
Documenti banca dati Delibere del Consiglio

Numero oggetto: 3122
Codice tipologia: PR
Tipologia: Proposta
Progressivo delibera di Consiglio: n. 390
Data delibera Consiglio: 2002/07/30
N. delibera di U.P: 0
Data delibera di U.P: 0
N. delibera di Giunta: 1136
Data delibera di giunta: 20020701
Modificata?: SI
Invio alla CCARER: NO
Legislatura: VII

**** Oggetto ****

Progr. n. 390
Oggetto n. 3122: **Individuazione dei criteri ai sensi del comma 6 dell'art. 25 della L.R. 8 agosto 2001, n. 24 Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo**. (Proposta della Giunta regionale in data 1 luglio 2002, n. 1136)

**** Testo ****

Prot. n. 9033
Il Consiglio
Richiamata la deliberazione della Giunta regionale progr. n. 1136 del 1° luglio 2002, recante in oggetto Proposta al Consiglio regionale. Individuazione dei criteri ai sensi del comma sesto art. 25 - L.R. n. 24/2001 ;
Visto il favorevole parere espresso al riguardo dalla commissione referente Territorio Ambiente Trasporti di questo Consiglio regionale, giusta nota prot. n. 8516 del 18 luglio 2002;
Preso atto delle modificazioni apportate sulla predetta proposta con emendamenti presentati ed accolti nel corso della discussione consiliare;
Vista la L.R. 8 agosto 2001, n. 24, recante Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo ;
Visto in particolare il comma 6 dell'art. 25, rubricato Disciplina delle assegnazioni e gestione ed inserito all'interno del titolo III Gestione degli alloggi di e.r.p. ;
Premesso che, ai sensi di quanto previsto dal suddetto comma 6, spetta al Consiglio regionale stabilire i criteri sulla base dei quali saranno disciplinate ai sensi del comma 1 dell'art. 22 della medesima legge, con appositi regolamenti comunali e sentite le parti sociali:
a) le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
b) la ripartizione degli oneri tra l'ente gestore e gli assegnatari;
c) l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni, la convocazione e gestione dell'assemblea annua degli assegnatari;
d) la durata e le modalità di attuazione della ospitalità;
e) le modalità di accertamento e di contestazione delle violazioni ai regolamenti;
Considerato che occorre pertanto procedere all'individuazione dei criteri inerenti le materie di cui alle lettere precedenti, al fine di consentire ai Comuni di approvarne conseguentemente i relativi regolamenti secondo quanto affermato dalla normativa regionale;
Richiamati:

- l'art. 3, L.R. 24/2001, il quale stabilisce i fini cui è diretto il riordino della gestione del patrimonio di e.r.p.;
- l'art. 5, L.R. 24/2001, il quale contempla l'istituzione da parte della Provincia di un Tavolo di concertazione con i Comuni del proprio territorio, al quale, secondo quanto previsto dalla medesima norma, partecipano altresì le parti sociali. Il Tavolo di concertazione provvede peraltro alla predisposizione di un contratto tipo di locazione degli alloggi di e.r.p.;
- l'art. 7, L.R. 24/2001, il quale afferma il principio della concertazione istituzionale e della partecipazione dei cittadini nonché delle parti sociali e delle organizzazioni sindacali ai procedimenti amministrativi;
- l'art. 21, L.R. 24/2001, il quale, nell'affermare che il patrimonio di e.r.p. è assoggettato alla speciale disciplina dettata in materia dalla legge regionale e dagli appositi regolamenti comunali, prevede che per quanto non disciplinato dai suddetti provvedimenti siano applicati i principi in materia di obbligazioni e le norme sul contratto di locazione;
- l'art. 22, L.R. 24/2001, il quale, nel prevedere la partecipazione degli assegnatari alla gestione del patrimonio di e.r.p., in particolare al comma 1 in via generale afferma che I Comuni promuovono il coinvolgimento degli assegnatari, singoli ed associati, nella gestione del patrimonio di alloggi di erp e favoriscono, nelle forme stabilite dallo statuto, la loro partecipazione al procedimento di approvazione dei regolamenti e degli atti di programmazione previsti dalla legge ;
- il comma 5 dell'art. 22, il quale dispone che Al fine di favorire forme di aggregazione sociale i Comuni concedono, previa apposita convenzione, l'uso di spazi comuni del patrimonio di erp alle associazioni di assegnatari nonché alle loro organizzazioni sindacali ;
- l'art. 25, comma 8, il quale dispone che: Qualora l'assegnatario o altro componente del nucleo avente diritto violi le norme del regolamento d'uso degli alloggi e delle parti comuni, il soggetto gestore provvede, previa formale contestazione dell'addebito, ad imputare all'assegnatario stesso il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati, ferma restando l'applicabilità delle procedure di decadenza o di risoluzione del contratto previste dagli articoli 30 e 31 ;
- l'art. 25, comma 9, il quale afferma che le opere di miglioramento realizzate dall'assegnatario con il consenso del Comune o del soggetto gestore a ciò delegato, danno diritto ad indennizzo, secondo quanto previsto dal regolamento comunale;
- l'art. 27, comma 3, il quale nell'indicare l'ospitalità rinvia per le sue modalità d'attuazione al regolamento comunale di cui al predetto comma 6, art. 25;
- l'art. 30, relativo alla decadenza dall'assegnazione, il quale, nell'elencare al comma 1 i casi in cui essa è dichiarata, menziona tra gli altri quelli in cui il nucleo avente diritto nel corso del rapporto di locazione:
 - abbia sublocato in tutto o in parte l'alloggio assegnatogli o ne abbia mutato la destinazione d'uso (lett. a);
 - abbia gravemente contravvenuto al regolamento d'uso degli alloggi (lett. b);
 - abbia causato gravi danni all'alloggio ed alle parti comuni dell'edificio (lett. c);
 - abbia eseguito opere sulle parti comuni del fabbricato in cui situato l'alloggio assegnato, o nell'area di pertinenza del fabbricato predetto, senza il prescritto titolo abilitativo, fatta salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge e la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal Comune;
- l'art. 31, il quale contempla la possibilità che nel contratto di locazione sia prevista l'immediata risoluzione dello stesso per inadempimento, in caso di violazione di specifici obblighi concordati in

sede di stipula del contratto medesimo;

- l'art. 32, L.R. 24/2001, il quale, nel considerare morosi gli assegnatari che si rendano inadempienti nel pagamento del canone di locazione o delle quote di gestione dei servizi, vi equipara a tutti gli effetti quegli assegnatari che si rendono morosi nei confronti dell'autogestione nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori;

- l'art. 35, L.R. 24/2001, il quale al comma 2 afferma che Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare integralmente al Comune le spese sostenute per i servizi ad essi prestati. Tramite la riscossione del canone l'Ente gestore può incassare dagli assegnatari le quote relative alle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni ;

Ritenuto di stabilire i criteri di cui all'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;

Dato atto che, fino all'approvazione dei regolamenti comunali di cui al comma 6, art. 25, L.R. 24/2001, continuano a trovare applicazione i seguenti regolamenti regionali:

- Regolamento per l'autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni da parte degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica emanato ai sensi della L.R. n. 12/84 - Deliberazione di G.R. n. 2579 del 2 maggio 1985;

- Regolamento d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica assoggettati alla L.R. n. 12/84 - Deliberazione di G.R. n. 2579 del 2 maggio 1985;

- Regolamento per la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed assegnatari emanato ai sensi dell'art. 34 L.R. n. 12/84 - Deliberazione di G.R. n. 2767 del 7 maggio 1985;

Previa votazione palese, a maggioranza dei presenti,

d e l i b e r a

1. l'approvazione del presente atto e dei criteri inerenti alle materie di cui alle lettere a), b), c), d), e) del comma 6 dell'art. 25 della L.R. 24/2001, come individuati nell'allegato A) che costituisce parte integrante del medesimo.

2. di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna.

- - - - -

ALLEGATO A)

INDIVIDUAZIONE DEI CRITERI INERENTI LE MATERIE DI CUI AL COMMA 6 DELL'ART. 25 DELLA L.R. 24/2001. LINEE GENERALI.

Rapporto tra Comune e soggetto gestore.

Come noto la Legge regionale 8 agosto 2001, n. 24, recante Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore pubblico abitativo, in attuazione della normativa statale (Legge n. 59/97 e D.Lgs. 112/98) e regionale (art. 95, L.R. n. 3/99) è intervenuta a disciplinare in modo organico gli interventi pubblici nel settore abitativo.

In tale ambito essa, tra i vari obiettivi, si è posta quello del riordino della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, al fine di razionalizzarne e semplificarne le relative procedure amministrative. Fondamentale è al riguardo l'art. 3, il quale contiene i principi basilari sottesi al riordino. Significativa è l'unificazione del patrimonio di e.r.p. in capo ai Comuni ed il conferimento ad essi del compito di disciplinarne la gestione con i propri regolamenti ed esercitarne tutte le funzioni amministrative che ad essa ineriscono. Il che ha comportato quindi una riorganizzazione degli ex IACP, i quali, dalla data di entrata in vigore della Legge Regionale medesima, sono stati trasformati in enti pubblici economici, con la denominazione di Aziende Casa Emilia-Romagna (ACER), aventi fra i compiti istituzionali quelli della gestione di patrimoni immobiliari e della fornitura di servizi tecnici.

Rilevante è pertanto allo stato attuale la ridefinizione delle competenze tra i Comuni e il soggetto gestore. I Comuni, proprio in considerazione del ruolo delle attuali ACER definito dalla Legge regionale, per lo

svolgimento delle loro funzioni gestionali possono (fatto salvo quanto disposto al comma 1 dell'art. 52 sul mantenimento da parte delle ACER, per quattro anni, della gestione del patrimonio di e.r.p. trasferito ai Comuni ai sensi del precedente art. 41) avvalersi delle attività istituzionali previste per le ACER all'art. 41, anche, come afferma lo stesso articolo, attraverso la stipula di un'apposita convenzione. Pertanto, qualora ciò si verifici, accanto ai Comuni si pone un'altra figura che è quella del soggetto gestore, così come specificamente individuata nell'ambito della Legge Regionale al fine di tenerla distinta dai Comuni medesimi, che vengono invece espressamente citati come tali. Il soggetto gestore, tra le altre funzioni, relativamente agli alloggi di e.r.p. provvede a dare applicazione ai contenuti della L.R. 24/2001 e quindi anche ai regolamenti comunali di cui alle lett. a), b), c), d), e), comma 6, art. 25, fermo restando quanto di stretta competenza del Comune e comunque entro i limiti previsti dagli accordi intercorsi tra Comune interessato e ACER per l'appunto anche mediante convenzione. Generalità dei criteri di cui ai paragrafi successivi.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 25 L.R. 24/2001, comma 6, i regolamenti comunali di cui alle lett. a), b), c), d), e) sono elaborati sulla base dei criteri stabiliti dalla delibera del Consiglio regionale. Premesso ciò si reputa opportuno in via preliminare la seguente precisazione riguardo ai criteri stabiliti nei paragrafi successivi. Si precisa che tali criteri intendono costruire indicazioni di massima in relazione alle quali i Comuni provvederanno a formulare gli specifici regolamenti, tenuto conto degli eventuali accordi territoriali. A questi spetta infatti delineare in forma dettagliata il contenuto dei regolamenti, specificandone le varie tipologie di situazioni e procedure nonché la previsione di termini per il loro espletamento. Parti sociali. Ai sensi del comma 6 dell'art. 25, L.R. 24/2001, l'approvazione dei regolamenti comunali richiede il confronto e il coinvolgimento delle parti sociali. Ciò ha un'indubbia rilevanza se si considera che detti regolamenti sono destinati a disciplinare materie importanti nell'ambito della gestione del rapporto di locazione. La messa in rilievo delle parti sociali può essere ulteriormente intravista nell'art. 5.

Sottolinea il fatto che esse hanno assunto un ruolo ancora più significativo all'interno dell'attuale Legge Regionale del settore dell'e.r.p., rispetto al sistema previgente, oltre che, si ribadisce, la circostanza imprescindibile che esse siano chiamate a partecipare ed a fornire contributi all'approvazione dei suddetti regolamenti comunali, la loro partecipazione secondo le modalità previste dallo stesso art. 5 altresì al Tavolo di concertazione istituito dalla Provincia. E' necessario osservare in tale sede che il Tavolo di concertazione provvede peraltro alla predisposizione di un contratto tipo di locazione degli alloggi di e.r.p.. Ciò è di estremo rilievo se si considera che, ai sensi dell'art. 31, il contratto di locazione potrebbe prevedere che, al di fuori dei casi di decadenza, la violazione di specifici obblighi, concordati in sede di stipula del contratto, comporti l'immediata risoluzione del contratto per inadempimento. La concertazione istituzionale è assicurata poi in modo ancora più pregnante dall'art. 7, il quale, facendo seguito a quanto affermato nell'art. 5, dispone che la Regione e gli Enti locali, nell'esercizio delle funzioni previste dalla Legge Regionale, informano la propria attività al metodo della concertazione istituzionale.

Partecipazione degli utenti.

La norma di cui all'art. 7 contiene, oltre ad un richiamo alla concertazione istituzionale, alle parti sociali ed alle organizzazioni sindacali, anche un espresso riferimento al principio della partecipazione dei cittadini al procedimento di formazione delle decisioni. La L.R. 24/2001, conformemente agli innovativi principi di diritto amministrativo che da più di un decennio si sono gradualmente affermati rivoluzionandone il sistema, ha evidenziato la partecipazione in forma singola o associata degli assegnatari. L'art. 22, rubricato

specificatamente Partecipazione degli assegnatari alla gestione del patrimonio , in tal senso è significativo. Esso infatti costituisce la norma cardine per la loro partecipazione, come è dato rilevare soprattutto dal comma 1, il quale in via del tutto generale afferma che i Comuni promuovono il coinvolgimento degli assegnatari, singoli ed associati, nella gestione del patrimonio di e.r.p. e favoriscono, nelle forme stabilite dallo statuto la loro partecipazione al procedimento di approvazione dei regolamenti. Sempre l'art. 22 inoltre prevede la salvaguardia da parte dei Comuni e dell'ente gestore dell'esercizio dei diritti sindacali dell'utenza.

Conclusioni.

In definitiva dal complesso della Legge Regionale 24/2001 ed in particolare dalle norme menzionate nella premessa del presente atto, delle quali si è fatto sopra accenno, è dato pertanto enucleare certi principi essenziali che assurgono a linee guida basilari, a criteri generalissimi che si affiancano a quanto stabilito nei paragrafi che seguono, per la redazione dei regolamenti di cui al comma 6 dell'art. 25. Commissione di conciliazione.

E' opportuno in questa sede, riguardando la generalità dei regolamenti comunali di cui al comma 6 dell'art. 25, fare cenno di una possibile particolare procedura facoltativa per l'accertamento delle loro violazioni configurata nel successivo paragrafo e), la quale è basata sulla costituzione di un'apposita commissione di conciliazione, attivata su richiesta dell'interessato, al fine di prevenire le controversie o ridurre quelle in atto.

A) MODALITA' D'USO DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. E DELLE PARTI COMUNI.

Nel regolamento relativo alla materia di cui alla lett. a) del comma 6 dell'art. 25 della L.R. 24/2001 sono indicate e specificate le circostanze e le condizioni inerenti alle modalità d'uso degli alloggi di e.r.p. e degli spazi comuni. In particolare sono individuate e specificate le situazioni e le singole fattispecie di comportamenti che gli assegnatari devono tenere ovvero devono astenersi dal compiere.

In via indicativa si afferma:

- gli assegnatari sono tenuti all'osservanza delle norme contenute o richiamate nel contratto di locazione e di quelle del regolamento comunale che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto stesso;
- devono utilizzare l'alloggio assegnato ad uso esclusivo d'abitazione, a meno che non sia stabilito diversamente nel contratto di locazione o vi sia espressa autorizzazione scritta dell'ente gestore rilasciata secondo le modalità di cui al regolamento comunale e comunque nel rispetto della normativa vigente;
- devono usare la diligenza di cui all'art. 1587 del Codice Civile nella conduzione dell'alloggio e degli spazi accessori e di pertinenza ad uso esclusivo, provvedendo quindi ad averne la più ampia cura al fine di mantenerli nello stato medesimo in cui gli sono stati consegnati, salvo il naturale deterioramento derivante dall'uso corretto e dalla vetustà, ed idoneo alla locazione;
- devono provvedere alle riparazioni nonché alle manutenzioni relative all'alloggio o agli spazi comuni che secondo il regolamento comunale per la ripartizione degli oneri risultano essere a loro carico;
- devono inoltre servirsi correttamente dei locali e degli spazi condominiali secondo la loro destinazione, consentendo agli altri assegnatari ed eventuali condomini di farne parimenti utilizzo, provvedendo alla loro pulizia, alla cura degli spazi verdi e a quant'altro previsto nel regolamento per l'autogestione;
- devono affiggere le comunicazioni di interesse comune negli appositi spazi o bacheche;
- devono parcheggiare i veicoli negli appositi spazi all'uopo adibiti;
- devono corrispondere i danni di qualsiasi specie derivanti dal loro comportamento doloso o colposo.
- devono, oltre al canone di locazione, corrispondere quanto di loro

spettanza ai sensi del regolamento comunale per la ripartizione degli oneri, con le modalità e nel rispetto dei termini definiti dai regolamenti comunali sull'autogestione e sull'uso degli alloggi di e.r.p.. Si precisa infatti che fino all'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti al rimborso all'ente gestore dei costi diretti ed indiretti dei servizi erogati.

Inoltre, pur costituita l'autogestione, qualora questa non vi provveda direttamente, l'ente gestore addebita, in base ai dati forniti dalle autogestioni medesime, sulle bollette di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati ma specificandone la voce, le quote relative ai servizi accessori;

- devono astenersi dal tenere quei comportamenti che arrechino disturbo o danno o costituiscano pericolo o vadano contro il rispetto dell'igiene o del regolamento di polizia urbana o ledano il decoro estetico;

- devono comunicare tempestivamente all'ente gestore le variazioni che avvengono nello stato di famiglia nei termini di cui al regolamento comunale;

- in caso di rilascio, per qualsiasi ragione, dell'alloggio devono essere disponibili a consentire la visita allo stesso da parte di eventuali interessati all'assegnazione o alla mobilità.

Inoltre, negli edifici in cui siano presenti persone a cui è stato assegnato l'alloggio in considerazione del loro bisogno di particolare assistenza, o comunque siano seguiti dai relativi servizi comunali, il Comune direttamente o tramite delega all'ente gestore, anche in attuazione di quanto previsto al comma 7 dell'articolo 25, dovrà operare, anche in via preventiva, per evitare situazioni di disagio per gli altri utenti.

B) RIPARTIZIONE DEGLI ONERI TRA L'ENTE GESTORE E GLI ASSEGNATARI.

Il regolamento comunale contiene la ripartizione degli oneri tra ente gestore e assegnatari. In esso sono elencati la tipologia dei lavori e delle forniture, distinte per singole voci, e correlativamente è indicato il destinatario della spesa o eventualmente la percentuale di suddivisione della stessa tra essi. Di seguito si riporta uno schema indicativo degli oneri in linea di massima a carico dell'ente gestore.

Relativamente alle parti comuni:

B.1) STRUTTURE MURARIE -SCALE -ATRII

- interventi sulle strutture murarie dello stabile, compreso il ripristino delle opere fisse di completamento delle parti comuni (cornicioni, balconi, marciapiedi, bancali, cornici intonaci, rivestimenti, tinteggiatura ecc.);

- ispezioni e collaudi periodici e relative tasse di concessione;

- ricarica degli estintori e mantenimento in efficienza manichette antincendio installate nelle parti comuni;

- verniciatura e tinteggiatura delle parti comuni interne (scale, corridoi, cantine, lavanderie e infissi di uso comune). Può essere stabilita una percentuale di spesa a carico dell'assegnatario.

B.2) COPERTI

- spese inerenti al ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzioni di lucernari, agli interventi su tutte le opere da lattoniere e all'installazione di parafulmini.

B.3) FOGNATURE E SCARICHI

- spese inerenti al rifacimento o ripristino dell'impianto o di sue parti nonché quelle concernenti la disincrostazione delle colonne di scarico compresa la rete degli apparecchi.

B.4) CORTILI E GIARDINI

- impianto e sostituzione alberi, cespugli, prati e loro grossa potatura;
- fornitura e rifacimento asfalti e simili;

- fornitura e sostituzione delle attrezzature di arredo e completamento dello stabile (cartelli indicatori, casellari postali, bacheche, plafoniere, ecc.) nonché delle attrezzature per il mantenimento delle aree a verde condominiale;

- installazione e sostituzione impianto di illuminazione, di prese

d'acqua, di cancelli e simili compresa la loro verniciatura;
- servizio di derattizzazione.

B.5) ASCENSORE

- installazione e sostituzione dell'ascensore o di sue parti.

B.6) IMPIANTO CENTRALE DI RISCALDAMENTO/PRODUZIONE ACQUA CALDA
CORRENTE/IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA/IMPIANTO ADDOLCIMENTO ACQUA/IMPIANTO
DI ILLUMINAZIONE E SUONERIA PARTI COMUNI/IMPIANTO CENTRALIZZATO TV

- installazione e sostituzione dell'impianto o di sue parti;

- controllo preventivo periodico. In via indicativa si individua nel 50%
la spesa altresì a carico dell'assegnatario.

Relativamente all'unità immobiliare:

B.7) spese per l'installazione, il rifacimento o l'adeguamento
dell'impianto elettrico, idrico, del gas, delle apparecchiature
sanitarie, degli impianti autonomi di riscaldamento a produzione di acqua
calda. Inoltre spese per l'installazione e sostituzione dei contatori
dell'acqua calda e fredda, per le riparazioni di tubazioni e condotte
interne all'alloggio, per la sostituzione delle cassette di scarico W.C.
comprese le relative opere murarie;

B.8) riguardo all'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua
calda per impianti autonomi, può essere stabilita una percentuale di
spesa a carico dell'assegnatario, dopo un certo numero di anni di
locazione, per la sostituzione delle apparecchiature e degli impianti di
riscaldamento e di produzione di acqua calda. In via indicativa si
richiama al riguardo il regolamento previgente.

Riguardo agli oneri amministrativi:

B.9) spese di amministrazione, fatta eccezione dei costi indiretti
relativi all'erogazione dei servizi;

B.10) assicurazione dello stabile e degli impianti;

B.11) corresponsione di imposte e tasse per occupazione di spazi pubblici
e tasse in genere ad eccezione di imposte e tasse su passi carrai e per
nettezza urbana.

Visto quanto contenuto alla lett. b), comma 6, art. 25, L.R. 24/2001, per
quanto riguarda i rapporti tra ente gestore e Comuni, sono a carico
dell'ente gestore con diritto di rivalsa nei confronti dell'ente
proprietario gli oneri stabiliti nel regolamento comunale, qualora siano
la conseguenza di attività non ricomprese tra quelle di cui alla delibera
del Consiglio regionale relativa ai massimali dei costi di gestione degli
alloggi di e.r.p.. Infatti se vi rientrassero i rapporti tra ente gestore
e Comune avrebbero la loro fonte per l'appunto in quella deliberazione e
nella relativa convenzione tra essi o atto similare intervenuto.

C) AUTOGESTIONE DEI SERVIZI ACCESSORI E DEGLI SPAZI COMUNI

Nel regolamento comunale per l'autogestione dei servizi e degli spazi
comuni negli edifici di edilizia residenziale pubblica in cui la totalità
delle unità immobiliari siano state assegnate in locazione, sono posti i
principi sulla base dei quali gli assegnatari provvedono quindi alla
realizzazione dell'autogestione. Per i casi in cui sia verificata
l'impossibilità di dare corso all'autogestione dei servizi così come
prevista al comma precedente il regolamento comunale prevede le modalità
di attivazione e svolgimento di forme alternative di gestione
partecipata assistita tra l'ente gestore e quanti tra gli inquilini sono
disponibili alla partecipazione diretta.

Di seguito si afferma in via indicativa quale contenuto dei principi:

- la struttura essenziale dell'autogestione, pur salvaguardando il
diritto di autorganizzazione, e conseguente individuazione degli organi,
della loro composizione e dei loro compiti, tenendo conto che al
Presidente dell'autogestione spetta la rappresentanza della medesima di
fronte all'ente gestore e all'esterno;

- la convocazione, le modalità di svolgimento dell'assemblea costitutiva
dell'autogestione con particolare riguardo alla validità delle
deliberazioni nonché gli oggetti principali all'ordine del giorno, tra i
quali emerge la costituzione degli organi dell'autogestione;

- l'individuazione dei servizi accessori e degli spazi comuni oggetto

dell'attività di autogestione. Riguardo alla manutenzione spettano all'autogestione i compiti previsti nel regolamento per la ripartizione degli oneri a carico degli assegnatari. Al fine di promuovere e favorire la partecipazione degli assegnatari alla gestione degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili, il Comune può prevedere l'estensione totale o parziale alla manutenzione ordinaria, previo tuttavia accredito a favore dell'autogestione della somma necessaria. Il regolamento comunale per l'autogestione, qualora preveda ciò, disciplina le modalità della partecipazione;

- i diritti e i doveri dell'assegnatario nell'autogestione. Il regolamento per l'autogestione, fatto salvo quanto al punto successivo, potrà eventualmente prevedere le modalità e i tempi per l'adempimento da parte degli assegnatari dei rispettivi doveri e le forme di tutela dei loro diritti nell'autogestione;

- le modalità e i tempi per la corresponsione all'autogestione da parte degli assegnatari della quota di loro spettanza, relativamente alle somme riguardanti gli oneri di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni risultanti a carico degli assegnatari secondo il regolamento comunale di cui alla lett. b), art. 25, L.R. 24/2001. Riguardo alla ripartizione tra gli assegnatari di tali oneri, la suddetta quota da corrispondersi da parte di ciascun assegnatario è in misura proporzionale al valore della porzione di immobile loro assegnata in godimento, di norma espressa in millesimi. Se i servizi accessori e gli spazi comuni sono destinati ad essere usufruiti dagli assegnatari in misura diversa, le spese sono suddivise secondo piani di riparto redatti secondo criteri di proporzionalità dell'uso. Qualora i servizi accessori e le parti comuni di un edificio (scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti) siano relativi solamente ad una parte del fabbricato, le spese suddette sono a carico di quegli assegnatari che ne traggono utilità. In caso di presenza nell'edificio di alloggi sfitti, l'ente gestore si farà carico del 100% delle relative spese. Le spese di riscaldamento centralizzato e di produzione di acqua calda potranno essere ridotte se l'ente gestore è in grado di dimostrare, con la chiusura della massa radiante o altro, un contenimento delle spese medesime.

Il regolamento comunale per l'autogestione disciplina le modalità e il termine entro il quale l'ente gestore dovrà provvedere per ciascun edificio alla redazione del prospetto del valore proporzionale di ciascun piano e di ciascuna porzione di piano, espressi in millesimi.

- le modalità fondamentali per lo svolgimento dell'attività dell'autogestione e per la tenuta della documentazione nonché l'eventuale fissazione di tempi per l'adempimento di procedure;

- le fondamentali forme di partecipazione di ciascun assegnatario nell'attività di autogestione;

- le forme di partecipazione delle organizzazioni sindacali nell'autogestione;

- le modalità di controllo da parte dell'ente gestore sulle autogestioni. Il regolamento comunale di cui alla lett. c), art. 25, L.R. 24/2001, disciplina le forme e le modalità di partecipazione degli utenti alla gestione dei servizi accessori e degli spazi comuni qualora non sia costituita l'autogestione. In particolare esso disciplina le modalità di convocazione e gestione dell'assemblea annua degli assegnatari da tenersi anche negli edifici privi dell'autogestione.

In tali assemblee gli assegnatari possono esprimere pareri sugli interventi da compiere.

Esso regola inoltre gli interventi sostitutivi dell'ente gestore, con spese a carico degli utenti, relativi a servizi essenziali negli spazi comuni, qualora questi non vi provvedano. Nel caso di edifici a proprietà mista, là dove ancora non sia attivato quanto previsto all'art. 23 della L.R. 24/2001, il regolamento comunale prevede le forme di consultazione degli inquilini da parte dell'ente gestore prima delle assemblee condominiali relative a problemi non riguardanti questioni di

competenza della proprietà e le eventuali modalità di partecipazione degli assegnatari.

D) DURATA E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'OSPITALITA'

Per quanto concerne il regolamento comunale relativo alla lett. d) del comma 6 dell'art. 25, L.R. 24/2001, esso disciplina le modalità attuative dell'ospitalità temporanea di cui al comma 3 dell'art. 27 della L.R. 24/2001.

Si forniscono in particolare le seguenti indicazioni:

- come noto l'art. 27 della L.R. 24/2001 nel disciplinare il diritto al subentro prevede che ne hanno diritto in particolare i componenti del nucleo originario nonché coloro che siano venuti a far parte del nucleo per ampliamento dello stesso, a seguito di sopravvenienza di figli, matrimonio o convivenza anagrafica o per l'accoglienza nell'abitazione degli ascendenti o degli affini in linea ascendente, ovvero per affidamento stabilito con provvedimento giudiziario. Relativamente alla convivenza anagrafica, prevede come condizione che essa abbia però carattere di stabilità, stabilendo al riguardo che essa sia di almeno due anni.

Ciò detto, indicativamente il regolamento comunale può pertanto prevedere al suo interno le modalità di presentazione delle domande di ampliamento e della ricorrenza delle suddette condizioni nonché le forme di procedimento per l'accertamento delle stesse. In particolare può chiarire le modalità di accertamento della stabilità della convivenza anagrafica anche al fine di differenziarla dall'ospitalità di cui al comma 3.

L'ospitalità temporanea menzionata in quest'ultima norma, la quale non dà adito al subentro, proprio in quanto temporanea non può dar luogo all'ampliamento del nucleo e non può pertanto conciliarsi con un passaggio di residenza presso l'alloggio dell'assegnatario.

Qualora ciò avvenga cessa l'ospitalità;

- il regolamento comunale può definire la durata massima dell'ospitalità (esempio, 12 mesi). In considerazione di giustificate e gravi motivazioni valutate nei casi concreti, può essere prevista l'autorizzazione di un'ospitalità di durata superiore ad essa e un limite massimo invalicabile (esempio 2 anni). Può stabilire altresì che l'ospitalità non sia ripetibile se non in determinati casi all'uopo previsti e quindi previa autorizzazione comunale;

- può prevedere che in sede contrattuale sia prevista la corresponsione da parte degli assegnatari di quote di spese accessorie dovute all'ospitalità, determinandone la misura.

- può stabilire il termine entro il quale deve essere data dall'assegnatario comunicazione dell'ospitalità all'ente gestore (esempio, comunicazione entro 1 mese in caso di ospitalità di durata superiore a tre mesi);

- può prevedere che in sede contrattuale sia stabilita la corresponsione da parte dell'assegnatario di un'ulteriore indennità, in caso di sua mancata o ritardata comunicazione dell'ospitalità.

E) MODALITA' DI ACCERTAMENTO E DI CONTESTAZIONE DELLE VIOLAZIONI AI REGOLAMENTI.

Il Comune, direttamente o tramite l'ente gestore, curerà la conoscenza e la corretta informazione delle regole, dei diritti e dei doveri degli assegnatari.

Relativamente alla materia di cui alla lett. e) dell'art. 25, L.R. 24/2001, in via indicativa si afferma:

- il Comune individua le forme di accertamento delle violazioni ai precedenti regolamenti, ne specifica le procedure, le modalità di svolgimento ed i termini per l'espletamento delle singole fasi, nonché l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento che ad esso si connette. Nello stabilire i suddetti termini il regolamento può prevedere eccezioni in caso di sussistenza di circostanze imprescindibili che rendono difficoltoso il rispetto degli stessi;

- in particolare, accertata la violazione dei regolamenti, l'ente gestore

o il Comune medesimo, prima dar avvio alla procedura per i provvedimenti conseguenti previsti dalla normativa vigente contesta all'interessato le infrazioni accertate, secondo le modalità ed entro il termine previsti nel regolamento comunale;

- nella procedura di contestazione è garantito il diritto dell'interessato alla sua difesa e salvaguardati i fondamentali principi della trasparenza e del diritto di accesso alla documentazione amministrativa;

- il Comune può prevedere la costituzione di un'apposita commissione di conciliazione composta da rappresentanti del Comune e delle organizzazioni sindacali, aventi il compito di accertare, su richiesta degli interessati, le violazioni ai regolamenti comunali previsti al predetto comma 6 dell'art. 25. Il regolamento comunale ne disciplina inoltre le modalità di funzionamento.

* * * *