativa sul trattamento dei dati personali e delle disposizioni del Garante;

3. L'Ater si riserva di revocare il mandato conferito anche qualora abbia a riscontrare da parte degli organi dell'Autogestione comportamenti non improntati a criteri di trasparenza, equità e di composizione dei conflitti per una civile convivenza.

Art. 26 - Recupero legale dei crediti

1. L'Ater di Frosinone., verificata la regolarità degli atti amministrativi e l'approvazione degli stessi da parte dell'assemblea, può accogliere la richiesta di surroga da parte dell'Autogestione (ex art. 1201 Codice Civile) nei propri crediti verso gli utenti morosi.

Tale richiesta può ricomprendere gli oneri relativi ad azioni legali, preventivamente autorizzate dall'Ater., intraprese dall'Autogestione qualora le stesse non andassero a buon fine.

CAPO VII

NORME FINALI

Art. 27 – Garanzie

1. I contratti tra l'Autogestione e i fornitori o gli altri prestatori di servizi, compreso l'Amministratore devono riportare, oltre a quanto convenuto tra i contraenti, le seguenti norme indicate quali clausole e condizioni risolutive espresse ai sensi degli artt. 1353 e 1456 C.C., da approvarsi con doppia sottoscrizione contrattuale:

- a) "Le parti convengono espressamente che il presente contratto sarà automaticamente risolto, senza responsabilità alcuna da parte dell'Autogestione, al verificarsi delle seguenti condizioni:
- cessazione dell'Autogestione;
 - provvedimento di revoca e/o sospensione dell'Autogestione medesima da parte dell'Ater di Frosinone;
 - ulteriori motivi previsti dalla legge dai regolamenti;
 - ogni clausola, patto od impegno, ancorchè posteriore alla conclusione del presente contratto, che preveda una preventiva liquidazione convenzionale del danno connesso alle ipotesi di risoluzione sopra enunciate, è da ritenersi nullo".
- b) "E' fatto obbligo all'impresa o al fornitore di beni e servizi, a pena di risoluzione del presente contratto:
- garantire l'osservanza dei contratti collettivi e delle disposizioni di legge vigenti in materia di mano d'opera;
 - provvedere, a propria cura e spese, all'assicurazione per la responsabilità civile derivante dai rischi connessi con le prestazioni".

Art. 28 - Abrogazioni e Norme transitorie e finali

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno stesso della sua approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Ater della Provincia di Frosinone;
2. Sono abrogati tutti i Regolamenti precedentemente approvati;
3. In sede di prima applicazione il presente Regolamento è trasmesso a tutti i Presidenti delle Autogestioni e a tutti gli amministratori delle Autogestioni in carica. Dalla data di ricezione dello stesso diviene immediatamente applicabile e spiega tutta la sua efficacia sia nei confronti degli assegnatari che nei confronti degli Organi dell'Autogestione;
4. I presidenti delle Autogestioni e gli amministratori restano in carica sino alla loro naturale scadenza qualora facciano pervenire il disciplinare di incarico allegato sub "A" regolarmente sottoscritto per accettazione entro e non oltre 5 giorni dalla ricezione.
5. Trascorso inutilmente il suddetto termine l'Ater di Frosinone procederà alla revoca degli organi, alla sospensione della autogestione ed alla conseguente convocazione delle Assemblee dell'Autogestione per la nomina dei nuovi organi;
6. Entro e non oltre 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento l'Ater di Frosinone procederà agli adempimenti per le nomine dei Presidenti degli utenti.

CONVENZIONE

PREMESSO CHE nel corso dell'Assemblea del è stata accertata l'impossibilità o indisponibilità di alcun assegnatario a svolgere le funzioni di Presidente dell'Autogestione;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 13 del Regolamento dell'Autogestione di cui la presente costituisce allegato, è possibile ricorrere alla nomina di un "amministratore esterno";

CONSIDERATO CHE l'Assemblea degli assegnatari ha proceduto alla nomina di

VISTO l'art. 13 sopra richiamato nel quale è previsto che in caso di nomina di un "amministratore" questi dovrà sottoscrivere apposita convenzione con l'Ente gestore;

Tutto quanto sopra premesso con il presente atto da valere ad ogni effetto di legge sottoscritto in
In data

TRA

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Frosinone, P.I. 00105380604, rappresentata da
a ciò espressamente delegato dal legale rappresentante

E

SI STIPULA E CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1. L'Ater della Provincia di Frosinone, in ottemperanza al vigente Regolamento per l'autogestione dei servizi procede alla ratifica della nomina deliberata dall'assemblea degli assegnatari avvenuta in data..... con la quale è stato nominato il Presidente dell'Autogestione, per l'amministrazione dei servizi e degli oneri accessori dell'immobile come di seguito descritto.....

Il/La Sig./Sig.ra che approvato tutto quanto riportato nel Regolamento citato in premessa, accetta detto incarico;

Art. 2. Per tutti gli adempimenti relativi alla gestione dei servizi comuni e degli oneri accessori, il Presidente dell'Autogestione si atterrà a tutto quanto stabilito nel Regolamento di cui sopra;

Art. 3. Periodicamente e comunque al massimo ogni bimestre, il Presidente dell'Autogestione relazionerà all'Ater sull'andamento della gestione, presentando altresì un bilancio consuntivo provvisorio corredato della documentazione a supporto delle spese sostenute e dell'attività svolta per l'esazione delle quote dovute dagli assegnatari almeno trenta giorni prima dell'assemblea;

Art. 4. L'Ater una volta acquisita la bozza del bilancio da comunicarsi entro il termine di 30 giorni prima dell'assemblea, si riserva ogni opportuna valutazione di concerto con i Presidenti delle Autogestioni, in ordine alle azioni giudiziali e non da intraprendersi nei confronti dei condomini morosi;

Art. 5. La presente convenzione ha durata pari al mandato conferito dall'Assemblea. Le parti si danno atto che la stessa potrà essere risolta prima della scadenza oltre che per accordo di entrambe, anche su richiesta o rinuncia dell'"Amministratore", da comunicare all'Ente Gestore due mesi prima a mezzo raccomandata a.r., o pec o fax;

Art. 6. Il compenso dell'amministratore è fissato in € 6,00 oltre IVA ed è onnicomprensivo di tutti gli adempimenti di competenza.

Art. 7. L'Azienda si riserva di rimuovere d'ufficio l'"Amministratore" che viola il rapporto fiduciario con comportamenti od atti contrari al rispetto delle leggi, del Regolamento e della presente convenzione. L'Amministratore dopo aver accertato il debito esigibile nei confronti dei condomini, è obbligato a comunicarlo all'azienda entro 30 giorni dalla approvazione del bilancio. In ogni caso l'Amministratore, è tenuto ad escutere preventivamente i singoli condomini morosi, (in via giudiziale o stragiudiziale) e solo in caso di esito negativo, potrà rivolgersi nei confronti dell'Ater, previa presentazione delle predette procedure adottate nei confronti degli inquilini morosi.

Art. 8. L'amministratore di condominio che accetta l'incarico di gestire un complesso di edilizia residenziale pubblica diventa automaticamente un pubblico funzionario o, quantomeno,

Frosinone,

ATER della Provincia di Frosinone

L'"AMMINISTRATORE"