

REGOLAMENTO

AUTOGESTIONE

E

CONDOMINI

**ATERER
VITERBO**

approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 13 del 28/10/2020

Sommario

Art. 1 - Oggetto del regolamento	3
Art. 2 - Costituzione dell'autogestione	4
Art. 3 - Organi dell'Autogestione.....	4
Art. 4 - Compiti dell'autogestione	4
Art. 5 - Assemblea degli assegnatari	5
Art. 6 - Rappresentante legale dell'Autogestione	7
Art. 7 - Obblighi ed oneri degli assegnatari.....	9
Art. 8 - Inadempimento e morosità.....	9
Art. 9 - Modalità di ripartizione delle spese.....	11
Art. 10 - Responsabilità dell'autogestione	11
Art. 11 - Vigilanza	11
Art. 12 - Sospensione dell'autogestione.....	11
Art. 13 - Cessazione dell'autogestione	12
Art. 14 - Divieti di innovazioni agli immobili ed impianti.....	12
Art. 15 - Costituzione del Condominio	12
Art. 16 - Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale.....	13
Art. 17 - Vigilanza del Regolamento.....	13
Art. 18 - Sottoscrizione ed accettazione del Regolamento	13

Art. 1 - Oggetto del regolamento

Le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) del Lazio sono state istituite con Legge Regionale 3 settembre 2002 n. 30 e sono enti pubblici di natura economica strumentali della Regione, dotati di personalità giuridica e di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile; operano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica ed assumono il ruolo di operatori pubblici e di gestori del patrimonio pubblico loro affidato.

Le ATER ed i Comuni sono gli enti preposti alla costruzione e alla gestione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e le loro funzioni e compiti in materia sono disciplinati dalla L.R. 06/08/1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica).

La L.R. 12/1999, inoltre, definisce gli alloggi di ERP destinati all'assistenza abitativa e dispone in merito ad assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi stessi, unitamente al Regolamento Regionale 20/09/2000 n. 2 e ss.mm.ii.

Il presente Regolamento, in attuazione dell'art. 5 comma e) della Legge Regionale 6 Agosto 1999 n. 12 e dell'art. 15 del Regolamento Regionale del 30 settembre 2000 n. 2, disciplina **l'Autogestione¹ quale forma ordinaria e diretta di gestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie dei fabbricati di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) di proprietà e/o gestiti dall'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Viterbo**, di seguito denominata ATER di Viterbo.

Per complesso edilizio si intende lo stabile o gli stabili e relativi spazi esterni che comportino una comunione di spesa e per contro sono dotati di autonomia funzionale rispetto ad altri organismi abitativi.

Le disposizioni inerenti il funzionamento dell'Autogestione hanno come riferimento la normativa del Codice Civile relativa alla "Comunione" e al "Condominio" degli edifici (Libro III, Titolo VII, art. 1100 ÷ 1140 c.c.) ai cui principi è fatto rinvio per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento.

Il Regolamento costituisce disciplina speciale rispetto alla normativa generale in tema di locazione, cui si farà pertanto riferimento solo a titolo di integrazione e nei limiti in cui tale normativa risulti compatibile.

Tutti gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme ivi contenute, o richiamate nel contratto di locazione, che hanno validità anche per i contratti già stipulati.

Il presente Regolamento sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi precedente Regolamento di uso e gestione ed impegna l'utenza e l'ATER di Viterbo al pieno rispetto delle disposizioni in esso contenute.

¹ forma di gestione diretta assunta dagli utenti che abitano lo stesso complesso edilizio

Art. 2 - Costituzione dell'autogestione

L'Autogestione è attuata negli immobili dove l'ATER di Viterbo è l'unico proprietario.

Gli assegnatari hanno il diritto, dovere ed obbligo, così come riconosciuto dal Regolamento Regionale del 30 settembre 2000 n. 2, **di provvedere alla gestione dei servizi e degli spazi comuni autonomamente, mediante la nomina di un Rappresentante dell'Autogestione.**

L'Autogestione regolarmente costituita dagli assegnatari è un **oggetto giuridico autonomo**, rispetto all'ATER di Viterbo, che opera secondo schemi corrispondenti a quelli del condominio in senso tecnico ed in conformità alle norme generali del codice civile e dalle relative disposizioni in materia di condominio.

L'Autogestione provvede alla gestione dei costi diretti, degli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione, di funzionamento dei servizi accessori, degli spazi comuni e della piccola manutenzione. Gli assegnatari, pertanto, hanno l'obbligo di provvedere in proprio alla gestione dei servizi comuni.

Nel caso di **alloggi di nuova costruzione, entro 60 gg successivi alla consegna degli alloggi, viene convocata l'assemblea di costituzione dell'autogestione in occasione della quale gli inquilini sottoscrivono per accettazione il regolamento e nominano il rappresentante, che firma la convenzione tra l'ATER di Viterbo e la neocostituita autogestione.**

Per i **fabbricati esistenti** l'autogestione, qualora non in essere, dovrà essere **costituita entro 90 gg dall'approvazione e emanazione del presente Regolamento.**

Nel caso in cui non si costituisca l'Autogestione nei tempi suindicati, l'ATER di Viterbo provvederà senza indugio alla nomina di un amministratore di condominio esterno ai sensi del successivo art.6.

Art. 3 - Organi dell'Autogestione

Costituisce un'unità di Autogestione l'insieme degli assegnatari di alloggi e i conduttori di eventuali locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione facenti parte dello stesso fabbricato o complesso edilizio.

Gli organi dell'unità di autogestione sono:

- l'assemblea degli assegnatari;
- il Rappresentante dell'autogestione;

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”**.

Art. 4 - Compiti dell'autogestione

All'autogestione sono demandati:

1. la conduzione e la manutenzione ordinaria dei servizi e degli impianti comuni nel rispetto di quanto previsto nel *“Regolamento di uso e gestione degli alloggi di ERP”*;
2. la pulizia e l'uso degli spazi comuni ivi compresi gli spazi a verde e a cortile, degli spazi coperti ad uso esclusivo degli assegnatari, degli spazi comuni per parcheggio di autovetture e altri veicoli;

3. la fornitura di acqua, energia e riscaldamento, ove centralizzati, la pulizia delle fognature e degli scarichi, la manutenzione ordinaria degli ascensori, la conduzione del depuratore e ogni altro servizio che compete agli assegnatari.

Dal momento della costituzione dell'Autogestione, spetta all'assemblea di autogestione il potere di deliberare sull'uso o godimento delle parti comuni, nel rispetto della destinazione d'uso, ed inoltre provvedere tramite il proprio Rappresentante dell'autogestione:

- a. alla gestione e alla manutenzione ordinaria dei servizi comuni;
- b. a ripartire gli oneri e le spese relativi alla gestione dei servizi, ed ogni altra spesa fra gli assegnatari tenendo conto di quanto disposto dal Codice Civile;
- c. a riscuotere le quote dovute dagli assegnatari;
- d. a stipulare i contratti per la fornitura dei servizi, nonché tutti gli atti e i contratti che si rendano necessari per l'attività di gestione laddove gli stessi non vengano gestiti dall'ATER di Viterbo. Resta fermo in ogni caso la responsabilità solidale di tutti gli assegnatari nei confronti di terzi e dell'ATER di Viterbo;
- e. a fornire il rendiconto dell'esercizio della gestione;

La conduzione e la manutenzione ordinaria degli impianti dovranno comunque essere affidati dall'autogestione a ditte specializzate.

L'ATER di Viterbo, d'intesa con il Rappresentante dell'autogestione, potrà individuare ulteriori servizi da ricomprendere nell'autogestione determinandone, ove occorra, condizioni e modalità specifiche.

Art. 5 - Assemblea degli assegnatari

L'assemblea degli assegnatari è l'organo deliberante.

Hanno diritto a partecipare all'Assemblea, con diritto di voto:

- i legittimi assegnatari di ciascuna unità di Autogestione;
- i conduttori di locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione;
- l'ATER di Viterbo per gli alloggi e i locali non assegnati ovvero occupati senza titolo.

L'assemblea degli assegnatari provvede:

- a) alla nomina, conferma e revoca del Rappresentante dell'autogestione, scelto tra uno degli assegnatari;
- b) all'approvazione dei preventivi annuali di spesa e del piano di ripartizione tra i componenti dell'autogestione, nonché del criterio di erogazione degli acconti proposti dal Rappresentante;
- c) all'approvazione dei rendiconti annuali del complesso e dell'unità di autogestione presentati dal Rappresentante di autogestione, nonché al recupero ed all'impiego degli eventuali residui attivi e passivi di gestione;
- d) a deliberare i programmi delle opere di gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni;
- e) a deliberare, su proposta del Rappresentante, l'esperimento di eventuali azioni legali nei confronti degli assegnatari inadempienti nel pagamento degli oneri accessori;
- f) a deliberare apertura del conto corrente dell'autogestione da utilizzare per i versamenti delle quote dovute dagli assegnatari e per i prelievi di somme da parte del Rappresentante, per i pagamenti effettuati per conto dell'autogestione;

- g) a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione.

L'assemblea è convocata dal Rappresentante dell'autogestione e si riunisce, in via ordinaria, entro e non oltre 90 giorni dalla chiusura del periodo di gestione, determinato dall'Assemblea stessa, relativo all'Esercizio Finanziario per l'esame e per l'approvazione del Bilancio Consuntivo e del Bilancio Preventivo.

Questi ha l'obbligo di convocarla, oltre che alle scadenze previste dal presente regolamento, ogni qualvolta ne facciano richiesta un gruppo di assegnatari che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

L'avviso di convocazione deve essere inviato agli assegnatari in conformità a quanto previsto dalle vigenti disposizioni. La comunicazione può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata da univoci elementi dai quali risulti, anche in via presuntiva, che l'assegnatario ha, in concreto, ricevuta la notizia della convocazione.

Della convocazione deve essere data comunicazione all'ATER di Viterbo che ha la facoltà di intervenire all'adunanza con un proprio rappresentante.

L'avviso, da inoltrare almeno 10 giorni prima della data fissata, deve contenere l'indicazione:

- del luogo, del giorno e dell'ora della riunione;
- delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'Assemblea degli Assegnatari (ordine del giorno);
- della data e dell'ora dell'adunanza in seconda convocazione, da tenersi in un giorno successivo e comunque entro e non oltre 8 giorni dalla data della prima convocazione.

L'assemblea non può deliberare se non constatata la regolarità della comunicazione dell'avviso di convocazione degli aventi diritto.

L'assemblea è validamente costituita, in prima convocazione, con la partecipazione della metà più uno degli aventi diritto. Sono ammesse non più di due deleghe per ciascun assegnatario. In seconda convocazione è sufficiente la presenza di un terzo degli assegnatari che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza del numero legale l'assemblea di seconda convocazione delibera il giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre otto giorni dalla medesima.

Il Rappresentante dell'autogestione, constatata la regolarità dell'assemblea, nomina un Presidente ed un Segretario scelti fra i partecipanti all'adunanza. Il Segretario avrà il compito di annotare sull'apposito registro dei verbali le deliberazioni dell'assemblea e le eventuali dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale.

Il verbale dei lavori dell'assemblea è firmato dal Presidente e dal Segretario. Copia del verbale viene trasmessa all'ATER di Viterbo.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresentino la maggioranza degli intervenuti, così come definito all'art. 1136 c.c.².

L'assegnatario a cui viene affidato il compito di Rappresentante dell'autogestione deve astenersi dal voto ove si deliberi sulla sua revoca, rinomina, sul rendiconto della sua gestione e su provvedimenti da lui adottati.

Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberato in sede di assemblea.

Per le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea si applica quanto previsto dall'art. 1137 del codice civile.

Art. 6 - Rappresentante legale dell'Autogestione

Le deliberazioni riguardanti la nomina, revoca e riconferma del Rappresentante dell'autogestione sono adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti aventi diritto al voto. (Art. 1136 c.c. 2° comma)³.

Tale compito deve essere attribuito ad un assegnatario.

Nel caso in cui non si costituisca l'Autogestione nei tempi stabiliti dall'art.2 del presente Regolamento, l'ATER di Viterbo provvederà senza indugio alla nomina di un amministratore di condominio esterno, che verrà scelto, con il criterio della rotazione e tenendo conto, tuttavia, della razionalità della scelta in funzione territoriale, tra i nominativi dei professionisti inseriti nell'“Elenco degli amministratori di fiducia” che sarà predisposto dall'Azienda o tra i funzionari della stessa incaricati di tale compito. Il relativo compenso, da ricomprendere nelle spese comuni, è interamente a carico degli assegnatari.

L'incarico dura un anno e può essere riconfermato. Qualora emergano evidenti difetti di gestione, tali da essere ritenuti pregiudizievoli per il proseguimento della corretta conduzione della stessa gestione, l'assemblea dell'autogestione, con atto scritto e motivato, può disporre la revoca, provvedendo alla nomina di un nuovo Rappresentante.

Il Rappresentante dell'autogestione è tenuto a:

1. comunicare all'ATER di Viterbo il codice fiscale, la denominazione, l'indirizzo completo e lo specifico codice di natura giuridica;
2. dare seguito alle deliberazioni dell'assemblea, disciplinare l'uso delle cose comuni in maniera da assicurare il miglior godimento a tutti i partecipanti al condominio e curare l'osservanza del Regolamento;

² In prima convocazione: sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

In seconda convocazione: la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno 1/3 del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117-quater, 1120, co. 2, 1122-ter nonché 1135, co. 3 c.c., devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, co. 1 e all'articolo 1122-bis, co.3 devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i 2/3 del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

³ un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio

3. convocare e presiedere sia l'assemblea Ordinaria che quella Straordinaria degli assegnatari;
4. erogare le spese occorrenti per l'attività di autogestione;
5. riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
6. rendere conto, alla fine di ciascun anno, della sua gestione e predisporre il preventivo della gestione per l'anno successivo (l'assemblea provvede all'approvazione del rendiconto annuale);
7. esibire i documenti contabili a richiesta di ogni singolo assegnatario che può chiedere a sue spese le relative copie. In ogni caso il diritto di esaminare la documentazione contabile e amministrativa deve essere riconosciuto all'assegnatario in misura tale da consentirgli un controllo effettivo sull'operato dell'amministrazione e sulle spese che devono essere attestate da validi elementi giustificativi;
8. conservare per tutto il tempo del suo mandato la seguente documentazione:
 - *Regolamento di uso e gestione degli alloggi di erp*;
 - Planimetrie dell'edificio (a seguito richiesta formulata all'ATER di Viterbo);
 - Atti relativi alla convocazione dell'assemblea.
 - Registro dei verbali.
 - Libretto ascensore.
 - Documenti contabili: libro cassa, libro spese, libro conti individuali.
 - Contratti ditte manutenzione impianti.
 - Tabelle millesimali
9. Riguardo all'impianto ascensore:
 - assicurare la disponibilità del libretto d'immatricolazione aggiornato dalle verifiche di controllo dovute alle eventuali modifiche costruttive introdotte;
 - consegnare al competente ufficio comunale la dichiarazione di conformità dell'impianto alle norme vigenti, comunicando l'indirizzo dello stabile ove è installato l'ascensore, le caratteristiche tecniche dell'impianto, il nominativo dell'installatore, l'indicazione della ditta abilitata alla manutenzione e l'organo incaricato delle verifiche periodiche.
 - tenere il libretto dell'ascensore contenente l'analisi delle modifiche straordinarie e costruttive e l'analisi dei verbali degli organi di controllo;
 - far eseguire le verifiche secondo le scadenze periodiche, non dimenticando che la verifica periodica d'impianto è obbligatoria ogni due anni;
 - controllare periodicamente il funzionamento in sicurezza dell'impianto, avvalendosi delle dichiarazioni del manutentore, che ogni sei mesi deve verificare: l'integrità e l'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza, le funi, le catene e i loro attacchi, l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra, annotando gli eventuali rischi emersi da queste verifiche sul libretto;
 - fermare l'impianto qualora risulti essere pericoloso;
 - trasmettere copia dei contratti stipulati con la Ditta abilitata alla manutenzione e l'Organismo notificato incaricato delle verifiche.
10. Riguardo all'impianto di riscaldamento centralizzato, è tenuto al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 del "*Regolamento di uso e gestione degli alloggi di erp*" con particolare riguardo al rispetto del D.P.R. n. 412/93, come modificato dal D.P.R. n. 551/99, che rende obbligatorio, per gli impianti con potenza nominale maggiore o uguale a 35 kw, la dotazione del "libretto di centrale" che deve essere mantenuto aggiornato, con annotazione delle visite periodiche previste per legge, dal responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, il cosiddetto "terzo responsabile" nella

persona dell'Amministratore di condominio o del responsabile dell'autogestione, il quale dovrà inoltrare all'ATER di Viterbo copia del contratto di manutenzione dell'impianto con evidenziazione della nomina e accettazione del terzo responsabile.

11. Riguardo agli impianti in genere è tenuto al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 del "*Regolamento di uso e gestione degli alloggi di erp*";

Il Rappresentante dell'Autogestione non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente per tutela della pubblica e privata incolumità.

In quest'ultimo caso deve riferirne alla prima assemblea e deve sempre farne formale comunicazione all'ATER di Viterbo.

Il Rappresentante dovrà riferire, tempestivamente, all'ATER di Viterbo ogni notizia circa fatti e circostanze al verificarsi delle quali si potrebbero determinare un danno al patrimonio dell'Azienda, compreso il rilascio di alloggi non comunicato preventivamente dall'inquilino o l'occupazione abusiva degli stessi.

Al Rappresentante dell'autogestione sono notificate le citazioni ed i provvedimenti dell'ATER di Viterbo.

Il Rappresentante che agisce negli stabili di proprietà dell'ATER di Viterbo, seppur nominato dagli assegnatari rimane pur sempre un mandatario dell'Ente Proprietario il cui rapporto è fissato sulla correttezza e sulla reciproca fiducia.

Art. 7 - Obblighi ed oneri degli assegnatari

Gli assegnatari debbono attenersi:

- o alle norme del Contratto di Locazione;
- o al *Regolamento di uso e gestione degli alloggi di erp*;
- o ai Regolamenti per l'Autogestione interno dei fabbricati in autogestione;
- o alle deliberazioni dell'Assemblea degli Assegnatari.

Sono tenuti all'osservanza del Regolamento per l'Autogestione e del regolamento interno dei fabbricati in autogestione, anche gli assegnatari di negozi e locali vari compresi nel fabbricato in autogestione.

Gli assegnatari che riscattino le unità immobiliari rimangono obbligati all'osservanza del presente Regolamento e del regolamento interno dei fabbricati in autogestione, sino alla costituzione del condominio e nomina dell'amministratore condominiale.

Le competenze ed i relativi oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari sono individuati in base al "*Regolamento di uso e gestione degli alloggi di erp*".

Qualora nell'organismo abitativo vi siano alloggi non locati, alloggi in attesa di assegnazione, o in ristrutturazione, l'ATER di Viterbo provvede a sostenere le spese comuni per la quota relativa a detti alloggi.

Art. 8 - Inadempimento e morosità

Nessun assegnatario può sottrarsi al pagamento delle spese comuni deliberato dall'Assemblea degli Assegnatari.

In caso di mancato pagamento anche parziale da parte di ciascun assegnatario della somma di rispettiva competenza il Rappresentante dell'autogestione diffida l'assegnatario inadempiente al pagamento delle somme dovute entro il termine di giorni venti.

Ai sensi dell'art. 49 bis co. 5 L.R. 27/2006: *“Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari in locazione inadempienti o morosi.”* All'assegnatario moroso potrà essere preventivamente sospesa l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato, salve ed impregiudicate comunque le azioni per il recupero del credito.

Trascorso inutilmente il suddetto termine, il Rappresentante dell'autogestione avverte l'ATER di Viterbo del mancato pagamento per l'attivazione delle procedure per la decadenza dall'assegnazione, di cui all'art. 14 del Regolamento regionale n. 2 del 20/9/2000, e provvede, ove possibile, alla sospensione dei servizi comuni.

Il Rappresentante dell'autogestione richiede, quindi, all'ATER di Viterbo il pagamento della parte insoluta allegando, alla predetta richiesta, una dichiarazione dalla quale risulti l'entità dell'insolvenza, la diffida e l'eventuale avvenuta sospensione dei servizi.

In caso di anticipazione delle quote di autogestione, l'Azienda, provvederà ad addebitare all'assegnatario inadempiente l'importo dovuto, ivi compreso il compenso del Rappresentante dell'autogestione, maggiorato di € 50,00, oltre IVA, a titolo di rimborso delle spese di rendicontazione, provvedendo al recupero coattivo, ove del caso.

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

Ai sensi del combinato disposto art. 14 e 17 del Regolamento regionale n. 2/2000 qualora l'assegnatario non paghi il canone di locazione o le spese per i servizi, compresi quelli dell'autogestione, o risulti moroso con morosità superiore a 3 mesi nel pagamento del canone di locazione e dei servizi, ovvero si renda responsabile di inadempienze contrattuali per le quali sia espressamente prevista la risoluzione del contratto, il Comune competente per il territorio dispone, su proposta dell'ATER di Viterbo, con motivato provvedimento, la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio, fatto salvo quanto previsto dall'art. 13 della L.R. n. 12/1999.

Il mancato pagamento delle quote deve essere tempestivamente comunicato dal Rappresentante dell'Autogestione all'ATER di Viterbo al fine dell'attivazione delle procedure per la decadenza.

Può essere costituito, a carico degli assegnatari, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione anche in presenza di eventuali insolvenze degli stessi assegnatari.

Art. 9 - Modalità di ripartizione delle spese

Gli oneri e le spese relativi alla gestione dei servizi, alla manutenzione ed ogni altra spesa inerente l'autogestione, vengono sostenuti dagli assegnatari e fra di essi vengono ripartiti in conformità ai criteri adottati dall'Azienda tenendo conto, in quanto compatibili, delle disposizioni del codice civile in materia di condominio.

A tal fine l'ATER di Viterbo redige, per ciascun immobile, le apposite tabelle millesimali che vengono consegnate a ciascun assegnatario all'atto della costituzione dell'autogestione e in base alle quali verranno ripartiti gli oneri e le spese di cui al precedente comma. Fino a quando l'Azienda non avrà fornito le suddette tabelle millesimali si farà riferimento al criterio del numero dei vani convenzionali di cui all'art. 17 bis co. 2, della L.R. n. 12 del 06/08/1999⁴.

I danneggiamenti ai servizi e alle parti comuni sono imputati dal Rappresentante degli assegnatari ai singoli responsabili, laddove siano individuati. In caso contrario sono tenuti al relativo ristoro dei danni tutti gli assegnatari in parti uguali.

Art. 10 - Responsabilità dell'autogestione

L'Autogestione assume piena ed integrale responsabilità dei servizi autogestiti e delle opere realizzate, esonerandone l'ATER di Viterbo. Per i possibili danni derivanti dall'esercizio dell'autogestione non ricompresi in quelli previsti dalla vigente Polizza Globale Fabbricati, l'Autogestione dovrà stipulare apposita polizza assicurativa.

L'ATER di Viterbo, di conseguenza, resta sollevata da qualsiasi responsabilità relativa a tale gestione.

Art. 11 - Vigilanza

All'ATER di Viterbo è riconosciuta la facoltà di procedere in qualunque momento ad ispezioni e controlli per la tutela del proprio patrimonio immobiliare. Ove si rendano necessari interventi sullo stabile o sugli impianti per ovviare alle carenze riscontrate dall'ATER di Viterbo, anche in ordine ai bilanci dell'Autogestione, questi stabilirà un termine entro il quale la gestione autonoma dovrà provvedere. Decorso inutilmente tale termine, l'ATER di Viterbo provvederà a propria cura, con successivo addebito delle spese agli assegnatari.

Art. 12 - Sospensione dell'autogestione

Qualora difetti ed errori di gestione fossero ritenuti pregiudizievoli per il proseguimento della corretta conduzione della gestione, anche limitatamente ad un servizio o ad una parte della manutenzione, l'Assemblea dell'autogestione, con deliberazione motivata, può disporre la sospensione dell'autogestione stessa per il tempo necessario a rimuovere le cause ostative. In tal caso l'ATER di Viterbo provvederà alla nomina di un amministratore esterno la cui spesa è a carico degli assegnatari interessati. L'amministratore esterno è tenuto al rispetto degli obblighi previsti dal presente Regolamento.

⁴ Ai fini della determinazione delle somme dovute a conguaglio dall'utenza, i comuni e gli enti gestori calcolano, su base annua, il costo complessivo sostenuto per l'erogazione dei singoli servizi, così come risultante dal bilancio consuntivo di gestione per l'anno di riferimento ed il costo per le utenze dei singoli lotti o caseggiati. L'importo, come sopra ricavato, viene diviso per la superficie utile di tutti gli alloggi in cui è presente il servizio e i singoli lotti o caseggiati e successivamente moltiplicato per la superficie utile delle singole unità immobiliari, individuando, in tal modo, il costo annuo, per assegnatario, di ogni singolo servizio erogato e delle utenze comuni ai lotti o caseggiati. Qualora non siano disponibili i dati relativi alle superfici utili, il costo annuo di ogni singolo servizio erogato viene individuato tenendo conto dei vani convenzionali di quattordici metri quadrati ciascuno.

Art. 13 - Cessazione dell'autogestione

L'Azienda, con motivato provvedimento, può far cessare in qualsiasi momento la gestione autonoma, anche limitatamente ai singoli servizi o alla manutenzione, se rileva incapacità o inefficienza, provvedendo, così come previsto dall'art. 2 del presente Regolamento, alla nomina di un amministratore esterno la cui spesa è a carico degli assegnatari interessati.

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare all'ATER di Viterbo, per tutto il tempo del mancato funzionamento, tutte le spese dal medesimo eventualmente sostenute per conto della gestione, nonché quelle quote che risultassero arretrate al momento della cessazione della gestione autonoma.

L'ATER di Viterbo promuove, in tale evenienza, tutte le azioni atte al rinnovo dell'autogestione.

Art. 14 - Divieti di innovazioni agli immobili ed impianti

Nessuna innovazione può essere apportata agli immobili, alle sue pertinenze, agli impianti, alle attrezzature ed alle porzioni immobiliari nonché alle tabelle di riparto, senza che l'Azienda abbia concesso preventivamente il nulla osta in forma scritta.

L'autogestione non potrà pretendere indennità o rimborsi per eventuali effettuazioni di addizioni senza il prescritto nulla osta.

Art. 15 - Costituzione del Condominio

Il Condominio si costituisce quando in un edificio con più unità immobiliari, due o più soggetti sono ciascuno proprietario di una parte di esse in via esclusiva, ovvero comproprietarie delle parti comuni. (Cass. 78/4769).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 del Codice Civile l'obbligo di nomina dell'amministratore di Condominio sussiste quando i proprietari dell'edificio risultano in numero maggiore di 8.

L'attribuzione della figura di sostituto di imposta in capo al condominio⁵ prevede l'insorgenza, in capo al condominio stesso (quindi anche con due o più proprietari) di alcuni obblighi⁶, incluso l'obbligo di effettuare e versare le ritenute sui compensi e sui corrispettivi erogati dal condominio. Pertanto, **per evitare che l'ATER di Viterbo debba comportarsi come sostituto d'imposta, in quanto ente gestore di un condominio** (Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 45 del 14/02/2008) **l'ATER stesso promuove comunque la nomina dell'amministratore di Condominio in deroga agli obblighi civilistici, che verrà scelto, con il criterio della rotazione e tenendo conto, tuttavia, della razionalità della scelta in funzione territoriale, tra i nominativi dei professionisti inseriti nell'“Elenco degli amministratori di fiducia” che sarà predisposto dall'Azienda o tra i funzionari della stessa incaricati di tale compito. Il relativo compenso, da ricomprendere nelle spese comuni, è interamente a carico degli assegnatari.**

⁵Articolo 21, comma 11, della legge 27 dicembre 1997, n. 449 ha introdotto l'articolo 23 comma 1 nel decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, Articolo 1, comma 43, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007) ha introdotto l'articolo 25-ter nel decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600.

⁶Quali ad es. rilascio della Certificazione Unica annuale ai soggetti sostituiti del versamento delle ritenute d'acconto operate nell'anno precedente da rilasciare ai percipienti entro il 28 febbraio dell'anno successivo e le dichiarazioni (modello 770 e quadro AC dell'Unico) da presentare ordinariamente entro il 31 marzo dell'anno successivo, nonché l'obbligo di effettuare e versare le ritenute sui compensi e sui corrispettivi erogati dal condominio:

- a lavoratori dipendenti (portiere dello stabile o incaricato delle pulizie);
- a lavoratori autonomi (prestazioni, anche occasionali, di ingegneri, geometri, commercialisti, avvocati, o dell'amministratore di condominio);
- per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o di servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa.

Con la costituzione del condominio l'ATER di Viterbo muta la posizione giuridica da unico proprietario a condomino e pertanto soggiace a tutte le norme e a tutti i diritti e gli obblighi che derivano dal rapporto condominiale privatistico. L'amministrazione dello stabile in cui sono compresi gli alloggi, sia in locazione che alienati, passa direttamente al condominio stesso, costituito in base alle vigenti norme del Codice civile.

Saranno, comunque, sempre ed in ogni caso a carico dell'assegnatario acquirente le spese per la manutenzione dello stabile, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno sugli alloggi, gli accessori e parti comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte.

Art. 16 - Assegnatari di alloggi in amministrazione condominiale

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili in amministrazione condominiale hanno il diritto di voto, in luogo dell'ATER di Viterbo, solo per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi, ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi devono essere versate direttamente all'Amministrazione del Condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

Art. 17 - Vigilanza del Regolamento

È compito primario degli assegnatari/condomini, nonché, del Rappresentante dell'autogestione e dell'Amministratore del Condominio vigilare sul rispetto del presente Regolamento.

Segnalazioni o denunce relative a presunte violazioni del Regolamento dovranno essere inviate all'ATER di Viterbo in forma scritta, firmate dal Rappresentante o dagli stessi assegnatari e corredate da idonea documentazione (precedenti richiami del Rappresentante dell'autogestione, verbali di assemblea, fotografie, ecc.).

Art. 18 - Sottoscrizione ed accettazione del Regolamento

L'Assemblea degli assegnatari è onerata, al momento della nomina del Rappresentante dell'autogestione, di consegnare copia del presente regolamento a quest'ultimo, il quale dovrà sottoscrivere il predetto regolamento in duplice copia per piena accettazione. Una copia, debitamente firmata, dovrà essere inviata all'ATER di Viterbo, in uno alla nota con la quale viene data informativa dell'avvenuta nomina.