



**COMUNE DI AVELLINO**  
*Servizio Politiche Abitative*

**DISCIPLINARE**  
**Per l'autogestione dei servizi comuni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica**

**Ambito di Applicazione**

Il presente disciplinare regola l'autogestione dei servizi e degli oneri accessori degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica di integrale proprietà esclusiva del Comune di Avellino.

Si precisa che il Comune di Avellino, proprietario degli immobili, verrà in seguito chiamato per brevità "Comune" e che con la dizione "Assegnatari" si intendono tutti i beneficiari di alloggi che abitano l'edificio.

**Art. 1 Autogestione degli alloggi ERP**

- 1) L'Autogestione è costituita in conformità alle disposizioni del presente disciplinare e dallo schema di convenzione allegato, il tutto in attuazione della legislazione regionale e nazionale vigente in materia.
- 2) Le disposizioni inerenti il funzionamento dell'Autogestione hanno come riferimento principale il Codice Civile, in particolare la normativa relativa alla comunione e al condominio negli edifici, ai cui principi si rimanda per tutto quanto non diversamente previsto dal presente disciplinare.
- 3) L'autogestione è formalmente costituita mediante apposita assemblea, convocata e svolta ai sensi della normativa vigente, promossa dagli assegnatari su richiesta del Responsabile dell'autogestione o dell'OO.SS. degli inquilini previo avviso di convocazione a tutti gli assegnatari almeno 15 (quindici) giorni prima del suo svolgimento entro e non oltre 60 gg. dalla richiesta avanzata da almeno il 60% degli assegnatari (facenti parte dello stesso immobile).
- 4) L'Autogestione, regolarmente costituita, è un soggetto giuridico autonomo rispetto al soggetto gestore e all'ente proprietario dell'immobile, ed esercita i poteri di cui al presente disciplinare. In particolare l'Autogestione, attraverso i propri organi rappresentativi, risponde pienamente ed in modo esclusivo nei rapporti contrattuali con fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

- 5) Attraverso l'Autogestione viene disciplinata la ripartizione, dei costi diretti e degli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione, di funzionamento dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie e di tutto quanto spettante agli assegnatari.
- 6) L'autogestione, per le competenze ad essa attribuite, opera secondo schemi analoghi a quelli del condominio in senso tecnico e giuridico, con la conseguenza che il rappresentante designato è legittimato ad agire in giudizio nei confronti degli assegnatari morosi per il pagamento delle spese dovute in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, senza necessità di una specifica autorizzazione, trattandosi di controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni.
- 7) Partecipano all'assemblea, con diritto di voto, tutti i legittimi assegnatari degli alloggi, il Comune partecipa per gli alloggi non assegnati ovvero occupati senza titolo e per le competenze ad esso attribuite dalla legge e/o dai regolamenti vigenti.
- 8) L'autogestione può essere interrotta, in qualsiasi momento, su richiesta del Comune o di almeno il 50% più uno degli Assegnatari. In caso di interruzione, nelle more della ricostituzione dell'autogestione o della nomina di altro rappresentante l'Ente deve garantire la continuità dei servizi, i cui costi saranno a carico degli assegnatari.

## **Art. 2 Poteri particolari del Comune di Avellino**

- 1) Al solo scopo di tutelare il patrimonio edilizio ERP comunale ed in particolare i beni oggetto dell'autogestione è riconosciuta al Comune, d'intesa con le strutture dell'autogestione, il diritto di ispezione e di controllo nonché la manutenzione degli impianti (nello specifico della centrale termica) per i quali è necessaria un'assistenza qualificata. Qualora si dovessero riscontrare difetti nella conduzione dell'autogestione e danneggiamento all'immobile o agli impianti, il Comune di Avellino procederà a notificare i conseguenti rilievi al responsabile dell'autogestione e ad eseguire i lavori necessari con addebito delle spese a carico degli assegnatari.
- 2) Eventuali innovazioni che l'assemblea dell'autogestione intenderà apportare agli immobili, alle pertinenze e agli impianti dovranno ricevere il preventivo nulla osta da parte del Comune e sarà, in ogni caso, subordinato alla verifica della insussistenza di morosità tra gli occupanti.
- 3) La consegna dell'autogestione degli immobili, delle pertinenze e degli impianti dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto da incaricati delle Politiche Abitative del Comune di Avellino e dai rappresentanti dell'autogestione.
- 4) Gli impianti dovranno risultare nel normale stato d'uso, nel caso contrario il Comune di Avellino provvederà alle riparazioni necessarie prima della consegna dell'autogestione.

- 5) Gli oneri e le spese relative alla gestione dei servizi comuni, alla manutenzione ordinaria degli impianti delle parti comuni e ogni altra spesa inerente all'autogestione, vengono ripartite tra gli assegnatari in virtù delle disposizioni del codice civile e della legge regionale vigente in materia.
- 6) E' a carico dell'autogestione la piena responsabilità dei servizi e degli oneri di manutenzione.
- 7) L'autogestione sarà tenuta a dare tempestivo avviso all'ente proprietario dei casi in cui si renda necessaria, o anche solo opportuna, un intervento di competenza dell'ente medesimo, in particolare per quanto concerne la manutenzione straordinaria degli impianti, a pena del risarcimento dei danni.
- 8) Il Comune di Avellino in qualunque momento, mediante propri funzionari, può esercitare poteri di verifica nell'attività complessiva dell'autogestione, tendenti ad accertare la corretta gestione di essa. Il Responsabile dell'autogestione è tenuto a dare, in qualsiasi momento, al Comune tutti quei chiarimenti che si renderanno necessari per un corretto esercizio della medesima.
- 9) Fermo restando l'obbligo, per il Comune di Avellino, di fornire le tabelle millesimali all'Autogestione, qualora le stesse non siano ancora disponibili comunque si potrà procedere alla costituzione dell'Autogestione previa consegna da parte dell'Ente gestore dell'attestato riguardante la consistenza dei vani per ogni singolo assegnatario o inquilino o anche proprietario del fabbricato interessato all'autogestione.
- 10) Il Comune di Avellino assiste l'autogestione, se richiesto, anche nelle fasi del confronto e del contratto con le ditte fornitrici, al fine di far conseguire alla stessa il maggior risparmio possibile e fornisce alle strutture dell'autogestione gli spazi necessari, ove possibile, per lo svolgimento delle sue attività, utilizzando strutture esistenti nello stabile o nel quartiere.

### **Art. 3 Assemblea generale**

- 1) L'autogestione sarà formalmente costituita con apposita assemblea generale su iniziativa diretta di almeno un sesto degli assegnatari, previo avviso di convocazione spedito almeno 10 giorni prima del suo svolgimento e dovrà essere convocata non oltre 30 giorni dalla intervenuta richiesta di autogestione.
- 2) La prima assemblea generale nominerà il responsabile dell'autogestione.
- 3) L'Assemblea generale, organo deliberante, si riunisce in via ordinaria almeno una volta l'anno e non oltre 30 gg. dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo.
- 4) L'Assemblea si riunisce in via straordinaria tutte le volte che il comitato di gestione, se nominato, lo ritenga necessario o quando vi sia richiesta del Comune di Avellino o di almeno un sesto degli assegnatari.

- 5) L'Assemblea è convocata a cura del rappresentante degli assegnatari mediante avviso individuale da inviarsi a tutti gli assegnatari nel rispetto di un intervallo di 5 gg. tra la data di ricezione e quella dell'adunanza. Può essere consentita la comunicazione mediante lettera a mano. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora dell'adunanza, delle materie da sottoporre all'Assemblea e della data dell'adunanza in seconda convocazione, di norma fissata non oltre 10 GG. successivi.
- 6) Il rappresentante degli assegnatari funge anche da presidente dell'Assemblea.
- 7) Ogni assegnatario ha diritto a farsi rappresentare nell'Assemblea da altro assegnatario o da suo familiare convivente con delega scritta.
- 8) Non è comunque ammessa più di una delega alla stessa persona.
- 9) L'Assemblea si considera regolarmente costituita, in prima convocazione, quando siano presenti almeno due terzi degli assegnatari, e almeno un terzo degli assegnatari in seconda convocazione.
- 10) Le deliberazioni si considerano adottate, se approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti.
- 11) Le deliberazioni relative alla rinuncia dell'autogestione sono valide se approvate con il voto favorevole di almeno il 60% dei partecipanti all'autogestione.
- 12) Le deliberazioni possono essere impugnate con le modalità dell'art. 1137, del Codice Civile e ciò entro 30 gg. dal mancato componimento della controversia esperito dall'Ente gestore.
- 13) Il rappresentante degli assegnatari deve astenersi dal voto ove si delibere dalla sua sostituzione, sul rendiconto della sua gestione sui provvedimenti da lui adottati. Delle deliberazioni dell'Assemblea verranno redatti regolari verbali raccolti in apposito registro con numerazione progressiva.
- 14) Le decisioni assunte dall'assemblea vengono pubblicizzate, a cura del rappresentante degli assegnatari, a mezzo affissione in appositi spazi condominiali e consegnate in copia agli assegnatari assenti nonché all'Ente gestore.

#### SONO COMPITI DELL'ASSEMBLEA:

- ✓ deliberare su qualsiasi problema dell'autogestione
- ✓ approvare i bilanci consuntivi e preventivi predisposti dal comitato di gestione;
- ✓ approvare i contratti per la fornitura dei servizi e le relative modalità di erogazione;
- ✓ approvare il piano ed i progetti di manutenzione annuali, le modalità di esecuzione delle opere ed i relativi contratti;
- ✓ stabilire quali spese l'Assemblea anche eventualmente tramite il Comitato di Gestione può affrontare di iniziativa propria con prelievo delle somme dai fondi appositamente costituiti;
- ✓ individuare i criteri per la ripartizione delle spese;

- ✓ deliberare in ordine ad ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione;
- ✓ qualora l'Assemblea ritenesse opportuno costituirlo: nominare, revocare per giusta causa, e sostituire i membri del Comitato di gestione;
- ✓ conferire incarichi nell'interesse dell'Autogestione, stabilire gli eventuali relativi compensi così come quelli del rappresentante degli assegnatari e dei membri del Comitato di gestione.

#### **Art. 4 Comitato di gestione**

- 1) Il comitato di gestione può essere eletto nel caso in cui l'immobile in oggetto si componga di più di quattordici unità immobiliari.
- 2) Tale organo ha compiti di collaborazione e di supporto tecnico all'Assemblea ed al rappresentante degli assegnatari; tali compiti saranno definiti dall'Assemblea qualora venga deliberata l'opportunità di nomina di tale organo, la cui costituzione non è obbligatoria.
- 3) È eletto dall'Assemblea con voto favorevole di almeno il 50% più uno dei partecipanti all'autogestione. I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari.
- 4) Il comitato di gestione è composto di norma da tre membri fino ad un massimo di sette membri dura in carica un anno e può essere riconfermato
- 5) Le candidature relative al Comitato di gestione sono presentate da almeno un sesto degli assegnatari.
- 6) Su decisione dell'Assemblea, il comitato di gestione può anche non essere costituito.

#### **Art. 5 Rappresentante degli assegnatari**

- 1) Il Rappresentante degli assegnatari è il Responsabile dell'autogestione e viene eletto dall'assemblea generale con il voto favorevole di almeno il 50% più uno dei partecipanti all'autogestione e presiede, nel caso di avvenuta costituzione, il comitato di gestione.
- 2) Può essere un assegnatario o un amministratore professionista esterno.
- 3) Assume la responsabilità dell'amministrazione, assolvendo i compiti demandati dal presente disciplinare, dalle norme di settore ed esercita la rappresentanza dei partecipanti all'Autogestione.
- 4) Ai fini della nomina del Responsabile dell'Autogestione è vincolante il parere preventivo espresso dal Comune di Avellino.
- 5) L'amministratore dura in carica un biennio fino alla sua revoca e conseguente sostituzione, che può essere effettuata dall'assemblea in qualunque momento e con le stesse modalità previste per la sua nomina.

6) In caso di dimissioni volontarie dovrà assolvere il proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo responsabile che dovrà essere effettuata entro 60 gg. giorni dalla data di notifica delle dimissioni

Il Responsabile dell'autogestione deve tenere, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:

- ✓ *il registro dei verbali dell'assemblea;*
- ✓ *il registro di contabilità di entrate ed uscite sul quale debbono essere annotati tutti i movimenti in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferentesi alle varie categorie;*
- ✓ *il conto corrente bancario per la tenuta dei fondi;*
- ✓ *un elenco degli assegnatari con le loro generalità*

Il rappresentante è tenuto a stipulare a suo nome, impegnando in solido tutti gli assegnatari, ove occorra, i contratti di utenza per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e contratto che si rendessero necessari per l'attività di gestione; è tenuto a curare altresì i rinnovi delle licenze di esercizio.

Il rappresentante d'intesa con il comitato di gestione, laddove costituito provvede inoltre a:

- *convocare l'assemblea degli assegnatari;*
- *riscuotere le quote dovute dai partecipanti all'autogestione.*
- *adire le vie legali per il recupero dei crediti vantati dalla gestione autonoma per le quote di rimborso dei servizi e di quanto altro dovuto nei confronti degli assegnatari morosi.*
- *mantenere i necessari contatti fra gli assegnatari e il Comune di Avellino;*
- *eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari, sempre che non contrastanti con le norme di legge, il presente disciplinare e con altre disposizioni del Comune di Avellino;*
- *assicurare l'osservanza del presente disciplinare;*
- *comporre le eventuali divergenze tra gli assegnatari*

### **Art. 6 Ambito Dell'autogestione**

1) L'autogestione può avere per oggetto i seguenti servizi comuni:

- portierato, pulizia degli spazi e delle parti comuni, ascensori, riscaldamento, espurgo nonché la fornitura di altri servizi comuni e la gestione degli spazi delle aree di uso comune.

2) L'autogestione può effettuare interventi preordinati ad un potenziamento e/o miglioramento del sistema di erogazione dei servizi affidati in gestione (anche mediante opere riguardanti la struttura e/o funzionalità degli impianti), specie nell'ottica del conseguimento del massimo risparmio, solo previo nulla osta del Comune, e comunque, con oneri economici interamente a carico

dell'inquilinato. E' in facoltà del Comune di vietare l'esecuzione delle opere, o di intimarne l'interruzione, ove ne ravvisi la loro inidoneità.

- 3) Eventuali interventi di competenza del Comune possono essere effettuati dall'autogestione solo previa esplicita autorizzazione dello stesso.
- 4) Per spese relative ai Servizi comuni oggetto dell'autogestione e pertanto obbligatoriamente a carico degli assegnatari si intende:
- *la pulizia delle scale, degli spazi comuni del fabbricato, degli spazi destinati al verde, a cortili, e degli spazi a percorsi comuni, nonché parcheggi autovetture e motocicli;*
  - *i consumi di acqua, di energia elettrica relativa alle parti comuni del fabbricato;*
  - *la pulizia periodica degli spazi comuni e dei canali di gronda;*
  - *l'espurgo periodico delle colonne di scarico, delle reti fognarie e dei relativi pozzetti per prevenire disfunzioni conseguenti all'uso, ovunque siano allocati purché rientrino negli spazi destinati all'uso da parte degli assegnatari;*
  - *la gestione e la relativa manutenzione ordinaria attraverso convenzione con ditta specializzata degli impianti speciali (fotovoltaico, solare, televisivo telefonico);*
  - *la responsabilità del puntuale pagamento dei consumi relativi all'impianto centralizzato di riscaldamento, fermo restando la gestione e manutenzione da parte del terzo responsabile nominato dal Comune di Avellino;*
  - *la gestione e la relativa manutenzione attraverso convenzione con ditta specializzata dell'ascensore e relative spese;*
  - *altri servizi relativi alla gestione del fabbricato decisi dall'Assemblea degli assegnatari conduttori.*
- 5) Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni. Queste comprensive degli oneri e delle spese relativi alla manutenzione e alla gestione dei servizi e degli spazi comuni sono ripartite tra gli assegnatari sulla base del criterio di ripartizione delle spese, mediante l'utilizzo delle tabelle millesimali ove esistenti.
- 6) L'insolvenza degli assegnatari rispetto agli obblighi verso l'autogestione comporta – a tutti gli effetti – inadempimento alle obbligazioni nascenti dal contratto di locazione, dando luogo alla decadenza e alla conseguente risoluzione automatica del contratto stesso ai sensi dell'art. 27 del Regolamento Regionale 11/2019.

Resta in ogni caso salvo il diritto dell'autogestione a riscuotere, anche in via coattiva, le quote rimaste insolute.

**L'autogestione non potrà in alcun modo agire in rivalsa nei riguardi del Comune di Avellino in caso di insolvenza degli assegnatari**