

Regolamento per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni da parte degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica

TITOLO I

PREMESSA

- Art. 1 - L'autogestione dei servizi accessori e spazi comuni
- Art. 2- Verifica delle condizioni per l'attuazione dell'autogestione
- Art. 3 L'assegnatario associato nell'autogestione
- Art. 4 - Assemblea costitutiva dell'autogestione
- Art. 5 - Presa in consegna degli impianti e degli spazi comuni da parte del presidente dell'autogestione

TITOLO II

DEFINIZIONE DELLE ATTIVITÀ ATTRIBUITE IN AUTOGESTIONE

- Art. 6 - Attività attribuite in autogestione
- Art. 7 - Delimitazione della tipologia e dell'area di attività di ciascuna autogestione
- Art. 8 - Oneri a carico degli assegnatari
- Art. 9 - Manutenzione delle parti comuni

TITOLO III

RIPARTIZIONE, RISCOSSIONE E AMMINISTRAZIONE DEI FONDI DESTINATI ALLA GESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI

- Art. 10 - Oneri a carico dell'assegnatario
- Art. 11 - Obblighi a carico dell'ente gestore
- Art. 12 - Ripartizione degli oneri e delle spese
- Art. 13 - Gestione e manutenzione delle parti comuni

TITOLO IV

- Art. 14 - Organi dell'autogestione
- Art. 15 - L'unità di autogestione
- Art. 16 - Compiti dell'assemblea
- Art. 17 - Nomina e revoca del presidente dell'autogestione
- Art. 18 - Assemblea dell'unità di autogestione
- Art. 19 - Convocazione dell'assemblea dell'unità di autogestione
- Art. 20 - Verbale dell'assemblea
- Art. 21 - Il comitato di gestione
- Art. 22 - Compiti del presidente dell'autogestione
- Art. 23 - Rappresentanza
- Art. 24 - Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari
- Art. 25 - Mora dell'assegnatario nel pagamento delle quote di autogestione
- Art. 26 - Rendiconto dell'esercizio annuale di autogestione
- Art. 27 - Il Comitato di Complesso
- Art. 28 - Presidenza del Comitato di Complesso
- Art. 29 - Deposito delle somme riscosse
- Art. 30- Assistenza tecnica, amministrativa e legale
- Art. 31- Diritto di controllo
- Art. 32- Revisione delle autogestioni già in atto

TITOLO I

PREMESSA

La partecipazione degli Assegnatari alla gestione degli spazi comuni e della loro manutenzione può contribuire allo scopo di:

- migliorare la gestione complessiva del patrimonio (in particolare di rendere più efficaci gli interventi di recupero degli alloggi non occupati stabilmente o inoccupati);
- migliorare i rapporti con l'utenza;
- dare soluzione alle situazioni problematiche che si vengono a creare e prevenire altri casi di sofferenza che possono pesare sull'autogestione ed ostacolarne lo sviluppo;
- contribuire alla sorveglianza dell'andamento dei lavori di manutenzione eseguiti da ditte appaltatrici per conto dell'A.C.E.R.

Per questi motivi l'Ente Gestore e le Organizzazioni Sindacali degli Assegnatari si impegnano a estendere, valorizzare, migliorare e consolidare l'esperienza di autogestione.

Art. 1 - L'autogestione dei servizi accessori e spazi comuni.

Ai sensi del Titolo III della Legge regionale 8 Agosto 2001 n° 24 per gli immobili di edilizia residenziale pubblica nei quali la totalità delle unità immobiliari sia stata assegnata in locazione, la gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni è attribuita ai nuclei assegnatari che la attuano in forma di autogestione secondo i principi stabiliti dal presente regolamento.

Art. 2 - Verifica delle condizioni per l'attuazione della autogestione.

L'ente gestore, di concerto con le organizzazioni sindacali degli assegnatari più rappresentative su base provinciale, anche su richiesta degli Assegnatari, si impegna a verificare per ogni immobile del patrimonio, l'esistenza delle condizioni necessarie affinché la gestione dei servizi possa essere efficacemente attuata dagli Assegnatari.

Art.3 - L'assegnatario associato nell'autogestione.

L'attività di autogestione è svolta dagli assegnatari secondo i principi di autorganizzazione.

La qualità di membro associato di ciascuna unità di autogestione è di diritto connessa all'assegnazione dell'alloggio.

Art. 4 - Assemblea costitutiva dell'autogestione

L'ente gestore, compiuti gli accertamenti di cui all'articolo precedente, convoca per ogni fabbricato o per un insieme di parti di immobili idonei a costituire una unità di autogestione, l'assemblea di costituzione degli organi di cui al Titolo IV del presente regolamento.

L'ente gestore deve, altresì, convocare l'assemblea di costituzione di cui al comma precedente su richiesta di almeno un terzo degli assegnatari componenti l'unità di autogestione entro tre mesi dalla loro richiesta.

L'avviso della convocazione viene inviato con lettera semplice o con raccomandata, anche a mano, via fax o e-mail, che deve pervenire a ciascun assegnatario almeno dieci giorni prima della data di convocazione dell'assemblea ed affisso negli appositi spazi comuni riservati alle comunicazioni.

L'assemblea è validamente costituita con la partecipazione della metà più uno degli aventi diritto.

Al fine di consentire la partecipazione all'assemblea senza diritto di voto, alle rappresentanze sindacali degli assegnatari, l'ente gestore invia alle stesse copia dell'avviso di convocazione alle rappresentanze sindacali degli assegnatari più rappresentative su base provinciale

E' possibile costituire l'Autogestione in fase di consegna degli alloggi o di sottoscrizione del contratto di locazione

Art. 5 - Presa in consegna degli impianti e degli spazi comuni da parte del presidente dell'autogestione

Costituiti gli organi previsti dal presente regolamento, l'ente gestore consegna al presidente dell'autogestione l'elenco dei beni attribuiti in godimento comune agli assegnatari, corredato dalla descrizione, per ciascun bene, delle caratteristiche tecniche, stato di conservazione, qualità e vetustà.

L'ente gestore consegna inoltre al presidente dell'autogestione l'elenco, corredato dalla descrizione tecnico-funzionale ove necessario, dei servizi accessori e degli spazi comuni la cui gestione è affidata agli assegnatari, ivi compreso l'elenco degli assegnatari stessi, nonché copia di atti, contratti, convenzioni in essere, tabelle millesimali e piani di riparto in uso.

TITOLO II

DEFINIZIONE DELLE ATTIVITA' ATTRIBUITE IN AUTOGESTIONE

Art. 6 - Attività attribuite in auto gestione.

La gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili di edilizia residenziale pubblica, attribuita agli assegnatari, è riferita a: custodia e portierato, pulizia, riscaldamento, ascensore, spazi destinati a verde o a cortile, spazi coperti ad uso ricreativo, sociale e di servizio, spazi a percorsi comuni per parcheggio autovetture ed altri veicoli, consumi di acqua e di energia elettrica relativi a parti comuni, pulizia fognatura, ed eventuali altri da individuarsi da parte dell'ente gestore d'intesa con le autogestioni interessate.

Art. 7 - Delimitazione della tipologia e dell'area di attività di ciascuna autogestione.

L'ente gestore - unitamente alle organizzazioni sindacali – annualmente:

- individua le unità di autogestione, i relativi servizi accessori e gli spazi comuni, la cui gestione e manutenzione è affidata agli assegnatari;
- verifica l'attività svolta dalle singole autogestioni l'andamento di tale esperienza, apportandovi le necessarie modifiche;
- verifica la tenuta contabile.

L'ente gestore deve comunicare alla proprietà le valutazioni effettuate. In caso di valutazione negativa di un'autogestione ne informa la proprietà che provvederà alla convocazione dell'assemblea degli inquilini per la nomina di un altro amministratore.

Art. 8 - Oneri a carico degli assegnatari.

Le competenze e i relativi oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni a carico degli assegnatari sono individuati nel relativo regolamento comunale di ripartizione tra ente gestore e assegnatari.

Art. 9 - Manutenzione sulle parti comuni.

All'ente gestore e all'autogestione, per le rispettive competenze, è riservato il compito di eseguire le opere di manutenzione, le opere di risanamento, di ammodernamento, di ristrutturazione ed ogni altra opera necessaria al mantenimento della funzionalità o destinata ad innovare o migliorare gli immobili assegnati, giusto quanto disposto dal regolamento comunale di ripartizione degli oneri tra ente gestore e assegnatari.

Ai sensi del combinato disposto dell'art.22 (2° comma) ed art. 25 (6° comma) della Legge regionale 8/8/2001 n° 24, l'Ente Gestore favorisce l'autogestione con possibilità di estenderla alla manutenzione ordinaria, nei limiti stabiliti con apposito protocollo per ogni singola Autogestione, sentite le OO.SS dell'utenza.

In base al suddetto protocollo potranno essere trasferite all'Autogestione i seguenti interventi le cui spese saranno ripartite come da regolamento di ripartizione degli oneri:

- Tinteggiatura delle parti comuni dei fabbricati, dei corridoi, delle soffitte, delle cantine, atri e porticati, di norma ogni 10 anni;
- Verniciatura a smalto dei portoni delle autorimesse, delle ringhiere, delle inferriate, delle cancellate, delle porte di accesso alle cantine, alle soffitte ed agli appartamenti, di norma ogni 8 anni;
- Tinteggiatura dei vani scala, per la quota del 60% a carico della proprietà, da affidarsi esclusivamente ad idonea ditta qualificata, di norma ogni 10 anni;
- Servizio di derattizzazione;
- Potatura di alberi di alto fusto, di norma ogni 4 anni;
- Fornitura di attrezzature per la corretta gestione dell'area verde: carriole, vanghe, badili, zappe, tubo di gomma, motofalciatrice, solo però in presenza di persona specificatamente incaricata della loro custodia ed uso;
- Fornitura di materiali inerti per la sistemazione delle aree cortilive;
- Sostituzione di coperchi, lapidi, caditoie dei condotti fognari nelle aree cortilive;
- Riparazione reti metalliche di recinzione;
- Altri piccoli interventi di manutenzione, previa intesa con l'ufficio manutenzione dell'A.C.E.R.

Altri tipi di intervento, ove è richiesta particolare sicurezza e competenza, sono ammissibili se preventivamente e specificamente autorizzati dall'A.C.E.R..

In tali casi, comunque, ai Presidenti delle Autogestioni è affidata la sorveglianza dell'andamento dei lavori di manutenzione eseguiti dalle ditte appaltatrici per conto dell'A.C.E.R., ricevendo copia del capitolato dei lavori da eseguire e col compito di segnalare al servizio tecnico dell'A.C.E.R. eventuali disfunzioni relativamente a:

- Palesi violazioni delle norme antinfortunistiche;
- Comportamenti, da parte delle ditte nell'esecuzione dei lavori, che producano maggior disagio per gli assegnatari rispetto agli accordi presi.

TITOLO III -

RIPARTIZIONE, RISCOSSIONE E AMMINISTRAZIONE DEI FONDI DESTINATI ALLA GESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI

Art. 10 - Oneri a carico dell'assegnatario.

L'assegnatario, oltre a corrispondere il canone di Locazione, ha l'obbligo di corrispondere per quota, secondo la ripartizione disciplinata ai successivi articoli 12 e 13, le somme relative agli oneri di amministrazione gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni di cui agli art. 8 e 9 del presente regolamento.

Art. 11 - Obblighi a carico dell'ente gestore.

L'ente gestore, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente, addebita - in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime - sulle bolle di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati le quote relative ai servizi accessori, effettuando i relativi versamenti.

L'ente gestore ha l'obbligo di recuperare la morosità a carico degli assegnatari senza oneri per l'autogestione ed anticipando alla medesima le quote a questa pertinenti.

Nei confronti dell'assegnatario inadempiente si applicheranno le disposizioni del Titolo III°, Capo III della Legge Regionale 8/8/2001 n° 24

Gli assegnatari che si rendono morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

Art. 12 - Ripartizione degli oneri e delle spese.

Le spese di cui all'Art. 8 vengono sostenute dagli assegnatari in misura proporzionale al valore della porzione di immobile loro assegnata in godimento.

Se si tratta di cose destinate a servire gli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise secondo piani di riparto redatti secondo criteri di proporzionalità dell'uso.

Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese specificate all' Art. 8, relative alla gestione ed alla manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni sono a carico del gruppo di assegnatari che ne trae utilità.

Art. 13 - Gestione e manutenzione delle parti comuni

La ripartizione tra gli assegnatari delle spese di gestione e di manutenzione nonché dei servizi di cui all'Art. 8 è rapportata di norma alla porzione di millesimi in godimento.

In caso di alloggi vuoti da persone e da cose (alloggi in attesa di assegnazione, ristrutturazione, ecc.), per i medesimi le spese accessorie sono dovute dall'ente gestore.

TITOLO IV

Art. 14 - Organi dell'autogestione.

Sono organi dell'unità di autogestione:

- 1) l'assemblea degli assegnatari;
- 2) il comitato di gestione;
- 3) il presidente dell'autogestione.

Sono organi del complesso di autogestione:

- il comitato di complesso;
- il presidente di complesso.

Art. 15 - L'unità di autogestione.

Costituisce una unità di autogestione, l'insieme degli assegnatari di porzioni di immobili parte dello stesso fabbricato.

Hanno diritto di partecipare all'assemblea tutti gli assegnatari di ciascuna unità di autogestione e l'ente gestore per gli alloggi non assegnati.

Le relative funzioni possono comunque essere delegate in forma scritta ad un familiare, nonché ad altro assegnatario dell'autogestione, con il limite di n. 4 deleghe per ciascun delegato.

Art. 16 - Compiti dell'assemblea.

L'assemblea dell'autogestione elegge il comitato ed il proprio presidente che ne dirige i lavori. Egli ha anche il compito di presiedere il comitato di gestione per l'espletamento delle sue funzioni.

L'assemblea dell'autogestione provvede:

- 1) alla elezione, conferma, revoca e definizione del rimborso al presidente dell'autogestione;
- 2) alla approvazione dei preventivi annuali di spesa e del piano di ripartizione tra gli assegnatari delle unità di autogestione e del complesso di autogestione, nonché dei criteri di erogazione degli acconti;
- 3) all'approvazione dei rendiconti annuali del complesso e dell'unità di autogestione presentati rispettivamente dal presidente di complesso e dal presidente dell'unità di autogestione, nonché al recupero ed all'impiego degli eventuali residui attivi e passivi di gestione;
- 4) a deliberare i programmi delle opere di gestione e manutenzione dei servizi accessori e spazi comuni di cui all'art. 8 del presente regolamento;
- 5) a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione;
- 6) a nominare il comitato di gestione;
- 7) a nominare tra i componenti il comitato di gestione un vice presidente per lo svolgimento delle funzioni del presidente nei casi di impedimento o di assenza del presidente stesso;
- 8) ad approvare l'esperimento delle eventuali azioni legali contro gli assegnatari e contro i terzi proposte dal presidente.

E' facoltà dell'assemblea non procedere alla nomina del comitato di gestione nelle unità di autogestione il cui numero di alloggi sia inferiore a 24.

All'assemblea degli assegnatari possono partecipare, senza diritto di voto, l'ente proprietario e gestore e le rappresentanze sindacali degli assegnatari.

L'ente gestore partecipa con diritto di voto alle assemblee delle unità di autogestione in cui vi siano alloggi non assegnati.

Art. 17 - Nomina e revoca del presidente dell'autogestione.

Gli assegnatari di ciascuna unità di autogestione eleggono al proprio interno il presidente.

Il presidente dell'autogestione dura in carica due anni e può essere confermato. L'assemblea può in ogni tempo revocarlo con provvedimento motivato.

Al Presidente dell'autogestione si riconosce il rimborso per le spese vive da egli sostenute per telefono, benzina, ecc. e può essere erogata una indennità nella misura determinata dall'assemblea degli assegnatari, con l'onere a carico degli stessi.

Le deliberazioni relative alla nomina, revoca e conferma del presidente sono prese con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti aventi diritto al voto e almeno la metà del valore dell'edificio.

Art. 18 - Assemblea dell'unità di autogestione.

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti assegnatari che rappresentino i due terzi del valore del fabbricato o dell'insieme di parti di immobili costituenti l'unità di autogestione.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima ed in ogni caso non oltre 10 giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti un terzo degli assegnatari ed almeno un terzo del valore del fabbricato o dell'insieme di parti di immobili costituenti l'unità di autogestione.

L'assemblea non può deliberare se non constata la regolarità della comunicazione dell'avviso di convocazione degli Assegnatari.

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige apposito verbale nell'apposito registro tenuto dal presidente.

L'assemblea è convocata dal presidente dell'autogestione.

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

Art. 19 - Convocazione dell'assemblea dell'unità di autogestione.

L'avviso di convocazione deve pervenire agli assegnatari almeno **dieci** giorni prima della data fissata per l'adunanza.

Gli avvisi di convocazione debbono contenere la data, l'ora, il luogo e l'indicazione degli argomenti da trattare (ordine del giorno) e vanno recapitati all'indirizzo dell'assegnatario presso l'appartamento assegnato. Al fine di consentire la partecipazione, senza diritto di voto, delle rappresentanze sindacali degli assegnatari, copia dell'avviso deve essere e rimanere affissa negli appositi spazi comuni riservati alle comunicazioni e inviata alle rappresentanze sindacali. Una copia dell'avviso di convocazione deve essere inviata all'ente gestore

Art. 20 - Verbale dell'assemblea.

Il presidente, constatata la regolarità dell'assemblea, nomina un segretario, che deve essere scelto fra i partecipanti all'adunanza. Questi annota sull'apposito registro dei verbali le deliberazioni dell'assemblea e le eventuali dichiarazioni di cui venisse richiesta l'inserzione a verbale.

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

Il verbale dei lavori dell'assemblea degli assegnatari verrà firmato dal presidente e dal segretario. Copia del verbale verrà trasmessa con lettera semplice agli assegnatari assenti.

Art. 21 - Il comitato di gestione.

Il comitato opera collegialmente. Dura in carica due anni e può essere riconfermato.

E' compito del comitato operare per il migliore funzionamento dei servizi in autogestione e per la miglior tenuta degli spazi comuni interni ed esterni, segnalando al presidente, all'assemblea ed eventualmente all'ente gestore, le carenze riscontrate.

I membri del comitato collaborano, altresì, sia congiuntamente che disgiuntamente, col presidente nello svolgimento delle attività di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 8) e 10) dell'art. 22, nonché delle altre attività per le quali il presidente stesso ritiene di avvalersi della loro collaborazione; in particolare debbono:

- 1) fare osservare le norme regolamentari per l'uso e manutenzione degli alloggi e parti comuni;
- 2) concorrere a mettere in atto le riparazioni relative ai servizi accessori ed agli spazi comuni, assicurandone la piena funzionalità;
- 3) provvedere al buon uso dei servizi accessori e spazi comuni curandone la conduzione tecnica.

Nell'assolvimento dei loro compiti i membri del comitato possono richiedere la collaborazione degli assegnatari disponibili.

L'attività del comitato è coordinata dal presidente.

Art. 22 - Compiti del presidente dell'autogestione.

Il presidente dell'autogestione, che ha la rappresentanza degli interessi sociali degli assegnatari nei rapporti con le istituzioni e con l'ente gestore, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea degli assegnatari e curare l'osservanza regolamento comunale per l'uso degli alloggi e degli spazi comuni; segnalare all'Ente gestore gli alloggi inoccupati del, sottooccupati od occupati abusivamente
- 2) riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e, se corrisposti, i contributi dell'ente gestore;
- 3) riscuotere dagli assegnatari le quote di eventuali spese legali a carico dell'autogestione, suddivise per millesimi;
- 4) erogare le spese occorrenti per le attività di cui all'art. 8 del presente regolamento;
- 5) rendere conto della sua gestione alla fine di ogni anno all'assemblea degli assegnatari ed all'ente gestore;
- 6) convocare a presiedere l'assemblea degli assegnatari da tenersi almeno una volta l'anno;
- 7) stipulare, ove occorra, i contratti necessari per l'erogazione dei servizi comuni nonché porre in essere ogni altro atto necessario per l'attività di gestione;
- 8) curare la gestione contabile dell'autogestione;
- 9) conservare ed aggiornare il libro cassa dell'autogestione con evidenziazione delle entrate ed uscite;
- 10) rappresentare l'unità di autogestione in seno al comitato di complesso;
- 11) conservare il registro dei verbali dell'assemblea degli Assegnatari.

Il presidente, per lo svolgimento delle funzioni indicate in particolare ai precedenti punti 1), 2), 3), 4), 8) e 10), si avvale della collaborazione e del contributo del Comitato di gestione.

Nel caso in cui non sia stato eletto un comitato di gestione il Presidente dell'Autogestione ne assolve i compiti e le funzioni previste all'art. 21.

Per gli alloggi facenti parte dell'autogestione che si rendessero liberi o inutilizzati, il Presidente dell'Autogestione si farà promotore di segnalare la situazione al proprietario e/o ente gestore. A tale segnalazione dovrà essere dato riscontro, per iscritto, entro 30 giorni, indicando i provvedimenti in corso e gli eventuali interventi manutentivi programmati

Art. 23 - Rappresentanza.

Nei limiti dei poteri conferitigli all'articolo precedente, il presidente ha la rappresentanza dell'autogestione, e la facoltà di agire in giudizio previa approvazione dell'assemblea prevista dal precedente art. 16.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione il cui contenuto rientri nell'ambito delle attribuzioni dell'autogestione e del presidente.

A lui sono notificate le citazioni ed i provvedimenti dell'autorità amministrativa. Qualora il contenuto di questi esorbiti dalle attribuzioni del presidente, questi è tenuto a darne senza indugio notizia agli assegnatari ed all'ente gestore.

Art. 24 - Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari.

Il presidente dell'autogestione provvede, sulla base della ripartizione per millesimi di cui agli articoli precedenti, ad attribuire a ciascun assegnatario le quote di spesa per la manutenzione e la gestione dei servizi di cui agli artt. 8 e 9 del presente regolamento. A tal fine viene inviato avviso di pagamento a ciascun assegnatario secondo scadenze periodiche definite dall'Assemblea, comunque non superiore a quattro mesi.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote, nelle forme richieste alle scadenze fissate e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento. Decorso tale termine all'assegnatario vengono applicati gli interessi legali.

Il presidente comunica senza indugio l'inadempimento dell'assegnatario all'ente gestore.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote, nelle forme richieste ed alle scadenze fissate e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento. Decorso tale termine all'assegnatario vengono applicati gli interessi legali.

Art.25- Mora dell'assegnatario nel pagamento delle quote di autogestione.

L'ente gestore ,in caso di ritardo o di mora dell'assegnatario nel pagamento delle quote relative alle opere di manutenzione e di gestione dei servizi di cui all'Art. 8 senza pregiudizio per l'esercizio dell'azione nei confronti dell'assegnatario stesso, versa al presidente dell'autogestione le somme non pagate.

Art. 26 - Rendiconto dell'esercizio annuale di autogestione.

L'esercizio dell'autogestione decorre di norma dal 1° luglio di ogni anno e termina il 30 giugno dell'anno successivo. Il presidente dell'autogestione é tenuto a presentare all'assemblea, da convocare entro 90 giorni dalla chiusura, il rendiconto annuale della gestione compiuta ed il preventivo per la gestione dell'anno successivo.

I documenti della compiuta gestione dovranno restare a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione, presso il presidente dell'autogestione, nei dieci giorni precedenti l'assemblea.

Insieme all'avviso di convocazione di ogni assemblea che si riferisca a conti di gestione il presidente dell'autogestione deve inviare agli assegnatari ed all'ente gestore copia del rendiconto o del preventivo sul quale l'assemblea è chiamata a decidere.

Art. 27 - Il comitato di complesso.

I servizi e le opere di manutenzione comuni a più unità di autogestione sono amministrati collegialmente dal comitato di complesso al quale partecipano di diritto i presidenti di ciascuna unità di autogestione interessata al servizio ed alla manutenzione e, limitatamente alle eventuali parti non affidate in autogestione, l'ACER o l'amministratore del condominio. Il voto dei membri del comitato di complesso si esprime in millesimi corrispondenti a ciascuna delle unità di autogestione da essi rappresentate.

I membri del comitato di complesso eleggono al proprio interno il presidente. Il presidente del comitato di complesso dura in carica due anni e può essere confermato. Il comitato può in ogni tempo revocarlo.

Art. 28 - Presidenza del comitato di complesso.

La prima adunanza del comitato di complesso è convocata dal più anziano dei presidenti di autogestione al fine di eleggere al proprio interno il presidente.

Art. 29- Deposito delle somme riscosse.

Il presidente quale rappresentante dell'autogestione provvede all'apertura, presso un istituto bancario o presso il servizio postale, di un conto corrente intestato all'autogestione, da utilizzarsi per la riscossione ed il deposito delle quote a carico degli assegnatari o dei contributi, relativi alle attività di spesa di cui all'art. 8 del presente regolamento, a carico dell'ente gestore.

Provvede, altresì, all'apertura di un secondo conto corrente intestato all'autogestione da utilizzarsi per la riscossione ed il deposito delle somme eventualmente attribuite dall'ente gestore a norma dell'art. 9, secondo comma, del presente regolamento.

Art. 30 - Assistenza tecnica, amministrativa e legale.

Al fine di consentire la corretta ed efficiente attuazione dell'autogestione, l'ente gestore fornisce alle autogestioni la necessaria assistenza tecnica, amministrativa e legale, definendone, sentite le organizzazioni sindacali, le opportune forme, modalità e costi in apposito protocollo di riferimento per prestazioni e tariffe.

Art. 31 - Diritto di controllo.

L'ente gestore può accertare in ogni tempo, anche con accesso in luogo, lo stato di manutenzione dei servizi e degli spazi attribuiti in autogestione.

In caso di particolari esigenze o difficoltà l'ente gestore, sentite le organizzazioni sindacali, può sospendere l'amministrazione in autogestione per il periodo di tempo necessario a rimuovere le cause ostative, previa convocazione dell'assemblea degli Assegnatari.

Art. 32 - Revisione delle autogestioni già in atto.

L'ente gestore, d'intesa con le organizzazioni sindacali ed i rappresentanti degli assegnatari promuove la revisione e l'adeguamento delle autogestioni già in atto, in armonia con i principi contenuti nel presente regolamento.