

## SCHEDA 16 – GESTIONE DEI SERVIZI COMUNI – AUTOGESTIONE

### COMPETENZA

Ufficio Affari Generali e Contenzioso  
Ufficio Gestione Utenza  
Ufficio Gestione Manutenzione

### MODALITÀ DI INIZIO DELLA PROCEDURA

D'ufficio o su iniziativa diretta degli assegnatari.

### DESCRIZIONE DELLA PROCEDURA

Gli assegnatari hanno l'obbligo di provvedere in proprio alla gestione di alcuni servizi comuni, quali pulizia condominiale, manutenzione del giardino, nonché di opere di piccola manutenzione (es. verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne, riparazione delle inferriate, cancellate, ringhiere, infissi, sia interni che esterni, compresa la loro verniciatura, sostituzione cassette postali, riparazione, sostituzione e integrazione di impianti citofonici, riparazione del portone condominiale, ecc.) e di suddividere e sostenere le spese relative sulla base delle tabelle millesimali fornite da Publicasa. Per tale finalità può essere costituita un'Autogestione, soggetto giuridico autonomo distinto dai singoli assegnatari, titolare di diritti, obblighi e poteri, che si occupa dell'erogazione e della gestione dei servizi suddetti.

Publicasa, su richiesta degli assegnatari, o direttamente, provvede a convocare l'assemblea per la costituzione dell'Autogestione, che viene approvata con il voto favorevole di almeno la metà degli assegnatari del fabbricato. Contestualmente alla sua costituzione, vengono eletti dall'assemblea, tra i suoi membri, gli organi rappresentativi della Autogestione che sono: il Responsabile ed i membri del Comitato di Gestione. L'assemblea è costituita da tutti gli assegnatari ed è l'organo che ha il potere decisionale.

Si riunisce almeno una volta l'anno, in via ordinaria, per l'approvazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo, nonché per il rinnovo degli organi dell'Autogestione ed inoltre, in via straordinaria, su convocazione del Responsabile, oppure su richiesta del Comitato o di almeno 1/6 dei partecipanti all'Autogestione, per problematiche attinenti il funzionamento e la gestione delle parti comuni.

Al fine di favorire e promuovere la costituzione dell'Autogestione, la L.R.T. 96/96 prevede l'erogazione ogni quadrimestre di una somma calcolata sul numero dei vani convenzionali del fabbricato. Tale somma deve essere utilizzata esclusivamente per opere di miglioria relative alle parti comuni e non per il pagamento dei consumi relativi ai servizi seppure condominiali (es. luce, pulizie, vuotatura fosse biologiche, ecc.). Il loro impiego deve essere stabilito e deliberato dall'assemblea degli assegnatari.

Qualora gli assegnatari o l'Autogestione, nonostante la giacenza di fondi erogati da Publicasa, non provvedano ad eseguire opere di manutenzione rese imprescindibili, creando gravi problemi igienico-sanitari, ecc. e disagi agli assegnatari, Publicasa interverrà d'ufficio alla loro esecuzione, ponendo a carico dell'Autogestione le spese relative.

A fronte dell'attività svolta, l'Autogestione deve, a chiusura annuale di gestione, obbligatoriamente, trasmettere a Publicasa il rendiconto consuntivo, il bilancio preventivo, nonché, su apposito modello fornito da Publicasa, l'ammontare dei versamenti effettuati dall'Azienda, con indicazione del loro utilizzo e degli eventuali accantonamenti.

Publicasa si riserva di effettuare i controlli necessari, volti a constatare la regolarità contabile, nonché il legale utilizzo delle quote e, in caso di riscontrate irregolarità o inadempienze, di adottare gli opportuni provvedimenti tra i quali la sospensione nell'erogazione delle quote e, in casi più gravi, il commissariamento dell'Autogestione ed affidamento dell'incarico ad un funzionario straordinario che sostituisce gli organi dell'Autogestione, con oneri a carico degli assegnatari.

## NOTE E OSSERVAZIONI

Gli assegnatari non possono sottrarsi al pagamento delle spese relative ai servizi comuni, deliberate in assemblea, neppure rinunciando alla fruizione degli stessi.

E' onere e dovere dell'Autogestione, attraverso i suoi organi, operarsi per il rispetto delle norme previste dal Regolamento di Autogestione e di Utenza, concorrere alla definizione di controversie sorte tra assegnatari, contestare agli assegnatari inadempienti il mancato pagamento degli oneri condominiali, attraverso l'invio di diffide a spese dell'assegnatario inadempiente, anche attraverso l'opera coordinata di Publicasa.

Il reiterato mancato pagamento di quanto dovuto autorizza l'Autogestione, in persona del Responsabile, a procedere per vie legali fino al pignoramento, oppure, nei casi previsti dal Regolamento di Autogestione, di chiedere a Publicasa, previo parere della Commissione Autogestione, la sostituzione nel debito. La morosità nel pagamento degli oneri condominiali, come il mancato pagamento dell'affitto, è causa di procedimento di sfratto, di risoluzione o decadenza dall'assegnazione.

E' istituita, presso Publicasa SpA, la Commissione per le Autogestioni, presieduta dal legale rappresentante o delegato dell'Azienda, e composta in modo paritetico da

due funzionari dell'Azienda stessa, nonché dai rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative. Il Responsabile, i membri del Comitato, oppure gli assegnatari facenti parte l'assemblea, possono ricorrere alla stessa per la risoluzione di problematiche attinenti il funzionamento dell'Autogestione nella gestione delle parti comuni, per la risoluzione di controversie condominiali e rapporti di buon vicinato, presentandone apposita richiesta motivata. La Commissione si riunisce generalmente ogni mese e, in ogni caso, sulla base delle richieste pervenute.

## TEMPI

Provvedimenti a tutela delle Autogestioni:

- invio diffida per mancato pagamento oneri condominiali: 30 gg. dalla segnalazione
- invio diffida per mancato rispetto norme di comportamento: 30 gg. dalla segnalazione
- erogazione delle quote di autogestione: 30 gg. dal termine di quadrimestre di riferimento
- sostituzione dell'Azienda nel pagamento di morosità degli oneri condominiali, qualora dovuta: 60 gg. dalla richiesta