



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. 234 LEGISLATURA N. IX

PR/VP/ITE 0 TC  
 Oggetto: Regolamento regionale di competenza della Giunta regionale concernente: "Disciplina delle modalità d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) sovvenzionata e dell'autogestione dei servizi e degli impianti comuni, in attuazione dell'articolo 20 sexies della legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative)

Prot. Segr. 644

Lunedì 19 maggio 2014, nella sede della Regione Marche, ad Ancona, in via Gentile da Fabriano, si è riunita la Giunta regionale, regolarmente convocata.

Sono presenti:

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| - GIAN MARIO SPACCA  | Presidente     |
| - ANTONIO CANZIAN    | Vicepresidente |
| - SARA GIANNINI      | Assessore      |
| - PAOLA GIORGI       | Assessore      |
| - MARCO LUCHETTI     | Assessore      |
| - MAURA MALASPINA    | Assessore      |
| - PIETRO MARCOLINI   | Assessore      |
| - ALMERINO MEZZOLANI | Assessore      |
| - LUIGI VIVENTI      | Assessore      |

Constatato il numero legale per la validità dell'adunanza, assume la Presidenza il Presidente della Giunta regionale, Gian Mario Spacca. Assiste alla seduta il Segretario della Giunta regionale, Elisa Moroni. Riferisce in qualità di relatore il Vicepresidente Antonio Canzian. La deliberazione in oggetto è approvata all'unanimità dei presenti.

NOTE DELLA SEGRETERIA DELLA GIUNTA

Inviata per gli adempimenti di competenza

- alla struttura organizzativa: \_\_\_\_\_
- alla P.O. di spesa: \_\_\_\_\_
- al Presidente del Consiglio regionale
- alla redazione del Bollettino ufficiale

Il \_\_\_\_\_

L'INCARICATO

Proposta o richiesta di parere trasmessa al Presidente del Consiglio regionale il \_\_\_\_\_  
 prot. n. \_\_\_\_\_

L'INCARICATO  
*[Handwritten signature]*



seduta del  
19 MAG 2014

delibera  
585

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

OGGETTO: REGOLAMENTO REGIONALE DI COMPETENZA DELLA GIUNTA REGIONALE CONCERNENTE: "Disciplina delle modalità d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) sovvenzionata e dell'autogestione dei servizi e degli impianti comuni, in attuazione dell'articolo 20 sexies della legge regionale 16 dicembre 2005, n.36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative)."

### LA GIUNTA REGIONALE

VISTI l'allegata proposta di regolamento regionale di competenza della Giunta regionale concernente: "Disciplina delle modalità d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) sovvenzionata e dell'autogestione dei servizi e degli impianti comuni, in attuazione dell'articolo 20 sexies della legge regionale 16 dicembre 2005, n.36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative)" e il documento istruttorio, riportato in calce alla presente deliberazione, predisposti dalla PF Attività normativa;

RITENUTO, per i motivi riportati nel predetto documento istruttorio e che vengono condivisi, di deliberare in merito;

VISTA la proposta del dirigente del Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia, che contiene il parere favorevole di cui all'art. 16, comma 1, lettera d), della l.r. 15 ottobre 2001, n. 20, sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica e l'attestazione dello stesso che dalla deliberazione non deriva né può derivare alcun impegno di spesa a carico della Regione;

VISTO l'art. 35, comma 2, dello Statuto della Regione;

Con la votazione, resa in forma palese, riportata a pagina 1;

### DELIBERA

di approvare il regolamento regionale di competenza della Giunta regionale concernente: "Disciplina delle modalità d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) sovvenzionata e dell'autogestione dei servizi e degli impianti comuni, in attuazione dell'articolo 20 sexies della legge regionale 16 dicembre 2005, n.36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative)", di cui all'Allegato 1, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

(Elisa Moroni)

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

(Gian Mario Spacca)



seduta del  
19 MAG 2014

delibera  
585

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

La PF Attività normativa ha redatto l'allegata proposta di regolamento di competenza della Giunta regionale, d'intesa con il dirigente del Servizio Infrastrutture, Trasporti ed Energia.

Ai sensi dell'articolo 20 sexies della legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative), la Giunta regionale determina con proprio regolamento, tenuto conto delle proposte dei gestori del patrimonio ERP e sentite le organizzazioni rappresentative degli utenti, le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione tra ente gestore e assegnatari degli oneri connessi alla manutenzione e all'uso delle parti comuni, nonché il funzionamento dell'autogestione dei servizi e degli impianti comuni da parte degli assegnatari.

Il regolamento proposto prende le mosse dal testo avanzato unitariamente dagli ERAP della Regione Marche, ora ERAP Marche, in qualità di enti gestori del patrimonio di ERP, ed è stato condiviso con le organizzazioni rappresentative degli assegnatari da ultimo nella riunione del 20 marzo 2014.

Il testo ha come riferimento, per analogia, la disciplina del codice civile in materia di Comunione e Condominio (Libro III, Titolo VII), con particolare riguardo agli obblighi di conservazione in buono stato dell'immobile e ai principi che sovrintendono alla ripartizione delle spese manutentive (piccola manutenzione a carico dell'inquilino; manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del proprietario).

In merito alla proposta di regolamento si è tenuta, in data 14 aprile 2014, la conferenza dei servizi prevista dall'articolo 20 del regolamento interno della Giunta regionale. Il verbale della conferenza è trasmesso unitamente alla proposta, senza farne parte integrante, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 20.

Alla luce di quanto sopra evidenziato si propone alla Giunta di approvare il regolamento regionale concernente: "Disciplina delle modalità d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) sovvenzionata e dell'autogestione dei servizi e degli impianti comuni, in attuazione dell'articolo 20 sexies della legge regionale 16 dicembre 2005, n.36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative)" così come riportato nell'allegato 1, parte integrante e sostanziale del presente atto.

IL DIRIGENTE DELLA PF ATTIVITÀ NORMATIVA

(Paolo Londrillo)



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

seduta del  
19 MAG 2014

delibera

585

PROPOSTA E PARERE DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
INFRASTRUTTURE, TRASPORTI ED ENERGIA

Il sottoscritto, considerata la motivazione espressa nell'atto, esprime parere favorevole sotto il profilo della legittimità e della regolarità tecnica della presente deliberazione e ne propone l'adozione alla Giunta regionale.  
Si attesta inoltre che dalla presente deliberazione non deriva né può comunque derivare alcun impegno di spesa a carico della Regione.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(Mario Pompei)

La presente delibera si compone di n. 38. pagine, di cui n. ....34..... pagine di allegati che formano parte integrante della stessa.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
(Elisa Moroni)



**ALLEGATO 1**

**REGOLAMENTO REGIONALE DI COMPETENZA DELLA GIUNTA REGIONALE CONCERNENTE: "DISCIPLINA DELLE MODALITÀ D'USO DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) SOVVENZIONATA E DELL'AUTO-GESTIONE DEI SERVIZI E DEGLI IMPIANTI COMUNI, IN ATTUAZIONE DELL'ARTICOLO 20-SEXIES DELLA LEGGE REGIONALE 16 DICEMBRE 2005, N.36 (RIORDINO DEL SISTEMA REGIONALE DELLE POLITICHE ABITATIVE)"**

**Art. 1**  
*(Oggetto)*

1. Il presente regolamento, in attuazione dell'articolo 20 sexies della legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 (Riordino del sistema regionale delle politiche abitative), di seguito denominata "legge regionale", disciplina:

- a) le modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni degli immobili di edilizia residenziale pubblica (ERP) sovvenzionata;
- b) il funzionamento in autogestione dei servizi e degli impianti comuni da parte degli assegnatari degli alloggi;
- c) la ripartizione degli oneri connessi alla manutenzione degli alloggi e all'uso delle parti comuni tra l'ente gestore, di seguito denominato "Ente", e gli assegnatari.

2. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si applicano le norme del Codice civile.



**Capo I**  
**Modalità d'uso degli alloggi e delle parti comuni**

**Art. 2**  
*(Consegna dell'alloggio)*

1. La consegna dell'alloggio avviene dopo la stipulazione del contratto di locazione.
2. L'Ente convoca l'assegnatario per la stipulazione del contratto e la consegna dell'alloggio tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento o a mezzo posta elettronica certificata.
3. La mancata presentazione dell'assegnatario entro il termine massimo di quindici giorni dalla data di ricevimento dell'avviso di convocazione per la stipulazione del contratto, equivale a rinuncia dell'alloggio, fatta salva la comunicazione di gravi e documentati motivi che vengono valutati dall'Ente e trasmessi al Comune che decide sull'eventuale perdita del diritto all'assegnazione.
4. L'Ente redige il verbale di consegna dell'alloggio, dal quale risultano lo stato e le condizioni generali dell'unità immobiliare, le pertinenze e il numero delle chiavi consegnate. Il verbale è sottoscritto dalle parti e una copia dello stesso è consegnata all'assegnatario.
5. L'assegnatario può formulare osservazioni e rilievi circa le condizioni dell'alloggio. Tali osservazioni e rilievi sono trascritti nel verbale di consegna.
6. In assenza di osservazioni e rilievi, l'alloggio si intende consegnato in buono stato manutentivo e conservativo, fatta salva la possibilità da parte dell'assegnatario di far valere eventuali vizi, non riconoscibili immediatamente, entro otto giorni dalla loro scoperta e non oltre due anni dalla stessa.
7. E' cura dell'assegnatario stipulare i contratti di utenza che devono essere intestati all'assegnatario o a un componente del suo nucleo familiare. Dopo la stipula, l'Ente procede al controllo della funzionalità degli impianti.
8. L'alloggio deve essere occupato dall'assegnatario entro trenta giorni dalla consegna, come stabilito dall'articolo 20 decies, comma 1, lettera a), della legge regionale.
9. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle ipotesi di mobilità. Nel caso di cambio consensuale degli alloggi non si applica quanto stabilito nei commi 4, 5 e 6.



**Art. 3**

*(Uso degli alloggi e delle parti comuni del fabbricato)*

1. Gli assegnatari degli alloggi sono tenuti a:

a) utilizzare l'alloggio e gli altri locali assegnati conformemente alla loro specifica destinazione urbanistica. L'utilizzo difforme costituisce grave contravvenzione alle modalità d'uso degli alloggi e dà luogo alla decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'articolo 20 decies della legge regionale;

b) custodire l'alloggio con cura e diligenza, eseguendo le manutenzioni a proprio carico indicate nel presente regolamento;

c) curare le aree destinate a verde, a uso esclusivo;

d) curare le aree di pertinenza del fabbricato o dell'alloggio, in modo da assicurare un aspetto gradevole e rispondente agli scopi di estetica, decoro e pulizia, in conformità alle decisioni dei competenti organi dell'autogestione o del condominio;

e) segnalare tempestivamente all'Ente, anche tramite il rappresentante degli assegnatari o l'amministratore del condominio, le situazioni di pericolo conosciute, anche relative alla presenza di materiale in fibro-cemento o similari, dannoso per la salute, o di danno, evidente o temuto, per il fabbricato in genere o per l'alloggio assegnato, al fine di consentire un pronto ed efficace intervento degli organi preposti, assumendo altresì eventuali misure temporanee volte ad impedire l'accesso o l'uso di determinati servizi, locali o impianti;

f) utilizzare e fruire degli spazi e dei servizi comuni secondo le modalità decise dall'assemblea degli assegnatari o dall'assemblea dei condomini e nel rispetto dei regolamenti emanati dagli enti locali in materia di sanità, nettezza urbana, gestione dei servizi collettivi, ecc.;

g) occupare stabilmente l'alloggio, con l'obbligo di comunicare all'Ente l'eventuale mancato utilizzo per periodi superiori a tre mesi;

h) provvedere a una regolare e idonea pulizia delle scale, dei pianerottoli e dei cortili, in conformità alle decisioni dei competenti organi dell'autogestione o del condominio;

i) partecipare, personalmente o mediante un proprio delegato, alle riunioni dell'assemblea degli assegnatari o dei condomini.

2. Sono comunque a carico dell'Ente tutte le spese per il controllo e l'eventuale adozione di azioni di tutela, anche se anticipate dagli assegnatari o dall'autogestione.

3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo l'Ente adotta specifiche disposizioni regolamentari.



**Art. 4**

*(Uso degli impianti)*

1. L'impianto termico e l'impianto elettrico sono utilizzati nel rispetto delle leggi vigenti in materia. Ogni intervento di manutenzione o di riparazione deve essere eseguito da una ditta in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

2. Negli edifici con impianto termico centralizzato compete all'assemblea degli assegnatari o dei condomini la nomina del terzo responsabile dell'impianto.

3. Se l'appartamento è dotato di impianto termico singolo, l'assegnatario, per il periodo di durata del contratto e comunque durante l'utilizzo dell'alloggio, adempie agli obblighi previsti dalle leggi vigenti in materia di esercizio e manutenzione degli impianti tecnici e relativi controlli.

4. Eventuali malfunzionamenti, preventivamente rilevati dalla ditta alla quale l'assegnatario ha affidato la manutenzione periodica dell'impianto, devono essere segnalati all'Ente fornendo la relativa documentazione di verifica, fermo restando l'obbligo per l'assegnatario di non utilizzare l'impianto in caso di pericolo.

5. L'impianto elettrico deve essere utilizzato nel rispetto delle caratteristiche tecniche di realizzazione, con particolare riferimento alle dotazioni di sicurezza e alla potenza elettrica degli utilizzatori da allacciare alle prese.

6. L'assegnatario provvede con cadenza almeno annuale, alla verifica della funzionalità dell'impianto elettrico, con particolare riferimento agli interruttori differenziale e magnetotermico. L'assegnatario è tenuto, inoltre, a segnalare prontamente all'Ente eventuali malfunzionamenti, fermo restando il divieto di utilizzare l'impianto in caso di pericolo.





seduta del  
19 MAG 2014

delibera

585

**Art. 5**

*(Garage singoli e posti auto)*

1. I garage singoli e i posti auto nei garage comuni di ogni singola scala o fabbricato sono assegnati dall'Ente in modo da assicurare il migliore utilizzo degli stessi.
2. Nei garage comuni ogni assegnatario può usufruire di un solo posto macchina.
3. I garage e i posti macchina sono utilizzabili dal nucleo familiare dell'assegnatario e dai soggetti autorizzati conviventi per il ricovero delle auto, dei motocicli e dei veicoli non motorizzati, in modo da non limitare l'uso delle parti comuni agli altri assegnatari. E' vietato depositare mobilio, masserizie e quant'altro non compatibile con la destinazione d'uso sopra indicata, ivi compreso l'esercizio di attività anche di natura non commerciale.
4. La cessione a terzi dell'utilizzo dei garage e dei posti macchina costituisce grave violazione alle modalità d'uso degli alloggi e dà luogo alla decadenza dall'assegnazione dell'alloggio ai sensi dell'articolo 20 decies della legge regionale.



seduta del  
19 MAG 2014

delibera  
585

**Art. 6**

*(Ospitalità temporanea e convivenza per motivi di lavoro)*

1. In base a quanto previsto dall'articolo 20 septies, comma 6, della l.r. 36/2005, l'ospitalità temporanea a favore della medesima persona, estranea al nucleo familiare dell'assegnatario, non può superare i sei mesi nell'arco del medesimo anno solare, detratti eventuali periodi di interruzione, a pena di decadenza dall'assegnazione. L'assegnatario è tenuto a comunicare all'ente il nominativo dell'ospite temporaneo qualora ospitalità di protragga oltre i trenta giorni, secondo le modalità e le procedure stabilite dall'Ente.

2. L'Ente può autorizzare l'ospitalità temporanea oltre il termine di cui al comma 1 esclusivamente a favore di persone legate all'assegnatario da vincolo di parentela per esigenze di assistenza sanitaria certificata da strutture pubbliche. Tale esigenza viene verificata con periodicità annuale dall'Ente, che dispone la revoca dell'autorizzazione al venir meno delle cause che l'hanno generata.

3. I soggetti ospitati temporaneamente o i soggetti conviventi per motivi di lavoro non acquisiscono il diritto al subentro nell'assegnazione, né sono presi in considerazione ai fini della determinazione del canone locativo.

4. I soggetti di cui al comma 3 sono tenuti al rispetto delle presenti norme regolamentari.

5. Resta a carico dell'assegnatario l'assolvimento degli adempimenti connessi alle comunicazioni all'Autorità locale di pubblica sicurezza secondo le norme vigenti, incluse quelle in materia di permanenza di cittadini stranieri in Italia.

6. L'Ente procede all'annullamento dell'autorizzazione all'ospitalità temporanea di cui al comma 2 qualora la stessa sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o documenti risultati falsi e in tutti i casi in cui, successivamente al rilascio della stessa, sia stata accertata la mancanza delle condizioni richieste dalla legge regionale di riferimento o dal presente regolamento.



seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera

**585**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

**Capo II**  
**Autogestione e condominio**

**Art. 7**  
*(Autogestione)*

1. Gli assegnatari degli alloggi attivano l'autogestione assumendo la gestione diretta dei servizi e degli impianti comuni del fabbricato secondo le modalità stabilite dal presente regolamento.

2. L'autogestione ha autonomia amministrativa ed è responsabile degli obblighi fiscali inerenti ai servizi comuni effettivamente gestiti.

3. L'autogestione diventa operante con la nomina degli organi di cui all'articolo 8.

4. L'Ente promuove l'attivazione e il funzionamento dell'autogestione assicurando il proprio sostegno alla formazione dei rappresentanti degli assegnatari, anche in collaborazione con le organizzazioni sindacali. In caso di particolari esigenze o difficoltà l'Ente può rinviare l'attivazione dell'autogestione o sospenderne la prosecuzione per i tempi strettamente necessari a rimuovere le cause ostative.

5. Nel caso in cui gli organi dell'autogestione di cui all'articolo 8 risultino inadempienti, l'Ente può provvedere a sua cura, con successiva rivalsa delle spese a carico degli assegnatari.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

**Art. 8**

*(Organi dell'autogestione)*

1. Sono organi dell'autogestione:
  - a) l'assemblea degli assegnatari;
  - b) il rappresentante degli assegnatari.



seduta del  
19 MAG 2014

delibera  
585

### Art. 9

#### (Assemblea degli assegnatari)

1. Per la costituzione dell'assemblea degli assegnatari e la validità delle deliberazioni si applica quanto stabilito dall'articolo 1136 del codice civile, fatto salvo quanto previsto dal presente regolamento.

2. L'assemblea degli assegnatari si pronuncia su qualsiasi questione di interesse comune e delibera in ordine a ogni attività riguardante il funzionamento dell'autogestione e, in particolare:

- a) elegge il rappresentante degli assegnatari;
- b) approva il bilancio preventivo e il rendiconto annuale su proposta del rappresentante degli assegnatari;
- c) stabilisce i criteri di ripartizione delle spese non espressamente contemplate nelle tabelle millesimali di riparto consegnate dall'Ente;
- d) approva i contratti per la fornitura dei servizi e le relative modalità di erogazione;
- e) delibera su tutte le spese di amministrazione e sulla costituzione dei relativi fondi, nonché sugli altri adempimenti previsti dal presente regolamento;
- f) stabilisce il compenso per il rappresentante degli assegnatari.

3. L'assemblea degli assegnatari si riunisce in via ordinaria almeno una volta l'anno, entro e non oltre novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del rendiconto nonché del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione. Tale documentazione deve essere spedita agli assegnatari almeno dieci giorni prima della data fissata per l'assemblea. L'assemblea, inoltre, si riunisce tutte le volte che il rappresentante lo reputi necessario o quando lo stesso ne abbia avuto richiesta da almeno un quarto degli assegnatari.

4. L'assemblea è convocata a cura del rappresentante, almeno dieci giorni prima della data fissata, con una delle seguenti modalità: avviso individuale; lettera a mano con ritiro di dichiarazione di ricevuta comunicazione; lettera raccomandata; posta elettronica certificata; fax.

5. Della convocazione deve essere data comunicazione all'ente gestore, che ha la facoltà di intervenire all'assemblea con un proprio rappresentante senza diritto di voto. L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, delle materie da sottoporre alla deliberazione dell'assemblea e la data e ora dell'adunanza in seconda convocazione.



**Art. 10**

*(Rappresentante degli assegnatari)*

1. L'assemblea degli assegnatari, nella prima riunione, convocata dall'Ente, procede alla nomina del rappresentante degli assegnatari. Il rappresentante è nominato con il voto favorevole di almeno il cinquanta per cento degli assegnatari medesimi che rappresentino almeno il cinquanta per cento del valore dell'edificio.

2. In caso di mancata nomina, trascorsi sessanta giorni dalla data della riunione di cui al comma 1, il rappresentante degli assegnatari è nominato d'ufficio dall'Ente.

3. Il rappresentante degli assegnatari dura in carica un anno, con possibilità di conferma.

4. L'assemblea può, in qualunque momento, con deliberazione adottata con la maggioranza di cui al comma 1, revocare l'incarico al rappresentante e provvedere alla sua sostituzione.

5. Il rappresentante degli assegnatari:

a) ha la rappresentanza legale dell'autogestione;

b) ove mancante, acquisisce presso l'Agenzia delle Entrate il codice fiscale del fabbricato ai fini dell'intestazione all'autogestione delle fatture relative alle spese comuni e manutenzioni ordinarie di competenza;

c) convoca l'assemblea degli assegnatari;

d) esegue le deliberazioni dell'assemblea, opera per l'osservanza delle norme regolamentari e mantiene i rapporti con l'Ente per tutti i problemi connessi all'autogestione;

e) tiene l'elenco delle generalità degli assegnatari e il registro dei verbali dell'assemblea;

f) prende in consegna gli impianti comuni, concordando con l'Ente le eventuali riparazioni o sostituzioni e provvedendo alla loro manutenzione;

g) segnala all'Ente i casi di morosità relativi alle quote dell'autogestione;

h) propone all'assemblea le modalità per l'erogazione dei servizi;

i) cura la gestione contabile, gli adempimenti amministrativi relativi alla conduzione degli impianti e dei servizi comuni e la tenuta del registro di contabilità per l'entrata e l'uscita;

l) provvede, all'inizio di ciascun esercizio, alla predisposizione del bilancio preventivo, contenente le spese e gli accantonamenti previsti, le quote annue a carico di ciascun assegnatario e la loro ripartizione in rate periodiche;

m) redige alla fine di ciascun esercizio il rendiconto, contenente le spese effettivamente sostenute, la suddivisione degli oneri a carico di ciascun assegnatario, l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli, i relativi congruati attivi e passivi, nonché l'entità residua dei fondi accantonati.



seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE**

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

6. Il bilancio preventivo e il rendiconto sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea degli assegnatari entro novanta giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario.

7. Nel caso in cui il rappresentante degli assegnatari risulti assente senza giustificato motivo a una riunione dell'assemblea, questa, nel rispetto delle maggioranze specificate al comma 1, provvede a nominare un sostituto per lo svolgimento della medesima riunione.

8. In caso di assenza del rappresentante a più di tre riunioni dell'assemblea senza giustificato motivo l'Ente ha facoltà di revocare l'incarico di rappresentante degli assegnatari e di nominare un nuovo rappresentante, che svolge le relative funzioni per l'esercizio finanziario in corso e comunque fino a nuova nomina da parte dell'assemblea degli assegnatari.

9. In caso di dimissioni volontarie il rappresentante degli assegnatari assolve il suo mandato con poteri limitati all'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo rappresentante, e provvede a convocare l'assemblea per la nomina dello stesso entro trenta giorni dalla data delle dimissioni medesime.

10. È facoltà dell'Ente richiedere al rappresentante degli assegnatari ogni documentazione necessaria per l'esercizio della vigilanza sugli impianti comuni.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

**Art. 11**  
*(Condominio)*

1. Agli alloggi ubicati in fabbricati ove è costituito il condominio si applicano le relative norme del codice civile.

2. Gli assegnatari di tali alloggi hanno diritto di voto, in luogo dell'Ente, nelle deliberazioni che riguardano i servizi la cui spesa e gestione sono a carico e di competenza degli assegnatari stessi.





seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

**Art. 12**  
*(Inadempienze)*

1. Nel caso in cui l'assegnatario risulti in stato di morosità nei confronti dell'autogestione o del condominio, l'Ente:

a) attiva le procedure di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione, così come stabilito dall'articolo 20 undecies della legge regionale, promuovendo le azioni per il recupero coattivo del credito e dell'alloggio, previa acquisizione della documentazione contabile ed amministrativa idonea fornita dal rappresentante degli assegnatari;

b) provvede all'irrogazione delle sanzioni amministrative pecuniarie stabilite dall'articolo 20 terdecies della legge regionale.

2. L'esazione delle quote dovute dagli assegnatari all'autogestione resta a carico di quest'ultima, fatta salva la comunicazione all'Ente degli assegnatari inadempienti.



**Capo III**  
**Conservazione degli edifici**

**Art. 13**

*(Lavori da eseguire prima della consegna dell'alloggio)*

1. Prima della consegna dell'alloggio l'Ente provvede alla sua tinteggiatura e all'esecuzione dei lavori necessari al corretto funzionamento degli impianti, fermo restando quanto previsto all'articolo 2, comma 7.



**Art. 14**

*(Interventi di manutenzione)*

1. Le opere di manutenzione degli stabili comprendono i lavori necessari o utili alla buona conservazione degli edifici, degli impianti e delle pertinenze.

2. Gli interventi di cui al comma 1 si distinguono in:

a) piccola manutenzione o piccola riparazione, eseguita a esclusiva cura e spese dell'assegnatario ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del codice civile;

b) manutenzione ordinaria, così come definita dall'articolo 3 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), a carico dell'Ente, salvo quanto previsto nel comma 4 del presente articolo e nell'allegato A al presente regolamento;

c) manutenzione straordinaria, così come definita dall'articolo 3 del d.p.r. 380/2001, a carico dell'Ente ovvero dell'Ente proprietario, se diverso, ai sensi della convenzione con esso stipulata.

3. L'Ente provvede alla manutenzione degli immobili su richiesta degli assegnatari o d'ufficio. Le richieste sono effettuate secondo le modalità stabilite dall'Ente, il quale valuta l'opportunità e la necessità dei lavori e stabilisce le priorità degli interventi in relazione all'urgenza, alla pericolosità e alle disponibilità di bilancio.

4. In caso di sostituzione del generatore di calore l'Ente stabilisce le modalità di erogazione all'assegnatario di un contributo pari ad almeno il cinquanta per cento della spesa da questi sostenuta, fermo restando un limite massimo stabilito dall'Ente medesimo. Il contributo è concedibile solo nel caso in cui la sostituzione del generatore di calore viene effettuata a seguito di prescrizione della ditta manutentrice dell'impianto di riscaldamento.



seduta del

**19 MAG 2014**

delibera

**585**

**Art. 15**

*(Riparazioni urgenti)*

1. Per riparazioni urgenti si intendono quelle di ripristino della funzionalità dell'impianto elettrico, di scarico, idrico e di riscaldamento.

2. Fermo restando quanto previsto all'articolo 20, l'Ente provvede alla verifica dei guasti entro il primo giorno lavorativo successivo alla segnalazione da parte dell'assegnatario e all'avvio tempestivo dei lavori. Trascorso inutilmente tale termine, l'assegnatario può rivolgersi a una ditta di propria fiducia. In tal caso restano a carico dell'Ente le sole spese di riparazione del guasto, entro i limiti del prezzario di manutenzione dell'Ente o, in mancanza, del prezzario regionale.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

seduta del
<b>19 MAG 2014</b>
delibera
<b>585</b>

**Art. 16**

*(Opere di miglioramento)*

1. Costituiscono opere di miglioramento, ai fini di quanto previsto dall'articolo 17, i lavori che producono un aumento di valore o un miglior uso dell'alloggio, dell'edificio o delle relative pertinenze, ovvero che possono determinare il passaggio dell'immobile a categorie catastali superiori.

2. Sono considerate opere di miglioramento, in particolare:

- a) l'installazione e le modifiche di impianti di riscaldamento a termosifone, compresa la trasformazione degli impianti centralizzati in impianti singoli o viceversa;
- b) l'installazione di canne fumarie di riscaldamento e di esalazione, la realizzazione di caminetti e l'installazione delle relative canne fumarie;
- c) la realizzazione di attrezzature su aree di uso comune, interne o esterne;
- d) il completamento di impianti e l'installazione di nuovi apparecchi e servizi, di pavimenti e rivestimenti;
- e) la realizzazione di nuovi infissi, la modifica degli stessi e l'apertura di nuove luci.



**Art. 17**

*(Richieste di autorizzazione e modalità di esecuzione dei lavori da parte degli assegnatari)*

1. Per l'esecuzione dei lavori di cui all'articolo 16 l'assegnatario o il rappresentante degli assegnatari richiede la preventiva autorizzazione all'Ente, secondo modalità da questo stabilite. In difetto, l'Ente può ordinare la ricostituzione in pristino dell'immobile.

2. Per il rilascio dell'autorizzazione l'Ente può richiedere la presentazione del progetto, nonché la costituzione di garanzie atte ad assicurare la regolare esecuzione dei lavori e la loro conformità all'autorizzazione concessa.

3. I lavori sono eseguiti a cura e spese dell'assegnatario alle condizioni poste dall'Ente, salva la partecipazione dell'Ente alle spese ai sensi dell'articolo 19. Nel caso in cui i lavori non siano eseguiti secondo le regole dell'arte l'Ente può ordinarne il rifacimento.

4. Le modifiche interne degli alloggi o delle parti comuni, qualora autorizzate dall'Ente, sono eseguite dall'assegnatario sotto la sua responsabilità, nel rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali. Sono a carico dell'assegnatario gli oneri per l'espletamento delle pratiche amministrative, comprese le eventuali variazioni catastali, le tasse, le imposte e i tributi di ogni genere conseguenti all'autorizzazione concessa.

5. Per la modifica dei prospetti dell'edificio dovuta all'installazione di tende parasole, doppie finestre o altri infissi, l'assemblea degli assegnatari decide sulle relative tipologie e caratteristiche assicurando l'uniformità degli interventi.

6. Le modifiche alle parti comuni degli edifici ove è costituita l'autogestione possono essere autorizzate solo dopo l'approvazione da parte dell'assemblea degli assegnatari con le maggioranze necessarie. Qualora le modifiche interessino un solo gruppo di alloggi o un solo vano scala, le stesse possono essere autorizzate dall'Ente solo dopo l'approvazione da parte degli assegnatari degli alloggi e del vano scala direttamente interessati.



seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

**Capo IV**  
**Ripartizione delle spese**

**Art. 18**  
*(Ripartizione delle spese)*

1. La ripartizione delle spese accessorie e degli oneri relativi ai servizi a carico dei singoli assegnatari e dell'autogestione è riportata nell'allegato A.

2. Nelle more di assegnazione di tutti gli alloggi dello stabile, l'Ente partecipa alle spese relative ai servizi comuni del fabbricato per la quota di essi che non è stata assegnata.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

seduta del

19 MAG 2014

delibera

585

**Art. 19**

*(Partecipazione dell'Ente alle spese di miglioramento)*

1. L'Ente persegue la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare e incentiva l'esecuzione delle opere di miglioramento di cui all'articolo 16 con particolare riferimento all'installazione di impianti di riscaldamento a termosifone, ove mancanti, il miglior utilizzo degli alloggi da parte delle persone diversamente abili e al miglioramento degli infissi.

2. A tal fine l'Ente determina, con apposito regolamento, i criteri e le modalità di partecipazione alle spese sostenute dagli assegnatari ai fini di cui al comma 1.





seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

**Art. 20**

*(Addebito dei danni recati agli immobili)*

1. Le spese sostenute dall'Ente, comprese quelle per sopralluoghi e perizie, per riparare danni, guasti o deterioramenti degli immobili, causati dagli assegnatari per colpa, negligenza, incuria, cattivo uso, ovvero per mancata esecuzione di lavori manutentivi di loro competenza, sono recuperate dall'Ente medesimo mediante addebito da effettuarsi unitamente al canone di locazione.

2. Prima di procedere all'esecuzione dei lavori in danno, l'Ente diffida gli assegnatari responsabili a eseguire i lavori necessari per la riparazione dei danni, assegnando un congruo termine comunque non inferiore a dieci giorni.

3. Gli assegnatari rispondono altresì dei danni causati dai loro familiari, dai loro ospiti nonché dai soggetti conviventi per motivi di lavoro.

4. Nel caso in cui i danni causati dai soggetti di cui al comma 3 siano contemplati nella polizza di assicurazione stipulata dall'Ente per i fabbricati o gli alloggi in gestione, la somma dovuta dall'assegnatario è pari alla differenza tra il costo di riparazione del danno e l'indennizzo corrisposto dall'assicurazione.



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

**Art. 21**

*(Norme transitorie e finali)*

1. Per gli alloggi di nuova costruzione o oggetto di recupero edilizio, l'autogestione è prevista nel contratto di locazione.

2. Per gli alloggi già assegnati, l'autogestione deve essere attivata entro due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

3. Le situazioni in corso di ospitalità temporanea di cui all'articolo 6 si adeguano alle presenti prescrizioni entro sei mesi dalla data di entrata in vigore di questo regolamento.



**ALLEGATO A**

**Ripartizione delle spese accessorie e dei servizi a carico dei singoli assegnatari e dell'autogestione.**

**A) Ascensore:**

**INQUILINO**

**AUTOGESTIONE**

- 1) forza motrice e illuminazione;
- 2) manutenzione ordinaria e piccole riparazioni; riparazioni e sostituzioni di cabine, porte di piano, pulsantiere comprese apparecchiature meccaniche ed elettriche;
- 3) ispezioni e controlli;
- 4) **tassa di concessione comunale.**

**B) Autoclave:**

**INQUILINO**

**AUTOGESTIONE**

- 1) manutenzione ordinaria e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso;
- 2) forza motrice;
- 3) ricarica pressione serbatoio;
- 4) ispezioni, controlli e lettura contatori.



**C) Impianto addolcimento acqua centralizzato:**

**INQUILINO**

**AUTOGESTIONE**

- 1) manutenzione ordinaria e sostituzione di parti accessorie in conseguenza dell'uso;
- 2) forza motrice;
- 3) sali e resine;
- 4) ispezioni e controlli.

**D) Impianto antincendio:**

**INQUILINO**

**AUTOGESTIONE**

- 1) visita periodica ISPESL;
- 2) rinnovo certificato prevenzione incendi;
- 3) mantenimento in efficienza dotazione antincendio quali estintori, porte REI, ecc.;
- 4) canone azienda acquedotto per impianto antincendio.



**E) Impianto di illuminazione e suoneria delle parti comuni:**

**INQUILINO**

**AUTOGESTIONE**

- 1) manutenzione dell'impianto comprese le riparazioni e le sostituzioni delle parti accessorie in conseguenza dell'uso quali lampadine, interruttori e plafoniere;
- 2) energia elettrica;
- 3) manutenzione impianto citofonico e videocitofonico, comprese le riparazioni e sostituzioni delle parti accessorie quali pulsantiere e componenti di esse;
- 4) manutenzione impianto di suoneria, comprese le riparazioni e sostituzioni di tutte le parti accessorie quali pulsantiere e apriporta;
- 5) verifica periodica della funzionalità dell'impianto, con particolare riferimento alla messa a terra e ai differenziali.

**F) Impianto centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda corrente:**

**INQUILINO**

**AUTOGESTIONE**

- |   |   |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1) riparazioni o sostituzioni di parti accessorie in conseguenza dell'uso dei radiatori posti all'interno dell'alloggio quali valvole detentori, premistoppa, guarnizioni, ecc.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>1) riparazioni o sostituzioni di parti accessorie in conseguenza dell'uso di caldaie, pompe, bruciatori, bollitori e altre apparecchiature presenti in centrale;</li><li>2) forza motrice e combustibile;</li><li>3) manutenzione attraverso nomina del "terzo responsabile";</li><li>4) conduzione e assicurazione contro gli infortuni del conduttore;</li><li>5) pulizia delle apparecchiature di centrale e dell'impianto quali</li></ol> |
|---|---|



seduta del <b>19 MAG 2014</b>
delibera <b>585</b>

- caldaie, canne fumarie, bruciatori, serbatoi, ecc.;
- 6) disincrostazione degli scambiatori di calore e sostituzione degli anodi e dei materiali refrattari.

**G) Impianto singolo di riscaldamento e produzione acqua calda corrente:**

**INQUILINO**

- 1) manutenzione del generatore di calore e relative parti accessorie;
- 2) sostituzione del generatore di calore, salvo quanto stabilito all'art. 14, comma 4, del presente regolamento;
- 3) riparazione o sostituzione dello scaldabagno e delle parti accessorie dell'impianto quali valvole, detentori, premistoppa, guarnizioni, ecc;
- 4) pulizia periodica e controllo dei condotti di scarico dei gas combust;
- 5) manutenzione periodica, secondo norme di legge e con ditta specializzata, del generatore di calore e dei condotti di scarico dei gas combust con verifica del permanere delle condizioni di sicurezza.

**AUTOGESTIONE**



seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

**H) Impianti solari:**

**INQUILINO**

**AUTOGESTIONE**

- 1) riparazione dei pannelli solari dell'impianto e delle apparecchiature con sostituzione delle parti accessorie in conseguenza dell'uso;
- 2) manutenzione e conduzione dell'impianto quali motore, pompe, fluidi, guarnizioni, ecc.;
- 3) rabbocco dei liquidi.



**I) Manutenzione e forniture in genere:**

**INQUILINO**

- 1) disotturazione dei sifoni, delle tubazioni di scarico in piombo e similari quali canna di cacciata, scarico vasca, lavelli e bidet e delle colonne di scarico sino al pozzetto o al sifone alla base delle medesime;
- 2) verniciatura periodica e riparazione di recinzioni, cancelli, infissi e balaustre di uso esclusivo con periodica revisione dei cardini;
- 3) riparazione e sostituzione di serrature e chiudiporte di uso esclusivo;
- 4) targhette nominative personali per casellari postali, pulsantiere citofoni e porte;
- 5) derattizzazione, deblatizzazione e disinfestazioni in genere delle parti di uso esclusivo;
- 6) riparazione e sostituzione degli apparecchi sanitari e della rubinetteria di uso esclusivo;
- 7) riparazione e sostituzione delle cinghie, molle e cordelle di attacco al rullo degli avvolgibili, nonché di apparecchi a sporgere, quali stecche, ganci, palo, perni e rullo di uso esclusivo;
- 8) sostituzione e riparazione delle apparecchiature elettriche quali interruttori, prese di corrente, deviatori, ecc. di uso esclusivo;
- 9) riparazione di piccole parti di pavimento, intonaco e rivestimento di uso esclusivo;
- 10) pulizia della canna fumaria e delle canne di esalazione vapori;
- 11) sostituzione del cavo e della cornetta dell'impianto citofonico di uso esclusivo;
- 12) tinteggiatura dell'alloggio verniciatura delle opere in legno e ferro ivi comprese quelle relative ai balconi esterni di uso esclusivo;
- 13) sostituzione dei vetri e fermavetri degli

**AUTOGESTIONE**

- 1) Spurgo dei pozzi neri e fosse biologiche, pulizia dei pozzetti, delle fognature e delle caditoie stradali;
- 2) verniciatura periodica e riparazione di recinzioni, cancelli, infissi e balaustre di uso comune con periodica revisione dei cardini;
- 3) riparazione o sostituzione delle apparecchiature e della centralina di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;
- 4) sostituzione di serrature e chiudiporte su infissi di parti comuni con revisione periodica dei cardini;
- 5) consumi di acqua per servizi comuni;
- 6) installazione e manutenzione di amplificatori dell'impianto TV se in comune;
- 7) manodopera e sale per sgombero della neve;
- 8) derattizzazione, deblatizzazione e disinfestazioni in genere delle parti comuni;
- 9) sostituzione dei vetri e fermavetri delle parti comuni, compresi quelli delle balaustre dei balconi;
- 10) acquisto e sostituzione delle attrezzature e di parti mobili di arredo e di completamento dello stabile quali caselle postali, bacheche, plafoniere, contenitori, ecc.;
- 11) tinteggiatura delle parti comuni quali scale, atrio, autorimesse, ecc. compresa la verniciatura di opere in ferro o legno;
- 12) arredi e materiali di completamento pertinenti le parti in comune.





**DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE**

ADUNANZA N. .... LEGISLATURA N. ....

seduta del  
**19 MAG 2014**

delibera  
**585**

infissi e delle pertinenze dell'alloggio  
compresi quelli delle balaustre dei  
balconi;

- 14) arredi e materiali di completamento  
pertinenti il singolo alloggio.



**L) Pulizia degli spazi e delle parti comuni e manutenzione delle aree verdi**

**INQUILINO**

**AUTOGESTIONE**

- 1) spese per il conferimento dell'incarico e la prestazione del servizio di pulizia o giardinaggio (taglio dell'erba, potatura, annaffiatura, concimatura, abbattimento piante pericolanti e nuove piantumazioni);
- 2) materiali e detergenti per la pulizia delle parti comuni;
- 3) attrezzature per la manutenzione del verde;
- 4) riparazione del portone di ingresso e relativa ferramenta compresa la chiusura elettrica.