



Città di Lecce

COPIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 35 del 22 maggio 2014

OGGETTO: Alloggi e.r.p. - Modifica al regolamento per la "costituzione e il funzionamento dell'autogestione degli alloggi di e.r.p.". i.e.

L'anno - DUEMILAQUATTORDICI - addì - 22 - del mese di - maggio - alle ore - 10,00 - ora di convocazione - 9,00 - in Lecce, nella Sala delle Adunanze del Palazzo di Città, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione - ORDINARIA - ed in seduta pubblica per trattare gli argomenti indicati nell'apposito ordine del giorno.

Presiede il Presidente del Consiglio **Dott. Alfredo Pagliaro** con la partecipazione del Segretario Generale **Dott. Vincenzo SPECCHIA**.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti o assenti i consiglieri come appresso indicati:

	Presente	Assente		Presente	Assente
1) ALFARANO R. MASSIMILIANO		X	18) MARTELLA ROBERTO		XG
2) BORGIA GIANLUCA		XG	19) MAZZOTTA PARIDE		X
3) BRANDI NUNZIATINA	X		20) MELICA LUIGI		X
4) CAIRO PAOLO	X		21) MONTICELLI CUGGIO' BERNARDO	X	
5) CALO' FERNANDO	X		22) MONTINARO DANIELE		X
6) CAPONE LOREDANA		X	23) PAGLIARO ALFREDO	X	
7) CIARDO ROCCO	X		24) PERRONE PAOLO (SINDACO)	X	
8) CITRARO SAVERIO		X	25) RIPA GIUSEPPE		X
9) D'AUTILIA DAMIANO		X	26) ROTUNDO ANTONIO		X
10) FORESIO PAOLO	X		27) SALVEMINI CARLO	X	
11) GARRISI GIOVANNI	X		28) SCORRANO GIANPAOLO	X	
12) GRECO FIORINO	X		29) SIGNORE PIERPAOLO	X	
13) GUERRIERI GIORDANA	X		30) SIGNORE SERGIO		X
14) INGUSCIO LUCIO	X		31) TONDO ANGELO	X	
15) LAMOSA ANTONIO	X		32) TORRICELLI ANTONIO	X	
16) LEUCCI MARIA PAOLA	X		33) TRAMACERE ORONZINO	X	
17) MARIANO FRANCESCA		X			
CONSIGLIERE COMUNALE AGGIUNTO - Sig. NAVARATNAM SUGITHARAN				X	

Sono, altresì, presenti, come appresso indicato, i Componenti della Giunta Comunale:

1) TESSITORE CARMEN (v.s.)	X		6) MARTINI SEVERO	X	
2) BATTISTA LUCIANO	X		7) MESSUTI GAETANO	X	
3) COCLITE LUIGI	X		8) MONOSI ATTILIO	X	
4) DELLI NOCI ALESSANDRO	X		9) PASQUALINI LUCA	X	
5) GUIDO ANDREA	X				

In totale presenti il Sindaco e n. 19 Consiglieri - Assenti n. 13 Consiglieri

DELIBERAZIONE N. 35 DEL 22.05.2014

Si dà atto che risultano, altresì presenti, gli Assessori: TESSITORE - BATTISTA - COCLITE - DELLI NOCI - GUIDO - MARTINI - MESSUTI - MONOSI - PASQUALINI.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO passa all'esame del punto N. 9 (ex 7) iscritto all'O.D.G. avente per oggetto:

Alloggi e.r.p. - Modifica al regolamento per la "costituzione e il funzionamento dell'autogestione degli alloggi di e.r.p."

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, accertato che nessuno altro è iscritto a parlare, pone in votazione la proposta di deliberazione, che all'unanimità dei presenti viene approvata;

Si dà atto che, al momento della votazione risultano presenti i Consiglieri:

FAVORAVOLI N. 20 (IL PRESIDENTE - IL SINDACO - TORRICELLI - FORESIO - SALVEMINI - LEUCCI - MONTICELLI - INGUSCIO - CAIRO - CIARDO - SCORRANO - SIGNORE P. - GUERRIERI - GRECO - BRANDI - TONDO - GARRISI - LAMOSA - CALO' - TRAMACERE)

Per cui

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

che con deliberazione di C.C. n. 21 del 16 Aprile 2013 veniva approvato il Regolamento per la "costituzione e il funzionamento dell'autogestione degli alloggi di E.R.P.", secondo quanto previsto dalla L.R. 54/84;

che con L.R. n. 10 del 7 Aprile 2014 è stata approvata la "Nuova disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", abrogando la precedente L.R. 54/84;

Che gli Enti gestori promuovono e attivano l'autogestione da parte degli assegnatari degli alloggi, dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili, fornendo alle autogestioni l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessarie per la loro costituzione ed il loro funzionamento;

che il Comune di Lecce ha già dato inizio alla costituzione delle Autogestioni per gli immobili di sua proprietà;

Considerato

Che al Capo IV della L.R. 10/2014, artt. 34, 35, 36 e 37 vengono disciplinate le norme per la gestione e autogestione degli alloggi;
che tali articoli modificano ed integrano , almeno in parte, quanto previsto dalla L.R. 54/84 in tema di Autogestioni;

che pertanto occorre apportare delle modifiche al Regolamento per la "costituzione e il funzionamento dell'autogestione degli alloggi di E.R.P." adeguandolo alla normativa vigente;

Il responsabile del procedimento
dott. Francesco Goffredo

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la Relazione del Sindaco;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la L.R. 10/2014;

Visto il parere tecnico espresso ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 e tenuto conto che il presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa a carico del bilancio comunale;

Vista il Regolamento per la "costituzione e il funzionamento dell'autogestione degli alloggi di E.R.P.;

Vista il regolamento per la "l'uso degli alloggi di e.r.p., per la ripartizione degli oneri fra ente gestore e assegnatari e per il riparto delle spese;

Visto il parere favorevole espresso dalla Commissione competente in data 14/05/2014;

Ritenuto di dover provvedere all'adozione della convenzione di cui in istruttoria;

A voti unanimi

FAVORAVOLI N. 20 (IL PRESIDENTE - IL SINDACO - TORRICELLI - FORESIO - SALVEMINI - LEUCCI - MONTICELLI - INGUSCIO - CAIRO - CIARDO - SCORRANO - SIGNORE P. - GUERRIERI - GRECO - BRANDI - TONDO - GARRISI - LAMOSA - CALO' - TRAMACERE)

DELIBERA

Per i motivi di cui in narrativa, che qui si intendono integralmente riportati:

APPROVARE le modifiche al Regolamento allegato alla presente per la "costituzione e il funzionamento dell'autogestione degli alloggi di E.R.P.";

IL CONSIGLIO COMUNALE

vista la richiesta di dichiarare la deliberazione immediatamente eseguibile, all'unanimità dei Consiglieri presenti:

FAVORAVOLI N. 20 (IL PRESIDENTE - IL SINDACO - TORRICELLI - FORESIO - SALVEMINI - LEUCCI - MONTICELLI - INGUSCIO - CAIRO - CIARDO - SCORRANO - SIGNORE P. - GUERRIERI - GRECO - BRANDI - TONDO - GARRISI - LAMOSA - CALO' - TRAMACERE)

DELIBERA

Dichiarare, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/00 la deliberazione, immediatamente eseguibile.

**I suddetti interventi sono integralmente riportati
nel resoconto stenotipico in atti**

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO.
F.to Dott. Alfredo PAGLLARO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Vincenzo SPECCHIA

PER LA REGOLARITA' TECNICA-AMMINISTRATIVA

Si esprime parere **FAVOREVOLE**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
F.to Dott. Paolo ROLLO

DATA 02.05.2014

PER LA REGOLARITA' CONTABILE E L'ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Si esprime parere

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
F.to

DATA

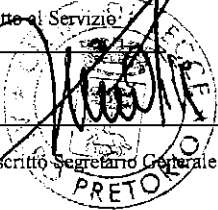
ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

E' in pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale

Dal 26 MAG 2014 al 9 GIU 2014

Lecce 26 MAG 2014

L'Addetto al Servizio



IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. V. SPECCHIA

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi

Dal.....al.....

Art. 124, co.1, D.Lgs. 267/00 e che contro la medesima non sono pervenute opposizioni

Lecce,

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. V. SPECCHIA

La presente deliberazione viene dichiarata esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma.....4.....del D.Lgs. 267/00.

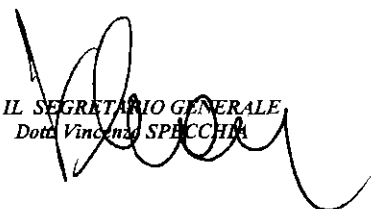
Lecce 26 MAG 2014

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to DOTT. V. SPECCHIA

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
In carta semplice per uso amministrativo

Dal Municipio, il 26 MAG 2014

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Vincenzo SPECCHIA



Allegato alla Delib.ne del C.C.
n. 35 del 22-05-2014



UFFICIO PRESIDENZA



Città di Lecce

Settore Patrimonio Mobiliare e Immobiliare

“REGOLAMENTO PER LA COSTITUZIONE E IL FUNZIONAMENTO DELL'AUTOGESTIONE DEGLI ALLOGGI E. R. P.”

Art.1 – Ambito di applicazione

Il presente regolamento, ai sensi degli articoli 34, 35, 36 e 37 della legge Regione Puglia del 7 Aprile 2014, n. 10, definisce le modalità di autogestione dei servizi accessori e degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili da parte degli assegnatari degli alloggi di edilizia sociale.

Art. 2 - Costituzione dell'Autogestione

L'autogestione è formalmente costituita mediante apposita assemblea costitutiva, convocata dall'Amministrazione Comunale di Lecce – Settore Patrimonio Mobiliare e Immobiliare (di seguito Ente gestore) a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata (PEC) da inviare ai condomini.

L'assemblea prende atto del regolamento dell'autogestione ed elegge gli organi dell'autogestione.

Qualora l'assemblea non dovesse provvedere nella stessa sede alla nomina del Presidente o Amministratore del Condominio in Autogestione (di seguito Presidente), l'Ente gestore provvederà, a mezzo di bando pubblico, alla nomina dello stesso.

Per essere valida l'elezione degli organi deve essere effettuata con la presenza di almeno il 50% degli inquilini interessati.

All'assemblea costitutiva partecipa l'Ente gestore con diritto di voto esclusivamente per gli alloggi vuoti.

Art. 3 – Commissione per le autogestioni

La Commissione per le autogestioni è istituita presso l'Ente gestore, ha durata di tre anni ed è presieduta dal legale rappresentante dell'Ente o da un suo delegato ed è composta da tre funzionari preposti dall'Ente.

La commissione ha il compito di:

- a) Seguire la regolare costituzione delle Autogestioni, verificando la consegna ai relativi organi della documentazione tecnica necessaria.
- b) Verificare il funzionamento delle Autogestioni assumendo ogni iniziativa utile a promuovere e migliorare l'autogestione dei servizi della manutenzione ordinaria da parte degli assegnatari.
- c) Verificare eventuali argomentati reclami sul regolare funzionamento delle Autogestioni.
- d) Esprimere pareri sulle materie di cui al presente regolamento in particolare in tema di scioglimento e commissariamento delle Autogestioni.

Al solo scopo della tutela dei beni oggetto dell'autogestione è riconosciuta alla Commissione per le autogestioni, d'intesa con le strutture dell'Autogestione, il diritto di ispezione e di controllo.

Art. 4 - Organi dell'autogestione

Sono organi obbligatori dell'autogestione:

- 1) l'Assemblea degli assegnatari;
- 2) il Presidente dell'autogestione.

Art. 5- Assemblea dell'autogestione e sua validità

Hanno diritto di partecipare all'assemblea gli assegnatari e l'Ente Gestore.

L'assemblea è valida in prima convocazione se intervengono direttamente o per delega gli assegnatari che rappresentano 50% degli inquilini interessati. Ogni partecipante può avere al massimo tre deleghe compresa la propria.

In seconda convocazione l'assemblea è valida qualunque sia il numero degli inquilini presente.

Ciascun partecipante ha diritto di voto sulle spese.

Art. 6 - Compiti dell'assemblea d'autogestione

L'assemblea dell' autogestione provvede:

- 1) all'elezione, conferma e revoca del Presidente dell'autogestione;
- 2) all' elezione di un Vicepresidente, che sostituisce il Presidente in caso di assenza;
- 3) all' approvazione dei preventivi e consuntivi annuali di spesa, dei piani di riparto e di rateizzazione;
- 4) a deliberare i programmi delle opere di gestione e di manutenzione dei servizi accessori e degli spazi comuni di cui all'art. 14 del presente regolamento;
- 5) a disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune e le prestazioni dei servizi di competenza dell'autogestione;
- 6) a nominare un comitato di autogestione, che coadiuva il Presidente;
- 7) a discutere e deliberare ogni argomento all'ordine del giorno o proposto da almeno un decimo dei partecipanti.

Art. 7 - Nomina e revoca del Presidente dell'autogestione

L'assemblea degli assegnatari elegge al proprio interno il Presidente. L'incarico ha durata annuale e può essere riconfermato.

Il Presidente può essere scelto tra i condomini o, in alternativa, il mandato può essere conferito ad un terzo esterno al condominio.

L'assemblea può revocare il Presidente in qualsiasi momento adducendo motivazione scritta.

Le deliberazioni relative alla nomina e revoca sono assunte a maggioranza degli intervenuti, anche con delega agli aventi diritto di voto.

Art. 8 - Convocazione dell'assemblea

L'assemblea è convocata dal Presidente obbligatoriamente una volta all'anno e ogni qual volta almeno un quinto degli assegnatari ne fa richiesta.

L'avviso di convocazione per l'assemblea deve essere spedito agli assegnatari e all'Ente gestore almeno 10 giorni prima della data fissata. Va recapitato all'indirizzo dell'alloggio assegnato con modalità tali da dare riscontro dell'avvenuta spedizione e affisso nella bacheca del fabbricato; oltre all'ordine del giorno l'avviso di convocazione deve contenere la data, l'ora e il luogo in cui si terrà l'assemblea in prima e/o seconda convocazione.

Art. 9 - Validità delle deliberazioni e verbale dell'Assemblea

Sono valide le deliberazioni approvate dall'assemblea in prima convocazione con un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti per quelle non comportanti spese, e almeno il 50% degli inquilini per quelle comportanti spese.

In seconda convocazione sono valide tutte le deliberazioni assunte con la maggioranza di almeno un terzo degli inquilini dell'immobile.

Dei lavori e delle deliberazioni dell'assemblea si redige apposito verbale a cura del Presidente, che può nominare un segretario fra i presenti che controfirma il verbale. Il verbale deve riportare i presenti (in persona o per delega), le deliberazioni assunte e la maggioranza con la quale sono state adottate.

I Sindacati dell'utenza possono partecipare, senza diritto di voto, ai lavori dell'assemblea.

Non sono valide le deliberazioni che vengono assunte in contrasto con i Regolamenti adottati dall'Ente gestore, attinenti l'uso degli alloggi e delle parti comuni, la ripartizione delle spese e degli oneri accessori, ecc.

Copia del verbale dell'assemblea e di tutte le eventuali comunicazioni inerenti l'autogestione devono essere esposte nella bacheca delle comunicazioni presso l'edificio.

Art. 10 - Compiti del Presidente

Il Presidente dell'autogestione deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'Assemblea degli assegnatari e curare l'osservanza dei regolamenti, in particolare quello "d'uso degli alloggi di E.R.P., per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore e assegnatari e per il riparto delle spese", comminando le diffide per le infrazioni e segnalando all'Ente gestore le ripetute inadempienze che possono dar luogo a provvedimenti;
- 2) riscuotere le rate d'acconto e le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari e provvedere alle spese occorrenti per i servizi e le attività di cui al presente regolamento;
- 3) rendicontare la gestione economica alla fine di ogni anno di esercizio;
- 4) stipulare i contratti necessari per l'erogazione dei servizi;
- 5) convocare e presiedere l'assemblea di autogestione;
- 6) curare la contabilità e i riparti di spesa, ove ciò non sia affidato a consulente esterno;
- 7) conservare il registro dei verbali dell'assemblea;
- 8) inviare all'Ente gestore copia dei verbali delle assemblee;
- 9) comunicare bimestralmente all'ente gestore l'elenco degli occupanti gli alloggi e ogni variazione dei nuclei familiari occupanti gli alloggi, secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 10/2014 e in caso di inadempienza l'ente gestore non riconosce il rimborso dei servizi.

Nei limiti dei poteri attribuitigli, il Presidente ha la rappresentanza dell'Autogestione.

Art. 11 - Il Comitato di gestione

L'assemblea elegge un Comitato di autogestione fra gli utenti.

E' composto da un minimo di tre ad un massimo di sette membri, compreso il Presidente in relazione alla complessità e all'importanza dei servizi autogestiti.

Il Comitato opera collegialmente e dura in carica un anno e può essere riconfermato.

I membri collaborano col Presidente allo svolgimento delle attività e in particolare:

- 1) fanno osservare le norme regolamentari per l'uso e manutenzione degli alloggi e parti comuni;
- 2) concorrono a mettere in atto le riparazioni alle parti comuni e ai servizi assicurandone la piena funzionalità;
- 3) provvedono al buon uso dei servizi e degli spazi comuni, curandone la conduzione tecnica;
- 4) svolgono ogni altro incarico attinente alle attribuzioni del comitato, per il quale siano stati incaricati.

Art. 12 - Inizio della gestione dei servizi, impianti e parti comuni da parte dell'autogestione

Costituiti gli organi di autogestione di cui ai precedenti articoli, l'ente gestore consegna la documentazione in essere: quali atti, contratti, convenzioni, tabelle di ripartizione in uso relative ai servizi accessori.

L'Autogestione ha la responsabilità esclusiva e totale nei confronti dei singoli assegnatari dell'Ente gestore, e dei terzi per danni a persone e o a cose da chiunque causati nel corso dell'Autogestione, compresi quelli dovuti a cattivo funzionamento degli impianti e dalla omessa o inadeguata manutenzione ordinaria ed anche a guasto accidentale. Per tali danni la gestione autonoma dovrà stipulare idonea polizza assicurativa, da rivalutare annualmente e da comunicare all'Ente gestore.

Art. 13 -Attività attribuite in autogestione

La gestione ordinaria dei servizi accessori e degli spazi comuni degli immobili attribuita agli assegnatari riguarda:

- custodia e portierato
- riscaldamento
- ascensori
- pulizia scale e delle parti comuni compreso giardini e cortili

- gestione degli spazi ad uso sociale e ricreativo
- gestione degli spazi per il parcheggio
- gestione degli impianti di irrigazione del verde
- consumi di acqua
- energia elettrica
- carburanti
- pulizia delle fognature
- potature
- manutenzione degli spazi e degli impianti comuni per gli oneri di competenza degli assegnatari

Art. 14 - 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 dal "Regolamento d'uso degli alloggi di e.r.p., per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore e assegnatari e per il riparto delle spese".

L'assegnatario non può in nessun caso sottrarsi al contributo della spesa relativa ai vari servizi ed al godimento delle parti comuni, nemmeno rinunciando al diritto di fruire dei servizi e delle parti comuni alle stesse.

Gli assegnatari sono solidalmente responsabili per tutte le spese, oneri ed obblighi di legge, anche fiscali, connessi all'autogestione.

Art. 15 - Manutenzione e lavori riservati all'ente gestore

All'Ente gestore è riservato l'onere di eseguire le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ogni altra opera destinata a innovare o migliorare gli immobili che non siano poste a carico dell'assegnatario dal "Regolamento d'uso degli alloggi di e.r.p., per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore e assegnatari e per il riparto delle spese".

Art. 16 - Ripartizione e riscossione delle quote di spesa degli assegnatari

Il Presidente dell'autogestione provvede, sulla base delle tabelle di ripartizione, ad attribuire a ciascun assegnatario la quota di spesa per la manutenzione e gestione dei servizi.

A tal fine viene inviato avviso di pagamento secondo scadenze periodiche non superiori a due mesi.

Gli assegnatari devono provvedere al pagamento delle quote alle scadenze fissate, e comunque non oltre dieci giorni dal ricevimento dell'avviso.

Decorso due mesi, anche non consecutivi, e perdurando la situazione di morosità, vengono attivate le procedure previste dall'art. 35 dalla Legge regionale n. 10/2014.

Art. 17- Rendiconto annuale d'esercizio

L'esercizio annuale, ove non diversamente disposto dall'assemblea, decorre dal 1° gennaio e termina al 31 dicembre dell'anno successivo.

Il Presidente è tenuto a convocare e a presentare all'assemblea, entro 60 giorni dalla chiusura del l'esercizio finanziario, il rendiconto annuale della gestione e il preventivo per l'anno successivo.

I documenti contabili della gestione sono a disposizione degli assegnatari che volessero prenderne visione nei dieci giorni prima dell'assemblea.

Con l'avviso di convocazione dell'assemblea che approva il consuntivo deve essere inviato il rendiconto annuo.

Art. 18- Rapporti dell'autogestione con l'Ente gestore

L'Ente gestore, in caso di ritardo o mora nel pagamento da parte dell'assegnatario degli acconti e delle quote relative ai servizi e alla manutenzione effettuata, versa le somme non pagate nel conto dell'autogestione dietro tempestiva richiesta del Presidente.

L'Ente gestore, qualora gli assegnatari si rendano morosi nei confronti dell'Autogestione, provvede al recupero delle somme non pagate, oltre agli interessi e alle spese amministrative conseguenti, secondo quanto previsto dall'art. 35 della L.R. 10/2014.

Art. 19 - Conto dell'autogestione

Il Presidente provvede all'apertura di un conto corrente intestato all'autogestione, a firma disgiunta del Presidente e del Vice Presidente, da utilizzarsi per la riscossione e il deposito dei versamenti effettuati dagli assegnatari o dall'Ente gestore e per il pagamento delle spese relative ai servizi e alla manutenzione effettuata dall'autogestione.

Art. 20 – Partecipazione dell'utenza

Il Comune al fine di favorire la partecipazione dell'utenza promuove la sottoscrizione di strumenti di amministrazione concertata con le organizzazioni sindacali degli inquilini.

Il Comune promuove la costituzione di una Commissione Conciliativa non giurisdizionali di negoziazione paritetica alle quali partecipano quattro rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e quattro rappresentanti del Comune, con il compito di dirimere eventuali controversie tra l'ente gestore e l'assegnatario.

Il Comune garantisce l'accesso a tutte le informazioni riguardanti la gestione degli alloggi di E.R.P., con particolare riguardo alle spese di investimento e a quelle correnti.

Art. 21 – Norma conclusiva

Per quanto non previsto dalla legislazione sull'edilizia residenziale pubblica, dal contratto e dal presente regolamento, si fa espresso richiamo alle norme civilistiche in materia di Condominio.