

L'AUTOGESTIONE SOLIDALE

DEGLI IMMOBILI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

a cura del Dott. Claudio Bellanti

Presentazione

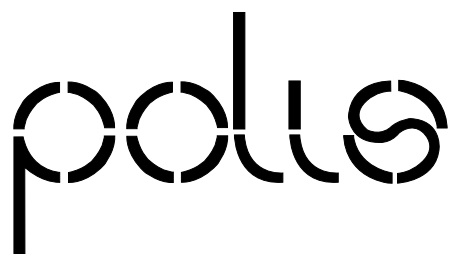
Il Sunia ha appena compiuto i suoi primi quarant'anni. Nel corso di questi decenni molte sono state le sfide per il diritto all'abitare con le quali il più grande sindacato degli inquilini italiano si è dovuto misurare. Una di queste è stata e continua ad essere quella per affermare la condivisione dei valori della coesione sociale, della solidarietà, della autodeterminazione, delle regole per una convivenza democratica, civile e responsabile a favore delle famiglie che vivono gli edifici di edilizia residenziale pubblica, le case popolari. Su questi presupposti il SUNIA, in particolare la federazione provinciale di Firenze, da ormai oltre venticinque anni non ha mai rinunciato al convincimento che attraverso l'autogestione, declinata nel suo spirito più autentico, si potesse vivere meglio nei quartieri di edilizia popolare grazie al sostegno, allo slancio, alla perseveranza e anche al sacrificio di molti che in quelle case popolari abitano.

Nel 2012 il SUNIA, insieme a Polis, società di servizi costituita per volontà del SUNIA fiorentino proprio per sostenere le autogestioni, hanno realizzato un importante obiettivo che costituisce allo stesso tempo un traguardo, ma anche un punto di partenza: organizzare un corso di formazione destinato ai responsabili e agli inquilini delle autogestioni di trentatré comuni dell'area fiorentina. Grazie alla grande esperienza, professionalità di chi oggi quotidianamente lavora, collabora nel SUNIA e nella Polis e grazie anche al contributo del fondo sociale europeo attivato attraverso la Provincia di Firenze, il successo riscosso dall'iniziativa è andato oltre ogni rosea previsione tanto da aver destato grande interesse ed attenzione a livello nazionale. Oltre duecentoquaranta sono stati gli inquilini delle case popolari che da aprile fino a dicembre hanno avuto modo di frequentare e apprezzare gli argomenti affrontati nell'impegnativo corso denominato non a caso "autogestione solidale". In un periodo come quello attuale dove l'individualismo sempre più prevale sull'interesse generale, dove conta quello che si dice di voler fare e non quello che si fa, dove le istituzioni cosiddette intermedie, come i sindacati, vengono etichettate come inutili o addirittura dannose, il SUNIA di Firenze ha dimostrato, anche in questa occasione, che battersi per affermare in comunità complesse di persone diverse per provenienza, cultura, abitudini, età, credo religioso, i valori del rispetto reciproco, del bene pubblico e della condivisione dei processi decisionali anche per aspetti solo apparentemente marginali come le scelte di gestione condominiale, significa battersi per una società più giusta, più aperta, più serena, più "solidale".

Simone Porzio

segretario generale federazione provinciale SUNIA Firenze





**CONSULENZE E SERVIZI
IMMOBILIARI S.R.L.**

Sede legale e operativa
Via delle Porte Nuove 15/a - 50144 FIRENZE
tel. 055.36.55.86 - 36.40.49 - fax 055.36.40.49
capitale sociale euro 15000.00 interamente versato
CCIAA Firenze 418836 Tribunale Firenze 53887
C.F. e P.IVA 04103200483
E postmaster@polisfirenze.it

Prefazione

L'autogestione, cioè la gestione diretta degli spazi e servizi comuni da parte degli assegnatari, è ormai diventata una imponente realtà nei blocchi di edilizia residenziale pubblica.

Nelle due realtà conosciute, i numeri sono veramente importanti.

In Firenze e provincia, sotto la gestione di Casa spa i fabbricati che hanno scelto tale forma di organizzazione sono, s.e.o. 413 su un totale di 1328, nella zona dell'Empolese e della Valdelsa, con soggetto gestore Publicasa, sono 38 su un totale di 160

Appare chiaro, come non si possa più pensare all'autogestione come una semplice metodologia di gestione dei servizi, con invio delle bollette e fatture direttamente agli assegnatari, ma si debba analizzare il fenomeno da un punto di vista culturale e sociale, e capire il perché di tali numeri.

Da approfondire sarebbero anche i motivi per cui la realtà sviluppatasi a Firenze e Provincia non ha uguale seguito in altre zone della Toscana, e probabilmente in nessuna realtà italiana.

Con l'autogestione ricordiamo, gli assegnatari riuniti in assemblea nominano, al loro interno, un responsabile e un comitato, cui affidano ruoli operativi e decisionali ben precisi, approvano bilanci preventivi e consuntivi, deliberano le spese condominiali che ritengono opportune, curano la gestione degli spazi e servizi comuni (sempre per quel che gli compete ovviamente). Tutto ciò con alcuni vantaggi di facile individuazione. Il primo, di immediata economica percezione, è costituito dalle quote che vengono riconosciute ed erogate ai fabbricati in autogestione (i cosiddetti fondi, o ristorni) per effettuare tutta una serie di manutenzioni. A fianco quindi delle normali manutenzioni logicamente a carico della proprietà (per esempio rifacimento facciate, tetti, adeguamenti impianti) e dei servizi di totale competenza degli assegnatari (pagamento energia elettrica, acqua, pulizia scale, vuotatura fosse biologiche ecc) si viene a creare una terza tipologia di spese: interventi a carico degli assegnatari, la cui spesa può essere coperta però con i fondi erogati dall'ente gestore per premiare la scelta del regime dell'autogestione. Non merita in questa sede di essere commentata la visione, alquanto "originale", che alcuni enti gestori di altre zone della Toscana hanno di tali importi. Non erogati nonostante siano previsti per legge, o subordinando il versamento all'effettuazione prima di lavori, mantenendo una totale, e non certo disinteressata discrezionalità, nel decidere cosa può essere pagato con tali fondi e cosa deve essere a carico dagli assegnatari. Senza considerare i tentativi, a volte riusciti, di far pagare con tali fondi manutenzioni che spetterebbero alla proprietà.

Tornando brevemente ad altri elementi premianti l'esperienza dell'autogestione; merita essere ricordata la scelta delle ditte, effettuata al fine di un servizio più curato e ad un costo più vantaggioso. Pensiamo la differen-

za tra un fornitore che vince una gara d'appalto, fatta su larga scala da un soggetto gestore, e che per conto di questo offre servizi, che vengono poi pagati dall'ente stesso e rimessi sul bollettino di affitto, e la scelta, effettuata direttamente dagli assegnatari, tra ditte messe in concorrenza con la possibilità di vigilare direttamente sull'operato, di contrattare prezzi, servizi, modalità di erogazione di questi e non ultimo di affidarsi ad altri se non soddisfatti. Tutto ciò favorito dall'identità di soggetto tra chi conferisce l'incarico e chi paga il corrispettivo.

Proseguendo, ed abbandonando gli aspetti prettamente economici, fondamentale è il coinvolgimento diretto dei residenti, il confronto sulle scelte in assemblea, il percepire le case abitate come "un po' più proprie" e un po' meno in affitto. La voglia di vedere ambienti più puliti, meglio mantenuti, più decorosi, con un sensibile innalzamento della qualità della vita. Da sempre, un blocco gestito dalla proprietà, decide di cambiare perché vede "il vicino" in autogestione con l'erba più curata, le scale imbiancate, le cassette postali più belle ecc. La gestione diretta da parte dell'ente infatti è molto limitata. Vengono pagate le bollette della luce, i contratti per la manutenzione degli ascensori ove presenti, e vuotate le fosse biologiche. Ogni altro intervento viene demandato alla buona volontà degli assegnatari, ma il più delle volte anche piccole cose rimangono incompiute, per l'assenza di un soggetto che prenda l'iniziativa, e/o di un momento di discussione e confronto (il responsabile e l'assemblea, appunto i due soggetti principali dell'autogestione).

Altro aspetto: Autogestione è (o almeno vorrebbe essere) osservanza delle regole che questa comporta. E' vero che in ogni assemblea emergono sempre lamentele per i panni stesi che bagnano sotto, i cani che abbaiano o sporcano, i rumori nelle ore notturne ecc. ecc., ma è indubbio che il rispetto di certe basilari regole di comportamento è superiore nei blocchi autogestiti. Ciò per una serie di motivi: Primo; certi atteggiamenti vengono stigmatizzati in assemblea, non passano inosservati, e l'inadempiente non deve rispondere solo ad una proprietà lontana e a volte assente, ma in primis agli altri residenti, secondo; spesso i responsabili e i comitati, anche se non gli competerebbe (è bene esser chiari!!!), si trovano a cercare di mediare tra assegnatari in lite e a cercare di assicurare che il comportamento nel palazzo sia il più possibile rispettoso.

A corollario di ciò, l'evidenza confermata dai fatti, che i nuclei familiari che mirano a fare ciò che vogliono, o comunque che soffrono il doversi attenere a regole comportamentali, sono storicamente contrari all'autogestione, e spesso in conflitto con gli organismi di questa.

A questo punto, un tabù da sfatare: l'autogestione non conviene solo agli assegnatari per i motivi brevemente appena detti, ma anche alla proprietà e all'ente gestore. Al di là degli aspetti prettamente pratici, (ma non secondari), che l'interlocutore con cui confrontarsi diventa uno; il responsa-

bile, rappresentativo di una volontà collettiva, a fronte di venti, cinquanta, cento famiglie, con tante teste, non tutte sempre logicamente pensanti, e ognuna portatrice della propria rimostranza; è dimostrato dall'esperienza, che un palazzo autogestito è meglio mantenuto, più pulito, più curato, con conseguente valorizzazione del patrimonio immobiliare. Pensiamo a fabbricati all'interno dei quali, con le rate versate dagli assegnatari e soprattutto con i fondi erogati dall'ente gestore, per citare alcuni esempi, vengono imbiancate le scale, sostituite le cassette della posta, rivestiti gli ingressi, installati impianti satellitari, curati gli spazi verdi, delimitate le strisce auto dei parcheggi, addirittura predisposte telecamere per aumentare la sicurezza e limitare atti vandalici e/o furti.

E non è nemmeno da considerare una rimessa economica l'autogestione, i dati dei bilanci degli enti gestori dicono esattamente il contrario. Enti che la favoriscono, con puntuale erogazione dei fondi previsti per legge, risultano essere poi quelli con i bilanci più virtuosi, a scapito di altri che con profonda miopia la ostacolano, o almeno non la favoriscono, (tra l'altro contravvenendo al disposto legislativo) e che si ritrovano non solo palazzi vetusti e squallidi ma anche bilanci "non brillanti" con buona pace dei fondi che ritengono di aver risparmiato.

Se analizziamo poi da un punto di vista sociale il fenomeno, vediamo come sempre più i responsabili dell'autogestione diventano punti di riferimento nel quartiere, interlocutori seri e affidabili per le istituzioni. Comitati di autogestione di fabbricati limitrofi che si confrontano su problematiche del territorio, su questioni urbanistiche, su problematiche di integrazione tra persone di nazionalità, cultura e religione diverse, e che instaurano un rapporto col territorio molto forte e radicato, da fare invidia a soggetti politici, che per vocazione dovrebbero averlo ma ne sono ben lontani. Apprezzabile il tentativo di creare coordinamenti tra responsabili per gestire in maniera collettiva problematiche comuni. Il grande disegno di un coordinamento delle autogestioni in Firenze, che copra tutte le realtà territoriali della città, è sempre attuale, e spesso auspicato. La strada deve essere senza dubbio quella, ma occorre una crescita culturale e sociale di tanti soggetti che ne potrebbero fare parte, nel capire quali dovrebbero essere le funzioni e gli argomenti di discussione al suo interno. Non è pensabile che le riunioni si esauriscano nel confrontare le singole lamentele su quanti cani abbaiano in ciascun palazzo, sul mancato rispetto dei posti auto, su quanti morosi di quote condominiali ci sono o sul numero di famiglie extracomunitarie presenti. E il ruolo di coordinare appunto i responsabili, e portare le giuste questioni sul tavolo della discussione non può che essere del S.U.N.I.A.. Un sindacato, che forte dell'esperienza maturata, del vasto consenso nei blocchi di edilizia pubblica, e del legame con tanti responsabili, deve essere il soggetto, naturalmente propositivo, il garante del corretto funzionamento, colui che deve fare diventare il coordinamento soggetto ricono-

sciuto e apprezzato nelle opportune sedi.

Un coordinamento che si confronti con proprietà e ente gestore sui piani di manutenzione, sulle questioni attinenti il risparmio energetico e la messa a norma degli impianti nei palazzi, che lavori per l'integrazione con nuclei familiari di extracomunitari, che diventi per i vari quartieri elemento imprescindibile radicato nel territorio, che rappresenti la cassa di risonanza delle piccole e grandi problematiche di zona, al fine di un generale innalzamento della qualità dell'abitare e in generale del livello di vita. E le istituzioni dovranno riconoscere tali ruoli consultivi ai responsabili, sfruttare le conoscenze che questi anno delle varie problematiche, e non approfittare del loro ruolo unicamente per farsi aprire le porte dei palazzi nelle campagne elettorali.

Tanto è stato fatto in questi anni, molto si è evoluto l'istituto dell'autogestione (dove si è voluto lavorare e investire su questo si intende) ma tanto ancora può essere migliorato. Una prima necessità è quella di cercare di "esportare" nelle altre zone della Toscana il modello che produce così buoni risultati in Firenze e Provincia. Inoltre, la riforma della legge regionale, che regola l'intera materia dell'edilizia pubblica, più volte auspicata, prenderà corpo prima o poi. L'istituto dell'autogestione dovrà entrare ovviamente tra gli oggetti in discussione, ma il legislatore dovrà essere attento a non farsi prendere la mano in uno stravolgimento della disciplina, lasciando prendere campo magari a quelle forze che ad oggi, con profonda miopia, la vessano. Dovrà avvenire un processo di ammodernamento dell'istituto, che dovrà partire inevitabilmente da tutto ciò che di positivo è stato raggiunto in questi anni. Esiste un modello di autogestione che funziona, da quello la riforma dovrà partire per colmare le lacune esistenti, per ottimizzare il funzionamento degli organismi, senza nessun passo indietro su tutte le conquiste avvenute, tenendo a freno, come detto, le spinte eversive e retrograde che sicuramente emergeranno.

E' indubbio che tanto è stato raggiunto, ma molto può essere migliorato ancora. Citiamo alcuni aspetti, senza alcuna pretesa di essere esaustivi. Non convince totalmente la gestione della lettura ed esazione consumi acqua, come attualmente vigente. Se appare ovviamente legittima una gara d'appalto, da parte dell'ente gestore, per individuare un soggetto cui affidare il servizio nei blocchi non in autogestione, occorrerà superare la situazione in cui si trovano oggi i fabbricati che si autogestiscono. Questi, di fatto, per non incorrere in rischio di chiusura erogazione generale per singole morosità, devono scegliere la stessa ditta, di fatto limitando l'autonomia decisionale nella scelta dei fornitori, che sta alla base dell'autogestione stessa. Ciò a fronte della presa di posizione da parte di Casa spa, di non voler riconoscere alcuna morosità, con conseguente subentro nel pagamento della stessa, ove non ci sia la ditta aggiudicataria dell'appalto. Sarebbe più opportuno, forse, stabilire dei criteri e parametri ritenuti inelu-

dibili, in assenza dei quali nessun intervento dell'ente gestore è ammissibile, ma con la possibilità, al contrario, di evitare il distacco acqua con tutte le conseguenze, anche di ordine pubblico, che questo potrebbe portare, con subentro nella morosità, a fronte di gestioni virtuose da parte della ditta lettrista presente, indipendentemente da qualunque essa sia (letture puntuali e chiare, corretta formulazione della bolletta, attività per recupero morosità regolarmente intentata ecc.).

Senza dimenticare che la predisposizione di contratti singoli è l'unica vera strada per risolvere radicalmente il problema; eliminare del tutto la morosità dell'acqua, e garantire la serenità a chi puntualmente paga le proprie bollette. Al riguardo, un tavolo serio per stabilire tale obbligo per i palazzi di nuova costruzione, e predisporre un piano per una graduale trasformazione nei blocchi esistenti, dovrà nascere.

Qualche approfondimento dovrebbe essere fatto per quelle fattispecie ad oggi trattate come autogestioni, ma che si differenziano dal modello tipo per alcune peculiarità; pensiamo alla presenza di fondi ad uso non abitativo trattenuti da parte del Comune o locati, se non venduti, a soggetti esterni.

La materia dei condomini misti, con la presenza di appartamenti assegnati e quindi di proprietà pubblica, ed altri venduti agli ex assegnatari, necessita ugualmente di continua attenzione.

Occorre gradualmente creare una disciplina che copra tutte le questioni che si possano verificare, e che permetta la gestione di qualsiasi tipo di problematica, al fine di permettere un'ulteriore crescita e valorizzazione dell'istituto. L'autogestione ormai deve essere vista nella sua nuova veste di aggregazione sociale, e non più come una mera gestione diretta amministrativa. A tal fine, per esempio, ci vorrebbe l'obbligo di prevedere nei palazzi di nuova costruzione la presenza di una stanza condominiale ove tenere le assemblee, o in generale per favorire la socializzazione tra i residenti.

Arriviamo in conclusione a come nasce questo libro.

L'esperienza e la conoscenza del fenomeno delle autogestioni hanno portato ad una certezza ineludibile. Per un buon andamento della gestione, oltre alle imprescindibili doti di buona volontà e di pazienza, il responsabile deve avere delle conoscenze tecniche e normative che gli permettano di confrontarsi con tutte le questioni che possono investire il fabbricato.

Ed è nell'ottica fino a qui espressa che si inserisce il presente libro sul regolamento delle autogestioni.

Da un punto di vista normativo le cosiddette "fonti" legislative dell'autogestione sono molteplici:

La L.R. 96/96 art. 31, e art 32 bis (art. 11 L.R 45/98); il regolamento di utenza (titolo V articoli 19-22), il codice civile (art. 1117-1139) e le disposizioni di attuazione a questo (articoli 63-66-67-69-72) dove viene discipli-

nata la materia del Condominio negli edifici, cui si rimanda, per analogia, per tutto ciò non diversamente disciplinato.

Accanto a tali norme di carattere generale, nell'area del LODE FIORENTINO, come indicato nell'art. 31 L.R. 96/96 punto 1 capoverso c , è stato approvato il "Regolamento per l'autogestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica" che disciplina in maniera dettagliata la materia. Un vero e proprio Codice delle autogestioni.

Ed è l'attenta analisi di questo l'oggetto del presente volume.

Un testo volutamente tecnico che commenta articolo per articolo la disciplina, cerca di renderla più chiara possibile, e evidenzia le differenze sulla normativa precedente.

Non si vuole creare esperti nel settore, tra coloro che, con fatica, sacrificio, e spirito volontaristico, costituiscono i comitati; ma permettere una conoscenza della materia, al fine di una corretta gestione, un rispetto dei ruoli, una conoscenza delle competenze. Un nuovo responsabile, preparato, aggiornato, che a fianco, mi ripeto, delle indispensabili doti di pazienza, buon senso e diplomazia, indispensabili per svolgere il ruolo, può vantare le conoscenze tecniche per affrontare ogni questione e rapportarsi con ogni interlocutore. Se questo piccolo manuale diventerà "amico fidato" da consultare per ogni dubbio, vorrà dire che il lavoro fatto, da chi pazientemente l'ha scritto, non è stato vano.

Dott. Matteo Palli

Polis srl

**REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEGLI IMMOBILI
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (AREA L.O.D.E. FIORENTINO)
E COMMENTARIO**

Art. 1- OGGETTO

1. Il presente regolamento, in attuazione della legislazione regionale vigente, disciplina l'Autogestione quale forma ordinaria di gestione dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione ordinaria dei fabbricati di edilizia residenziale pubblica (Erp) di proprietà dei Comuni facenti parte di LODE fiorentino.
2. Il regolamento disciplina l'autogestione, da parte degli assegnatari, dei costi diretti, degli altri oneri corrispondenti alle spese di amministrazione, di funzionamento dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie.
3. Le disposizioni inerenti il funzionamento dell'Autogestione hanno come riferimento analogico la normativa del Codice Civile relativa alla comunione e al condominio negli edifici (Libro III, Titolo VII), ai cui principi è fatto rinvio per tutto quanto non diversamente previsto dal presente regolamento.

Commento.

L'emanazione del regolamento autogestione trova la sua fonte nella previsione normativa di cui alla Legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 che, all'art. 31, stabilisce che gli Enti gestori “..devono favorire e promuovere l'autogestione...” e che “ c) il funzionamento delle autogestioni è disciplinato conformemente al regolamento tipo approvato dal Consiglio regionale”; con propria delibera n. 665 del 7/7/2003 la Giunta regionale toscana ha licenziato lo “Schema di regolamento tipo di autogestione” conferendo ai Comuni appartenenti ai cosiddetti L.O.D.E. (livello ottimale di esercizio) la competenza a definire le modifiche/integrazioni allo schema e, dopo la consultazione delle parti sociali, ad approvare il regolamento e farlo applicare al nuovo soggetto gestore.

Dopo un intenso confronto con le organizzazioni sindacali degli assegnatari che ha visto il dibattito tecnico/politico incentrarsi nell'attività della commissione tecnica paritetica istituita per lo studio del nuovo regolamento, la Conferenza Permanente di Ambito L.O.D.E. Fiorentino nella riunione del 27/11/03 ha approvato all'unanimità il regolamento autogestione conferendo mandato a Casa spa di applicarlo con decorrenza 1/1/2004.

L'autogestione viene qui definita quale forma ordinaria di conduzione negli edifici di Edilizia residenziale pubblica; in effetti coordinando questa dispo-

sizione con il citato articolo 31 della L.R. 96/96 che stabilisce un obbligo degli enti gestori a favorire e promuovere tale forma di gestione diretta degli assegnatari, si perviene a un sistema nel quale la regola risulta l'applicazione dell'autogestione e solo l'eccezione il suo mancato funzionamento (vedremo negli articoli 13, 14 e 15 in quali casi rigorosamente tipicizzati ciò possa verificarsi).

Al di fuori quindi di ben definite ipotesi eccezionali, l'ente gestore non può in alcun caso rifiutare agli assegnatari il diritto di costituire e continuare l'applicazione dell'autogestione (ne è prova, tra l'altro, la possibilità di costituirla su diretta iniziativa degli inquilini senza il preventivo parere favorevole dell'ente gestore).

Quanto all'oggetto dell'attività dell'autogestione si deve fare riferimento ai servizi accessori (intendendosi gli oneri a carico degli inquilini per le spese cosiddette "condominiali" in aggiunta al canone di locazione dovuto alla proprietà), degli spazi comuni (escludendosi quindi qualsiasi onere per servizi o spese inerenti l'interno dell'alloggio o gli accessori privati che restano a carico del singolo assegnatario, limitatamente alle fattispecie indicate dall'articolo 10 del regolamento utenza contenuto nella liberazione n. 608 del 15 giugno 1998 della Giunta regionale, o della proprietà se eccedenti tali ipotesi) e della manutenzione ordinaria (quella straordinaria spetta all'ente gestore) degli alloggi di ERP (l'autogestione si applica solo quindi nell'edilizia residenziale pubblica) dei Comuni del L.O.D.E. fiorentino (si tratta dei seguenti 33 Comuni: Bagno a Ripoli, Barberino di Mugello, Barberino Val d'Elsa, Borgo S.Lorenzo, Calenzano, Campi Bisenzio, Dicomano, Fiesole, Figline Valdarno, Firenze, Firenzuola, Greve in Chianti, Impruneta, Incisa Valdarno, Lastra a Signa, Londa, Marradi, Palazzuolo sul Senio, Pelago, Pontassieve, Reggello, Rignano sull'Arno, Rufina, S.Casciano Val di Pesa, S.Godenzo, S.Piero a Sieve, Scandicci, Scarperia, Sesto Fiorentino, Signa, Tavarnelle, Vaglia, e Vicchio). Rileviamo quindi all'interno dell'ambito di applicazione una delimitazione territoriale che si identifica all'incirca con la Provincia di Firenze con l'esclusione della zona dell'empolese.

Quanto alle spese e agli interventi di competenza dell'autogestione il regolamento li circoscrive, con una importante delimitazione, alle manutenzioni ordinarie (le straordinarie restano a carico della proprietà): in effetti l'elencazione dettagliata degli oneri a carico solidale degli assegnatari viene individuata non nel regolamento autogestione, bensì nel regolamento utenza all'art. 11 (riportato nell'appendice legislativa).

Per il funzionamento dell'autogestione si fa riferimento analogico, e cioè in quanto applicabili, alle norme del codice civile in materia di condomini

(articoli 1117 e seguenti e, implicitamente, a quelle delle disposizioni di attuazione del codice stesso). Tale previsione normativa innova parzialmente il regolamento precedentemente in vigore che faceva riferimento analogico al codice civile solo all'art.11 in relazione alle metodologie di ripartizioni delle spese tra le unità immobiliari.

Non solo in relazione alla normativa codicistica, ma anche per la complessa e vasta produzione legislativa, dottrinale e giurisprudenziale prodotta nel nostro paese, appare al riguardo doveroso raccomandare all'interprete la massima cautela e attenzione nel confronto tra le due fattispecie giuridiche (autogestione e condominio) che, se trovano punti di comune applicazione specie per molte regole di funzionamento, si differenziano sostanzialmente nel loro stesso fondamento; vanno quindi evitate affrettate assimilazioni, per esempio, tra la figura dell'amministratore da una parte e del responsabile dell'autogestione dall'altra, o equiparazioni tra gli interventi di competenza della proprietà e degli assegnatari, o tra le incombenze normative, impiantistiche, fiscali a carico dei condomini privati e quelle in molti casi più limitate applicabili alle autogestioni, e così via.

Art.2 – COSTITUZIONE AUTOGESTIONE

1. L'Autogestione è formalmente costituita con apposita assemblea, su iniziativa diretta degli assegnatari o, in mancanza, da Casa spa, previo avviso di convocazione spedito con raccomandata a tutti gli assegnatari almeno 15 (quindici) giorni prima del suo svolgimento. La decisione di costituzione dell'Autogestione deve essere assunta con il voto favorevole di almeno la metà degli assegnatari del complesso immobiliare interessato.
2. L'Autogestione regolarmente costituita è un soggetto giuridico autonomo rispetto al Comune proprietario dell'immobile ed a Casa spa, soggetto gestore, ed esercita i poteri di cui al presente regolamento. In particolare l'Autogestione, attraverso i propri organi rappresentativi, risponde pienamente ed in modo esclusivo nei rapporti contrattuali con fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.
3. L'Autogestione regolarmente può configurarsi altresì come organismo di base ai fini dell'attuazione delle politiche sociali del Comune ove è ubicato l'immobile e delle altre Pubbliche Amministrazioni, comprese quelle che operano nel campo della prevenzione e della pubblica sicurezza, contro il degrado ambientale sul territorio.

Commento.

In relazione alle modalità di costituzione dell'autogestione il nuovo regolamento non propone rilevanti innovazioni rimanendo gli assegnatari stessi titolari del diritto di autoconvocare l'assemblea (non viene qui specifica-

ta alcuna modalità e si deve quindi ritenere applicabile, in analogia con le normative codicistiche, la forma dettata dall'art.66, 2° comma delle disposizioni di attuazione del c.c.:”In mancanza dell'amministratore, l'assemblea.....può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino”). Viene ancora ritenuta necessaria la convocazione tramite raccomandata (anche se non è più prescritta la ricevuta di ritorno) almeno 15 giorni prima dell'assemblea. Rispetto al precedente regolamento, invece, viene specificato che la decisione di costituzione dell'autogestione da parte dell'assemblea deve essere assunta con il voto favorevole almeno della metà degli assegnatari del complesso immobiliare interessato: si deve quindi dedurre che, non facendosi riferimento anche alle quote millesimali, la relativa delibera debba quindi ritenersi validamente adottata anche se la maggioranza numerica degli assegnatari non rappresentasse contemporaneamente la maggioranza millesimale del complesso. L'argomentazione troverebbe la sua giustificazione logica nella circostanza che il legislatore ha ritenuto opportuno aggiungere espressamente tale norma (non presente nel precedente regolamento) mentre, nel caso avesse ritenuto di adottare il criterio generale, avrebbe potuto semplicemente omettere qualsiasi disposizione rinviando di fatto alla disciplina generale delle delibere assembleari (di cui



al successivo art.6, 8° e 9° comma) che prescrive la doppia maggioranza (numerica e millesimale).
Va rilevato anche che la prescritta maggioranza numerica va calcolata in rapporto al numero “degli assegnatari del complesso immobiliare”; si deve quindi supporre da tale prescrizione e dall'assenza di riferimenti alle quote millesimali che, nel caso alcuni appartamenti risultino sfitti (e quindi in assenza dei relativi assegnatari) la maggioranza numerica possa riferirsi al numero degli assegnatari in quel momento presenti nel fabbricato.
Per “assegnatari” non vanno intesi solo coloro che a seguito di utile posizionamento nelle graduatorie dei bandi di concorso abbiano beneficiato di provvedimento di assegnazione da parte del Comune di appartenenza, bensì (naturalmente solo in relazione alla normativa sull'autogestione) tutti coloro che detengano a qualsiasi titolo un'unità immobiliare che possa fruire “dei servizi forniti dall'Autogestione “ (come recita il 2° comma del successivo articolo 6); al riguardo la nuova normativa, innovando rispetto alla precedente, ha formalizzato le disposizioni di cui alla deliberazione n. 349/93 dell'ex consiglio di amministrazione dell'Ater che aveva approvato la “Circolare integrativa per le gestioni autonome Ater Firenze” il cui art.1 lett.I) stabiliva che “la gestione autonoma interessa tutte le unità immobiliari ivi compresi i fondi ed i locali affittati ad uso diverso dall'abitazione” e che “fanno parte dell'autogestione anche soggetti beneficiari di requisizione disposta dal Comune; fanno altresì parte dell'autogestione i soggetti privi di assegnazione e che occupano l'alloggio senza valido titolo”. E infine, sull'argomento, va citato anche il 1° comma dell'art.12 che, in tema di obbligo alla contribuzione al pagamento delle spese, stabilisce che esso sussiste anche in capo “ai soggetti occupanti le unità immobiliari ricomprese in fabbricati di Erp non aventi titolo di assegnatario”.
L'articolo in esame, al secondo comma, precisa che “l'autogestione regolarmente costituita è un soggetto giuridico autonomo rispetto al Comune proprietario dell'immobile ed a Casa spa” e risponde pienamente ed in modo esclusivo nei rapporti con i terzi. La norma, fin dalla sua elaborazione, ha suscitato equivoci e dubbi dal momento che, se appare innegabile che l'autogestione possa e debba essere considerata soggetto libero di attivare rapporti anche contrattuali nell'espletamento dei suoi fini istituzionali (scelta dei fornitori e relative convenzioni), resta qualche perplessità sia sulla titolarità di quelle forniture essenziali e connaturate, formandone presupposto essenziale, alla stessa destinazione del bene (acqua, energia elettrica, gas, ecc), sia sull'inevitabile subentro da parte dell'ente gestore proprietario (eventualmente salvo rivalsa) in adempimento di obbligazioni con fornitori di utenze connesso ai sempre sussistenti obblighi di parte locatrice nei confronti dei locatari (articolo 1575 del codice civile); si vuole

in pratica qui rammentare che, se l'autogestione risulta destinataria di una forma di "mandato obbligatorio" da parte dell'ente gestore per l'espletamento delle attività relative agli oneri accessori di spettanza dei conduttori, il titolare finale degli obblighi contrattuali nei confronti dei singoli assegnatari risulta la proprietà che, non a caso, in situazioni di irregolarità o carenze gestionali da parte degli organismi dell'autogestione può e deve sostituirli con commissari straordinari o addirittura, come vedremo nell'analisi dell'art.13, con la riassunzione della responsabilità della gestione. Un'importante innovazione viene introdotta dal 3° comma laddove si riconosce che l'autogestione "può configurarsi altresì come organismo di base di riferimento" dei Comuni e di altre Pubbliche amministrazioni in materia di politiche sociali, prevenzione e pubblica sicurezza, contro il degrado del territorio. Pur risultando necessario premettere che tale ruolo non viene indicato come obbligatorio ("può configurarsi"), va tuttavia rilevato che la norma recepisce e formalizza il risultato di un innegabile processo di crescita che ha visto negli anni le autogestioni assumere un ruolo talmente rilevante da esorbitare spessissimo dai compiti connessi alla semplice gestione dei servizi condominiali per porsi come valido e, a volte, indispensabile interlocutore degli enti pubblici nella gestione del territorio. Non si può che salutare con soddisfazione tale importante riconoscimento che premia gli sforzi di tutti coloro che hanno visto in questa auto-organizzazione degli utenti degli alloggi di proprietà pubblica il volano per una crescita di coscienza e partecipazione democratica alle scelte anche strategiche delle amministrazioni pubbliche, influenzando e a volte ispirando l'adozione di politiche di lotta al degrado urbanistico e sociale dei comparti di Edilizia residenziale pubblica.

art.3 – COMMISSIONE PER LE AUTOGESTIONI

1. E' istituita, presso Casa spa, la commissione per le Autogestioni, con durata in carica per tre anni, presieduta dal legale rappresentante della stessa, o suo delegato, e composta in modo paritetico da:
 - tre funzionari: due in rappresentanza dei Comuni proprietari, designati da LODE, ed uno di Casa spa;
 - tre rappresentanti delle Organizzazioni Sindacali degli assegnatari maggiormente rappresentative a livello locale.
2. Le riunioni della Commissione, delle quali è redatto apposito verbale, sono valide se partecipano almeno la maggioranza dei suoi componenti. Le decisioni sono assunte a maggioranza dei presenti. In caso di parità di voti prevale il voto del Presidente.
3. La Commissione ha il compito di:
 - a) seguire la regolare costituzione delle Autogestioni, verificando la conse-

- gna 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 e delle manutenzioni ordinarie 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 commissariamento e di scioglimento delle Autogestioni.
4. Per problematiche diverse da quelle di cui al precedente comma 2, attinenti ai rapporti di vicinato nei fabbricati di ERP, su richiesta degli interessati, singoli assegnatari o rappresentanti dell'autogestione, Casa spa nomina, ove ne ricorrano i presupposti, un nucleo arbitrale per la conciliazione di controversie, con la partecipazione di rappresentanti delle OO.SS. degli assegnatari. Il suddetto nucleo arbitrale, esaminate in contraddittorio personale le problematiche esposte dalle parti richiedenti e la relativa documentazione a supporto, emette proprie determinazioni con valore vincolante per le parti stesse e con valore propositivo per l'eventuale applicazione dei loro confronti di sanzioni amministrative da parte di Casa spa. Le spese relative al funzionamento di tale nucleo arbitrale sono stabilite da Casa spa con apposito tariffario e dalla stessa addebitate alle parti richiedenti.

Commento.

Rispetto alla precedente disciplina si rileva la durata in carica limitata a 3 anni passati i quali si dovrà procedere alla conferma o sostituzione dei membri della Commissione per le autogestioni; naturalmente i 3 funzionari rappresentanti la proprietà risultano ora di provenienza mista (due dei Comuni designati da LODE e uno di Casa spa); viene inoltre specificato che delle riunioni va redatto verbale. La commissione viene riconfermata come l'organismo espressamente preposto a seguire, in tema di autogestioni, la costituzione (verifica della regolare consegna dei documenti necessari), il funzionamento (iniziative per la regolarità e l'ottimizzazione dell'attività demandata alle autogestioni) e l'eventuale crisi, commissariamento e scioglimento. Viene riaffermata, anche nella "ratio" del nuovo regolamento, la funzione non meramente burocratica di tale organismo al quale anzi viene chiaramente assegnato un ruolo propulsivo per la costituzione (deve promuovere l'autogestione) e per la costante evoluzione (deve migliorare l'autogestione).

Viceversa si presenta come una radicale e coraggiosa innovazione la previsione, di cui al comma 4, della costituzione di un nucleo arbitrale per la conciliazione delle controversie. Analizzandone le caratteristiche si rileva

che lo scopo risulta quello di analizzare e possibilmente risolvere le problematiche che scaturiscono da violazioni regolamentari e/o comportamenti conflittuali tra assegnatari o tra assegnatari e organismi dell'autogestione con esclusione delle eventuali violazioni delle normative sulla conduzione delle autogestioni (di spettanza della Commissione per le autogestioni). La materia viene trattata all'interno del regolamento autogestione forse alquanto impropriamente da un punto di vista squisitamente sistematico, dal momento che prende in esame violazioni regolamentari forse più connesse alla trattazione del regolamento di utenza (si tratta, come esplicitamente esordisce il comma 4 dell'articolo in esame di "problematiche diverse da quelle di cui al precedente comma 2": e qui il legislatore, commettendo forse un piccolo errore di riferimento intendendo probabilmente riferirsi al comma 3 che tratta dell'oggetto delle attività della commissione per le autogestioni, ha voluto tuttavia escludere eventuali contenziosi sull'andamento dell'autogestione di competenza, appunto, di detta commissione.) E tuttavia chi conosce il mondo e l'esperienza delle autogestioni ben sa che a minarne la stabilità e a provocarne a volte il fallimento non risultano sempre incapacità o irregolarità gestionali, bensì spesso i contrasti personali tra vicini che indeboliscono quell'indispensabile clima di coordinamento e di solidarietà che costituisce un elemento fondamentale per l'esistenza stessa del sistema autogestione. Non a caso le organizzazioni dell'utenza hanno caldeggiato la costituzione di tale organismo richiedendo ed ottenendo anche, in presenza dei presupposti, l'obbligatorietà del suo insediamento da parte del soggetto gestore che "può nominare" nello schema proposto dalla Regione toscana e invece "nomina" nella stesura finale del regolamento, il nucleo arbitrale.

Il nucleo arbitrale viene quindi costituito da Casa spa "ove ne ricorrano i presupposti" (e cioè si tratti di controversie di sua competenza) e "su richiesta degli interessati" (si attiva quindi non di propria iniziativa, ma solo su istanza degli assegnatari o degli organismi dell'autogestione).

La sua composizione non viene esplicitamente indicata (si deduce che ne facciano parte funzionari dell'ente proprietario e/o gestore) mentre viene espressamente prescritta l'obbligatoria presenza dei rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli assegnatari. Si deduce dal contesto normativo che probabilmente non si tratta, nelle intenzioni dell'estensore del regolamento, di un organismo stabilmente insediato, ma di una struttura agile ed elastica che si riunisce solo in caso di necessità e probabilmente anche con componenti che possano essere di volta in volta diversi a seconda della materia da trattare (esperti in materie tecniche, contabili, giuridiche e così via). Si presume che le finalità di questo nucleo siano in prima istanza conciliative tra le posizioni delle parti (non a caso se ne prescrive



la personale presenza in contraddittorio), ma sicuramente, una volta sentiti gli interessati e visionata eventualmente la documentazione, si prescrive, evidentemente in assenza di un accordo, che si addivenga comunque a una pronuncia "con valore vincolante per le parti stesse e con valore propositivo per l'eventuale applicazione nei loro confronti di sanzioni amministrative". Un'altra evidente finalità risiede nel costruire un utile punto di incontro e di dibattito tra le parti evitando le costose lungaggini del ricorso agli strumenti della giustizia ordinaria e ciò nel solco di un ormai consolidato indirizzo generale, unanimemente e istituzionalmente incoraggiato, che tende ad alleggerire l'enorme contenzioso che invade le aule giudiziarie. Si vuole infine alleviare il costo notoriamente rilevante del ricorso all'apparato giudiziario (legali, consulenti di parte e d'ufficio) che grava sul cittadino il quale, a volte scoraggiato dai costi oltre che dai tempi, è costretto a rinunciare alla richiesta di giustizia. Certamente una compartecipazione economica al funzionamento del nucleo arbitrale graverà sugli interessati (anche se non viene espressamente chiarito se potrà essere compensata tra la parti o seguire la soccombenza o comunque se possa essere il nucleo stesso, come più probabile, a stabilirne l'attribuzione a seconda dell'andamento della vertenza e del comportamento delle parti); tuttavia è facile prevedere che comunque i costi saranno contenuti in misure sicuramente inferiori a quel-

le per l'attivazione delle procedure ordinarie. Resta da rilevare che appare quasi implicito nella descritta disciplina, considerando anche l'assoluta novità dell'istituto, che andrà velocemente redatto un apposito regolamento per il suo funzionamento e un preciso tariffario che consenta alle parti di conoscere con certezza e trasparenza l'eventuale costo della procedura.

Art.4 –FINANZIAMENTO DELL'AUTOGESTIONE

1. Il finanziamento dell'autogestione è così costituito:

- a) accredito periodico delle quote di cui all'art.31, lett. B), della L.R.n.96/96, da parte di Casa spa, a fronte dell'attività tecnico-amministrativa finalizzata al buon mantenimento di tutte le parti comuni, nell'ambito delle proprie competenze;
- b) versamento, da parte degli assegnatari, delle quote per la fornitura dei servizi, nonché per interventi di manutenzione ordinaria a carico degli assegnatari stessi;
- c) entrate diverse da parte di terzi.

2. Casa spa, sentita la Commissione di cui all'art.3, riconosce all'Autogestione un contributo aggiuntivo pari al 50% rispetto a quanto indicato al comma 1, lett.a) nei seguenti casi:

- a) fabbricati caratterizzati dalla presenza di impianti tecnici e tecnologici, quali centrali termiche, impianti elevatori, impianti di depurazione, ausili al corretto funzionamento dell'impianto di adduzione idrica e di smaltimento, pannelli solari, impianti fotovoltaici;
- b) edifici caratterizzati da particolare complessità gestionale derivanti dal numero di alloggi (non inferiore a 30), loro aggregazione morfologica a formare corti interne fruibili per attività varie da parte degli inquilini, presenza di aree di pertinenza dei fabbricati di particolare estensione e/o con elevata onerosità manutentiva, presenza di parti condominiali soggette alle normative antincendio ex D.M.246 del 16.5.1987 ed ex D.M. 01.02.1986. La maggiorazione del contributo sarà revocata con il venir meno delle condizioni di cui sopra.

Commento.

Nel primo comma vengono elencate le fonti del finanziamento della gestione autonoma indicando alla lett.a) l'"accredito periodico delle quote di cui all'art.31, lett.b) della L.R.96/96"; questa le quantifica in una somma pari a Lire 2000 mensili per vano convenzionale aggiornabile con la variazione ISTAT applicabile ai canoni di locazione (annualmente il 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice del prezzo al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi l'anno precedente, come specifica l'art.25, 4° comma della citata L.R.96/96).La cadenza dei versamenti da parte di

Casa spa, pur definito semplicemente periodico dal regolamento in esame, deve intendersi quadrimestrale come da esplicito rinvio all'art.31 L.R. 96/96 che così espressamente dispone.

La destinazione di tali fondi non può essere considerata indistintamente volta al pagamento di tutte le voci di uscita del bilancio delle autogestioni. La legge regionale, sempre al citato articolo 31, parla di "manutenzioni ordinarie", mentre l'art. 4 del regolamento delle autogestioni sembra estendere l'utilizzabilità dei fondi anche per i costi delle attività tecnico-amministrative finalizzate al buon mantenimento di tutte le parti comuni, precisando "nell'ambito delle proprie competenze".La norma induce a una serie di considerazioni: innanzi tutto si chiarisce che le manutenzioni a carico dell'autogestione, per le quali possono essere usate le quote di cui si tratta, sono quelle ordinarie come esplicitamente indica sia la legge regionale, sia l'art.1 del regolamento, sia infine l'articolo in esame quando parla di attività nell'ambito delle competenze dell'autogestione. Pare altrettanto chiaro, viceversa, che non si possano utilizzare detti fondi per il pagamento dei servizi e utenze (ad esempio pulizie, spurghi, fornitura di energia elettrica e così via); per fare fronte a tali costi, come vedremo più avanti, si deve fare ricorso ai versamenti pro quota da parte degli assegnatari. Rammentiamo a tale riguardo che la deliberazione n.349/93 dell'ex Consiglio di amministrazione dell'Ater recante l'"Approvazione del testo della Circolare integrativa per il funzionamento delle Autogestioni" all'art.4 lett.O) chiariva: "Circa l'uso delle quote versate dall'Ater alla gestione autonoma ex art.3 lett.c) del Regolamento per le Autogestioni, si precisa che tali quote non possono essere utilizzate per il pagamento di spese per servizi, ma solo per le spese di manutenzione." Chiarito quindi che i fondi che pervengono da Casa spa non possono essere utilizzati per il pagamento dei servizi e che possono essere destinati a far fronte ai costi di interventi di manutenzioni ordinarie a carico per legge degli assegnatari (elencati dettagliatamente dall'art.11 del regolamento utenza), resta da chiarire il senso della dizione attività tecnico-amministrativa finalizzata al buon mantenimento di tutte le parti comuni: il riferimento al "buon mantenimento" parrebbe nuovamente fare riferimento ad attività connesse a interventi manutentivi ordinari, ma se si legge la norma alla luce della sopra citata deliberazione Ater 349/93 che indicava, nei limiti del 15%, l'utilizzabilità dei fondi anche per "copertura di spese generali amministrative di funzionamento della Gestione" parrebbe nel tempo emergere una intenzione degli enti gestori ad allargare, seppure genericamente e moderatamente, la possibilità di utilizzo dei fondi. Nell'attesa quindi di più dettagliate indicazioni sull'argomento, pare qui utile inserire qualche sintetico elemento di valutazione dell'argomento che, partendo da considerazioni tecnico-politiche sulla funzione e sulla passata

esperienza del fenomeno autogestioni, possa fornire spunti per le auspiccate precisazioni. In particolare si deve ritenere che il trasferimento della gestione dei servizi e delle manutenzioni ordinarie dagli enti gestori agli organismi eletti dagli assegnatari risponde, tra l'altro, ad esigenze di tendenziale contenimento dei costi di gestione (tramite la conduzione dei servizi da parte degli stessi interessati) e, d'altra parte, di buon mantenimento e anzi miglioramento delle parti comuni e della loro fruizione e vivibilità; l'erogazione dei contributi a fondo perduto deve quindi essere considerata finalizzata al perseguimento di tali scopi coniugando risparmio e investimento in qualità dell'abitare. Si vuole in pratica affermare che, se da una parte appare del tutto giustificato il parziale attingimento ai contributi per spese correnti pur naturalmente nei limiti sopra delineati, la principale funzione degli stessi deve intendersi quella di operare gli interventi manutentivi ordinari. Insomma il suggerimento più corretto alle autogestioni sembrerebbe quello di creare con tali fondi sufficienti accantonamenti finalizzati poi a operare manutenzioni delle parti comuni senza alcun esborso da parte degli utenti. Gli organismi delle autogestioni hanno nel tempo infatti maturato l'esperienza delle difficoltà incontrate ogniqualvolta viene proposta per esempio una tinteggiatura delle scale o di parti comuni o la sistemazione di aree a verde o una qualche altra miglioria utile al decoroso aspetto del fabbricato; ciò naturalmente quando si ricorre a una richiesta di esborso diretto da parte degli assegnatari (molti dei quali a volte presentano più che giustificate difficoltà economiche); differente, e comprensibilmente molto



più semplice, si presenta la gestione di tali interventi in presenza di fondi a riserva sufficienti a far fronte a tali spese; tale rassicurante disponibilità di accantonamenti induce anche le famiglie più disagiate a potere approvare piani di manutenzione e miglioramento delle parti comuni che attivano quel virtuoso meccanismo teso alla promozione di condizioni di migliore abitabilità dei complessi di Edilizia residenziale pubblica.

Altra fonte di finanziamento dell'autogestione è il versamento da parte degli assegnatari delle quote stabilite dai bilanci preventivi ordinari e straordinari secondo le ripartizioni e le modalità di cui al successivo articolo 9 (bilanci ed atti dell'autogestione); mentre per le motivazioni sopra addotte le quote di contribuzione da parte dell'ente gestore vanno, principalmente, destinate alle manutenzioni ordinarie, i versamenti degli assegnatari sono finalizzati al pagamento delle spese per la fornitura dei servizi nonché per "gli interventi di manutenzione ordinaria a carico degli assegnatari stessi" (si noti che per l'ennesima volta viene ribadito il fondamentale concetto che solo le manutenzioni ordinarie risultano a carico degli autogestori esattamente come nella generalità degli assegnatari; ciò a ribadire, se ancora sussistessero dubbi al riguardo, che la costituzione dell'autogestione non sposta la competenza di oneri dalla proprietà alla parte conduttrice in tema di manutenzioni).

Infine, alla lettera c), tra le fonti di finanziamento si fa riferimento a "entrate diverse da parte di terzi" risorsa peraltro scarsamente utilizzata nella passata esperienza, ma che comunque consente di non escludere altre fonti di entrata (si possono solo a titolo esemplificativo ipotizzare: risarcimenti danni da assicurazioni, rimborsi da ditte appaltatrici per oneri impropriamente percepiti o per restituzioni cauzioni o in compensazione di opere o servizi svolti in modo insufficiente o inadeguato o in garanzia, contributi da confinanti per utilizzo di servizi del fabbricato, ricavi per alienazione di attrezzature acquistate dall'autogestione e poi dismesse, e così via).

Del tutto innovativo risulta invece il 2° comma dell'art.2 che stabilisce la possibilità per l'autogestione di ottenere in alcuni casi un contributo aggiuntivo da Casa spa del 50% del versamento periodico ordinario; tale norma trova il suo fondamento in una forte pressione delle associazioni sindacali degli assegnatari che da tempo richiedevano, in realtà, una incremento del contributo ordinario che di fatto risultava fermo, tranne modesti aggiustamenti, alla prima previsione al riguardo che risaliva all'art.34 della legge regionale n.78 del 14/12/1983. Dopo venti anni, si sosteneva, considerato la progressiva elevatissima diffusione del fenomeno delle autogestioni, gli ottimi risultati raggiunti e la sempre maggiore quantità di oneri e responsabilità trasferite alle autogestioni, si riteneva come un dovuto riconoscimento all'impegno, ai risultati e alla sostanziale correttezza di tali gestioni

un corrispondente aumento dei trasferimenti economici da parte degli enti gestori. Da parte della proprietà pubblica, invece, pur nella autentica e dichiarata convinzione della positività del fenomeno, si lamentavano gli ormai fisiologici problemi di ordine economico generale che non consentivano grandi iniziative in tal senso. Il risultato della trattativa, se non può essere considerato un successo dei fautori del generalizzato incremento, può essere valutato tuttavia come un positivo passo avanti e il segno tangibile della considerazione effettiva da parte degli enti gestori della effettiva validità dell'attività delle autogestioni; si tratta comunque di un segnale a una disponibilità di massima a rivedere in futuro al rialzo i trasferimenti dovuti in misura generalizzata. La norma per il momento pone dei limiti quantitativi (il contributo aggiuntivo non potrà essere superiore al 50% del contributo ordinario) e temporali (trattandosi di versamenti che potranno, comunque non necessariamente dovranno, essere erogati per periodi determinati). Le condizioni poste per potere accedere a detti versamenti integrativi sono indicate nella presenza di impianti tecnici e tecnologici e/o di situazioni di particolare complessità e onerosità tecnico gestionale; per comprendere il senso e l'applicabilità della norma si deve preliminarmente rilevare che l'originario testo dello "schema di regolamento tipo di autogestione" presentato dalla Giunta regionale toscana (deliberazione 665 del 7/7/2003), conteneva solo il riferimento alla presenza degli impianti tecnologici di particolare complessità, mentre la rielaborazione in sede di commissione tecnica e le successive rielaborazioni Lode della primavera del 2006 (oltre alle definizioni applicative della Commissione per le Autogestioni nelle riunioni del 14/6/06 e 28/6/06) hanno prodotto alla fine l'aggiunta delle situazioni di "particolare complessità gestionale". In pratica si addivene a un sistema nel quale la Commissione autogestione può valutare le difficoltà di vario genere, purché oggettive e di una certa consistenza, come elemento di per sé legittimante la erogazione per il tempo necessario del contributo aggiuntivo. Lo strumento potrebbe essere inoltre utilizzato anche come elemento incentivante all'avvio dell'autogestione o, al contrario, al permanere della stessa nei casi di presenza di difficoltà che ne ostacolano l'attivazione o la continuazione. Da notare comunque che nella sua circolare del 6/7/06 a tutti i responsabili di autogestione, Casa spa ha chiarito che l'eventuale incremento del 50% dei contributi è condizionato alla preliminare domanda degli interessati e quindi non viene applicato d'ufficio nemmeno in presenza di tutte le condizioni di cui alla sopra riportata normativa.

Art.5. ORGANI DELL'AUTOGESTIONE

1. Sono organi dell'autogestione:
 - l'assemblea degli assegnatari;

- il Comitato di Gestione, obbligatorio nelle Autogestioni composte da 20 (venti) o più assegnatari, facoltativa negli altri casi, eletto dall'assemblea;
- il Responsabile dell'Autogestione, eletto dall'assemblea.

Commento.

Gli organi dell'autogestione, più dettagliatamente analizzati negli articoli successivi, restano naturalmente l'assemblea, il Comitato e il responsabile. L'articolo presenta una importante novità per quanto riguarda il comitato che, mentre precedentemente era obbligatorio nella autogestioni composte da dieci assegnatari in su, ora deve essere eletto solo per le autogestioni da venti assegnatari in su. Fermo restando che permane comunque in ogni caso la facoltà di elezione dello stesso ad affiancamento del responsabile, la norma va sostanzialmente incontro a una ragionevole intenzione di snellimento e sburocratizzazione della gestione nei fabbricati di più modeste dimensioni dove la presenza del responsabile è spesso più che sufficiente.

Art.6.- ASSEMBLEA DELL'AUTOGESTIONE.

1. Sono compiti dell'assemblea dell'Autogestione:
 - approvazione dei bilanci preventivi e consuntivi;
 - elezione del Comitato di Gestione;
 - elezione del Responsabile dell'Autogestione;
 - approvazione degli atti sottoposti dal Responsabile dell'Autogestione all'assemblea in via straordinaria;
 - approvazione di eventuali regolamenti interni per l'erogazione dei servizi e l'uso degli spazi comuni, non contrastanti nei loro contenuti con le vigenti disposizioni generali e speciali; tali regolamenti devono essere trasmessi in copia alla Commissione per le Autogestioni, per gli eventuali rilievi da segnalare a Casa spa.
2. L'assemblea dell'Autogestione è formata da tutti i soggetti fruitori dei servizi forniti dall'Autogestione alle singole unità immobiliari, indicati nel presente regolamento come "assegnatari".
3. Ogni assegnatario può farsi rappresentare nell'assemblea da altro soggetto, mediante il rilascio di delega scritta. Non è ammessa la presentazione da parte di una stessa persona di un numero di deleghe che rappresentino oltre 1/5 (un quinto) del totale delle unità immobiliari costituenti l'Autogestione e in ogni caso superiore a 4 (quattro).
4. L'assemblea si riunisce:
 - a) in via ordinaria entro e non oltre 45 (quarantacinque) giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario, per l'esame e l'approvazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo predisposti secondo modelli forniti da

Casa spa;

b) in via straordinaria, su convocazione del Responsabile dell'Autogestione, oppure su richiesta del Comitato di Gestione, oppure su richiesta di almeno 1/6 (un sesto) dei partecipanti all'Autogestione che rappresentino almeno 1/6 (un sesto) dei millesimi della quota generale, oppure su iniziativa di Casa spa.

5. Le assemblee sono convocate a mezzo di lettera raccomandata inviata a ciascun assegnatario almeno 5 (cinque) giorni prima della data fissata. La convocazione può essere effettuata anche mediante raccomandata a mano con dichiarazione scritta di ricevuta comunicazione del destinatario, entro il termine sopra previsto.

6. Nell'avviso di prima convocazione deve essere specificata anche la data della riunione in seconda convocazione, che è fissata non prima del giorno successivo e non dopo il 10° (decimo) giorno dalla data della prima convocazione.

7. Gli assegnatari ed i loro delegati presenti alla riunione eleggono tra loro, di volta in volta, un presidente e un segretario dell'assemblea, col compito di presiedere la riunione, il primo, e di redigere il verbale della riunione, il secondo. Detto verbale, firmato da entrambi, viene infine consegnato al Responsabile dell'Autogestione, il quale provvede ad inviarne estratto o copia agli assegnatari assenti alla riunione.

8. In prima convocazione l'assemblea è validamente costituita con la presenza di tanti assegnatari che rappresentino almeno i 2/3 (due terzi) dei partecipanti all'Autogestione, che rappresentino almeno i 2/3 (due terzi) dei millesimi della quota generale. Sono valide le deliberazioni approvate con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi della quota generale.

9. In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita con un numero qualsiasi di partecipanti. Sono valide le deliberazioni assunte con il voto favorevole di almeno 1/3 (un terzo) dei partecipanti all'Autogestione, che rappresentino almeno 1/3 (un terzo) dei millesimi della quota generale.

10. Le deliberazioni dell'assemblea possono essere impugnate, come previsto dall'art. 1137 del codice civile, entro trenta giorni dalla data di deliberazione per i dissenzienti o dalla data di comunicazione per gli assenti.

Commento.

Al 1° comma dove vengono indicate le attribuzioni dell'assemblea degli assegnatari, l'elencazione appare sostanzialmente invariata rispetto al precedente regolamento, salvo che al 5° alinea laddove si tratta degli eventuali regolamenti interni; viene riconfermata la possibilità per l'assemblea

stessa di approvare norme regolamentari specifiche per il fabbricato di cui trattasi ad integrazione del regolamento generale utenza valido per tutti gli edifici di edilizia residenziale pubblica secondo la norma della più volte citata deliberazione Giunta Regionale Toscana n.608 del 15/6/1998; tuttavia, mentre precedentemente si parlava di semplici "integrazioni comunque subordinate al visto dell'ATER" ora si allarga l'ipotesi a veri e propri "regolamenti interni" abolendo la prescrizione del preventivo visto dell'ente gestore e riconoscendone la validità se il loro contenuto non sia contrario alle vigenti disposizioni generali e speciali. Si deve al riguardo constatare da un lato un innegabile allargamento della potestà normativa dell'autogestione in coerente sintonia con una "ratio" generale del nuovo regolamento che ne incrementa l'autonomia già rilevata in sede di analisi dell'art.2, 2° comma; dall'altro lato vanno però analizzate due considerazioni principali: innanzi tutto la precedente normativa che prescriveva un preventivo visto di conformità e di legittimità da parte dell'ente gestore, benché rischiasse in teoria di creare limitazioni e condizionamenti alla potestà autoregolamentatrice dell'autogestione degli assegnatari, preservava in una certa misura dal rischio della possibile approvazione di norme non perfettamente collimanti con le prescrizioni generali in materia di gestione delle parti e dei servizi comuni; era quindi più difficile che organismi, che dobbiamo sempre rammentare sono composti da assegnatari volontari e non da "professionisti del condominio", potessero licenziare normative che nelle intenzioni



potevano apparire positive e condivisibili, ma che poi qualche difetto di forma avrebbe potuto rendere vulnerabili anche sotto il profilo del ricorso al giudice da parte di qualche interessato oppositore. Una preventiva analisi degli uffici legali degli enti gestori avrebbe potuto correggere imprecisioni o errori e rafforzare la correttezza e applicabilità del regolamento integrativo. La seconda considerazione attiene alla potestà sanzionatoria di comportamenti difformi da detti regolamenti: come noto tale potestà non risiede né può risiedere tra quelle attribuite all'autogestione. Le violazioni regolamentari sono punite, ai sensi degli articoli 27 e 28 del regolamento utenza, dall'ente gestore; appare quindi evidente che se anche l'autogestione può legittimamente disporre su normative integrative che sono poi sanzionabili dall'ente gestore, quest'ultimo possa e anzi debba vagliarne preventivamente la regolarità proprio al fine di garantirne l'applicabilità pratica. Come coniugare quindi da una parte la piena autonomia dell'autogestione nel porre norme e, dall'altra, la materiale possibilità della proprietà di sanzionare comportamenti difformi tramite il preventivo vaglio di regolarità e applicabilità delle norme stesse? Il nuovo regolamento probabilmente trova una corretta sintesi tra tali esigenze prescrivendo la massima cura possibile da parte degli organismi dell'autogestione nel sancire norme compatibili con le prescrizioni giuridiche generali, disponendo la trasmissione di tali regolamenti assembleari alla Commissione autogestione e una analisi da parte di tale organismo che, dopo una attenta valutazione, redigerà eventuali osservazioni e rilievi da sottoporre all'ente gestore. Si presume quindi che in assenza di tali rilievi si possa addivenire a una specie di silenzio assenso che conferma la validità della regolamentazione integrativa, mentre nell'ipotesi di osservazioni ostative si deduce la sussistenza di un onere di comunicazione



all'autogestione dell'invito a modificare quanto deliberato. Non potrebbe in effetti interpretarsi in alcun altro modo la espressa modifica rispetto all'originario testo proposto dalla Regione Toscana operata in sede di commissione tecnica paritetica che ha

aggiunto la frase “..per gli eventuali rilievi da segnalare a Casa spa”. Molto rilevante appare la norma del 2° comma che precisa come per assegnatari si debbano intendere tutti i soggetti fruitori dei servizi forniti dall'autogestione alle singole unità immobiliari; la puntualizzazione pone fine ad alcune incertezze che si erano presentate sotto la vigenza del precedente regolamento in alcune fattispecie che vedevano, all'interno di complessi immobiliari di edilizia residenziale pubblica autogestiti, la presenza di unità immobiliari detenute da soggetti non assegnatari (requisizioni, assegnazioni provvisorie, occupazioni senza titolo) o da titolari di contratti per uso diverso dall'abitazione (fondi commerciali, artigianali, ecc). La norma ora rimuove ogni dubbio capovolgendo la prospettiva dal lato soggettivo (i titolari del diritto) a quello oggettivo (unità immobiliari che fruiscono dei servizi dell'autogestione). Si veda al riguardo il commento al precedente art.2. Fortemente innovativo si presenta il terzo comma che, in materia di deleghe supera la precedente limitazione alla presentazione al massimo di una sola delega da parte di ciascun partecipante all'assemblea, elevandone il limite al massimo di 1/5 del totale delle unità immobiliari del fabbricato con una soglia comunque non superiore a quattro. La novità ha sollevato alcune perplessità soprattutto in relazione alla presunta possibile attenuazione della spinta alla partecipazione (partecipazione che sottende a tutta la legislazione sulle autogestioni); si sostiene in pratica da alcune parti che in tal modo si può accentuare di fatto il fenomeno dell'assenteismo affievolendo la positiva spinta all'impegno personale con conseguenze che vanno dal possibile indebolimento della legittimazione degli organismi dell'autogestione e delle delibere assembleari, alla riduzione delle occasioni di intercomunicazione tra assegnatari, e tra assegnatari e organismi eletti; occasione che veniva creata, in assenza di altri momenti di confronto la cui carenza appare ormai endemica nella attuale organizzazione sociale, proprio con l'assemblea almeno annuale dell'autogestione. Se in linea di principio tali preoccupazioni possono essere condivise, esse però prescindono da alcune innegabili considerazioni che tutto sommato legittimano la scelta; innanzi tutto si deve partire dal presupposto che la disciplina codicistica di carattere generale, applicabile come si è visto in assenza di norme speciali, non pone addirittura un limite alle deleghe; si deve quindi considerare il limite del quinto delle unità immobiliari con un massimo di 4 deleghe, una restrizione rispetto alle normative generali. Bisogna inoltre tenere conto che l'incentivo alla partecipazione permane, dal momento che nei piccoli condomini il limite di fatto risulta ridotto rispetto alle quattro deleghe (rimane il limite di una delega nei condomini fino a 9 appartamenti, è di 2 deleghe nei condomini tra i 10 e i 14, di 3 deleghe tra i 15 e i 19, e le 4 deleghe valgono nei condomini formati dalle

20 unità immobiliari in su). Ma la norma è stata studiata in realtà proprio per i complessi di grandissime dimensioni dove l'esperienza ha presentato in alcuni casi difficoltà al raggiungimento del numero legale vanificando a volte l'impegno e l'attivismo di gruppi numerosi, ma in proporzione non abbastanza, di assegnatari interessati all'autogestione e al miglioramento della vivibilità del fabbricato. Quanto alla possibile disincentivazione alla partecipazione si può facilmente rilevare dai primi periodi di applicazione della nuova normativa che la stessa non pare aver prodotto alcuna caduta di presenze; in pratica chi desiderava partecipare lo ha fatto nella stessa misura di prima, mentre sostanzialmente i non interessati sono risultati gli stessi; si vuole qui in sostanza ipotizzare che i meccanismi incentivanti la partecipazione, probabilmente, si devono individuare a monte delle normative che, se possono e devono assecondare i positivi fermenti che si sviluppano nel tessuto sociale, non possono certamente crearli. Insomma non si può pensare certo a una partecipazione imposta per legge, bensì a una serie di concomitanti atteggiamenti e impegni volti a favorirla sia da parte degli organismi dell'autogestione, sia da parte delle organizzazioni sindacali degli assegnatari, sia infine da parte degli enti gestori. La norma invece, che continua giustamente a porre ostacoli al possibile fenomeno dell'incetta di deleghe da parte di singole persone consentita dal codice civile, intenderebbe facilitare il raggiungimento delle maggioranze proprio nell'ottica di favorire il fenomeno dell'autogestione anche nei fabbricati di maggiore dimensione dove le difficoltà risultano innegabilmente maggiori. Il tempo rivelerà i risultati di tale scelta sulla quale eventualmente si potrà e si dovrà tornare a discutere.

L'assemblea in via ordinaria si riunisce entro 45 giorni dalla chiusura dell'esercizio finanziario: il relativo termine ha subito, rispetto al precedente regolamento che lo fissava in 30 giorni, uno slittamento, pur mantenendo il limite entro margini più che accettabili considerata soprattutto l'assoluta assenza, al riguardo, di indicazioni del codice civile.

Da rilevare invece l'abbreviamento del termine tra la comunicazione della convocazione e la data della prima convocazione dai precedenti 8 agli attuali 5 giorni liberi contenuta nel quinto comma.

Nessuna rilevante modifica viene proposta sulle modalità di gestione dell'assemblea con l'elezione, tra gli assegnatari, di un presidente, col compito di sovrintendere all'ordinato svolgimento della riunione, e di un segretario con compiti di verbalizzazione. Copia o estratto del verbale stesso devono poi essere inviati, suggeriamo con raccomandata, agli assenti. Non è quindi prescritta la notifica ai presenti o ai deleganti, anche se ne consigliamo ugualmente l'opportunità per motivi di trasparenza e memoria. Anche per quanto riguarda le maggioranze per la costituzione e per l'appro-

vazione delle delibere vengono ripresentate le stesse differenziazioni tra prima e seconda convocazione. In particolare per la regolare costituzione dell'assemblea è necessaria la presenza di almeno i 2/3 degli assegnatari che rappresentino almeno 2/3 dei millesimi generali, in prima convocazione; le delibere devono essere approvate dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà dei millesimi. In seconda convocazione l'assemblea è validamente costituita qualsiasi sia il numero dei presenti, ma le delibere devono essere assunte col voto favorevole di almeno 1/3 degli assegnatari del fabbricato che rappresentino almeno 1/3 dei millesimi. Se ne ricava che di fatto anche in seconda convocazione è necessaria, per deliberare, la presenza di un minimo di assegnatari dal momento che in caso contrario l'assemblea risulta regolarmente costituita ma non può deliberare su alcunché. Resta da rammentare che per alcune materie (ad esempio elezione del responsabile o del comitato) sono necessarie maggioranze qualificate anche in seconda convocazione.

Art.7.- COMITATO DI GESTIONE

1. Il Comitato di Gestione è eletto dall'assemblea con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea stessa, che rappresentino almeno la metà dei millesimi della quota generale.
2. I suoi componenti sono scelti tra gli assegnatari facenti parte della Autogestione.
3. Il Comitato è composto da un minimo di 3 (tre) membri; esso dura in carica un anno e può essere riconfermato.
4. Le riunioni del Comitato di Gestione sono valide se è presente almeno la maggioranza dei suoi membri. Delle riunioni del Comitato di gestione deve essere redatto apposito verbale.
5. Del Comitato di Gestione fa parte di diritto come Segretario il Responsabile dell'Autogestione nominato dall'assemblea.
6. Il comitato assegna a ciascun componente dello stesso specifici compiti.
7. Sono compiti del Comitato di Gestione:
 - organizzare il lavoro necessario per il miglior funzionamento dei servizi, promuovendo le opportune collaborazioni di tipo tecnico e amministrativo-contabile;
 - eseguire le deliberazioni dell'assemblea, fare osservare le norme regolamentari, rappresentare l'Autogestione, con soggetti terzi e le Organizzazioni Sindacali degli assegnatari, per tutti i problemi connessi alla gestione stessa e le implicazioni che ne derivano;
 - prendere in consegna i servizi da Casa spa;
 - assumere le necessarie decisioni nei casi di morosità sugli importi do-

vuti all'Autogestione demandando, ove lo ritenga opportuno, le decisioni all'assemblea;

- operare per la definizione di controversie di ogni genere in ordine all'attività dell'Autogestione anche in base alla disciplina contenuta nel regolamento di utenza;
- definire le modalità per l'erogazione dei servizi, stabilendo le norme, gli orari ed i turni per i servizi comuni, anche sulla base di apposito regolamento interno approvato dall'assemblea, da portare a conoscenza di tutti gli assegnatari;
- procedere all'affidamento dei lavori di competenza o dei servizi sulla base di più offerte o preventivi;
- curare la gestione contabile e verificare la conduzione tecnica degli impianti e dei servizi.

8. Il Comitato provvede altresì alla redazione del bilancio preventivo e del conto

consuntivo, secondo quanto previsto dal successivo art.9.

9. Il Comitato di Gestione tiene:



- il registro dei verbali dell'assemblea;
- il registro di contabilità delle entrate e delle uscite sul quale devono essere annotati tutti i movimenti di denaro in maniera che risultino ben distinte e separate le entrate e le spese riferite ad ogni singola voce;
- un elenco aggiornato degli assegnatari, fornito da Casa spa;
- contratti di fornitura dei servizi e manutenzione;
- le tabelle millesimali, in base alle quali devono essere ripartite le spese. Diverse modalità di ripartizione richiedono la permanente unanimità dei partecipanti all'Autogestione.

10. I registri di cui al comma precedente devono essere preventivamente numerati e convalidati in ogni pagina dal Responsabile dell'Autogestione e da un componente del Comitato di Gestione.

Commento.

Il Comitato di gestione, (obbligatorio , come abbiamo visto in sede di commento all'art.5, solo nei fabbricati con 20 e più assegnatari, facoltativo negli altri) viene dunque eletto dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti (nel precedente regolamento ci si riferiva alla maggioranza dei partecipanti all'autogestione) che rappresentino almeno la metà delle quote millesimali generali (cosiddetta doppia maggioranza); i suoi componenti possono essere scelti tra gli assegnatari facenti parte dell'autogestione (si presume anche familiari regolarmente conviventi e autorizzati alla residenza); è composto da almeno 3 membri e considerato quindi che il Responsabile dell'autogestione ne fa parte di diritto, si deve dedurre che in pratica l'assemblea deve nominare almeno altri due nominativi oltre al responsabile stesso. A ciascun componente vengono assegnati dal comitato stesso specifici compiti; tale norma tuttavia non sembra porsi come assolutamente inderogabile (considerato, per esempio, che specie nelle piccole –medie autogestioni gli incarichi di gestione possono benissimo essere assunti collegialmente dal comitato) ma suona come precisa raccomandazione specie nei fabbricati di più ingenti dimensioni; si vuole, a nostro parere, da una parte evitare una sorta di elezione “ad honorem” senza che a tale incarico segua poi un fattivo e circostanziato impegno, e dall'altra incentivare essenzialmente il Responsabile alla suddivisione degli incarichi, alla delega, alla possibile compartecipazione alla gestione e alle responsabilità . Va però a nostro avviso chiarito anche il significato di “specifici compiti”: non si può interpretare la prescrizione come una qualche “delega in bianco” ai membri del comitato a gestire il settore a loro assegnato secondo le proprie esclusive iniziative e ciò essenzialmente per due buoni motivi: innanzi tutto perché la norma, nel pretendere che del comitato autogestione faccia parte di diritto il Responsabile, in qualche modo lega alle direttive

e comunque all'autorevole parere dello stesso l'attività del comitato per motivi di omogeneità operativa e di coerenza con un unitario indirizzo di cui il responsabile deve essere garante nell'esperimento del mandato assembleare; in secondo luogo perché, dal momento che per antonomasia è il responsabile a rispondere delle attività in quanto legale rappresentante dell'autogestione, appare necessario un suo coinvolgimento nelle decisioni e nelle direttive. Si deve quindi pervenire alla conclusione che gli specifici compiti assegnati ai singoli membri del comitato potranno essere solamente esecutivi delle decisioni e degli indirizzi del comitato nel suo complesso. Gli specifici compiti potranno essere individuati nella gestione di un comparto dell'edificio (ad esempio di una scala) o di un servizio prestato all'intero fabbricato (ad esempio il sovrintendere al giardinaggio).

I compiti del Comitato autogestione sono dettagliatamente indicati al comma 7. Vale la pena di soffermarsi sul quinto alinea laddove al posto di "dirimere le controversie di ogni genere" come prescriveva il precedente regolamento è stato significativamente introdotto un opportuno "operare per la definizione delle controversie"; la differenza appare evidente tra il precedente obbligo e l'attuale onere al tentativo. Vogliamo affermare che in effetti, tenuto anche conto che il comitato non è fornito di poteri sanzionatori, appariva quantomai inopportuno sovraccaricarlo di responsabilità in ordine alla soluzione di controversie nascenti da violazioni dei regolamenti; appare utile invece che il comitato si adoperi per promuovere e tentare la strada della soluzione ma che, in caso di impossibilità, "passi la mano" all'ente gestore per l'attivazione del nucleo arbitrale introdotto dall'art.3 o delle sanzioni amministrative previste dalla legge. Sembrano invece incrementate le attribuzioni del comitato in relazione alle modalità dell'erogazione dei servizi stabilendo norme, orari, turni che il comitato stesso, sempre beninteso in conformità con quanto eventualmente deliberato dall'assemblea, può ora decisamente "definire" (nel precedente regolamento poteva "proporre le modalità"); sempre nella stessa ottica va letto anche il settimo alinea del comma, che consente al comitato di "procedere all'affidamento dei lavori di competenza o dei servizi" anche se "sulla base di più offerte o preventivi".

Da considerare con attenzione il comma 9 dell'art. 7 dove, tra i documenti da detenere da parte del comitato, vengono indicate "le tabelle millesimali, in base alle quali devono essere ripartite le spese. Diverse modalità di ripartizione richiedono la permanente unanimità dei partecipanti all'autogestione". La norma, si deve premettere, appare sistematicamente mal collocata, risultando, per la seconda parte, essenzialmente attinente ai bilanci e agli atti dell'autogestione: in essa si ribadisce da una parte un concetto già presente nella precedente disciplina e inevitabilmente discendente

dall'ordinamento generale in materia di rapporti e oneri inquilini-proprietari, e cioè che le ripartizioni delle spese debbano avvenire sulla base delle tabelle millesimali consegnate dall'ente gestore per conto della proprietà (cfr art.3 comma 3 lett.a laddove si prescrive la consegna all'autogestione, all'atto della costituzione della stessa, della documentazione tecnica necessaria; e cfr anche la disciplina stabilita dall' art. 11 dell'ex regolamento autogestione che recitava: "La ripartizione delle spese relative all'autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi e fornite dall'Ater"). Dall'altra consente "diverse modalità di ripartizione" la cui applicabilità tuttavia è condizionata alla "permanente unanimità" degli assegnatari. Si inserisce qui dunque un nuovo ambito di autonomia della gestione degli inquilini ai quali viene delegata anche questa possibile scelta. Il riferimento alla permanente unanimità sembra ricalcare fedelmente la disciplina di cui al 1° comma dell'art.1123 del codice civile che, pur stabilendo il criterio generale della divisione millesimale delle spese, consente "una diversa convenzione". Per l'approfondimento interpretativo della formulazione non possiamo qui che rimandare alla pubblicistica e alla dottrina in materia di condominio, ma è opportuno sottolineare che il termine "permanente" sembra esplicitamente richiedere un cosciente e stabile accordo tra gli assegnatari, ivi compresi quelli eventualmente subentranti.

Art.8. – RESPONSABILE DELL'AUTOGESTIONE

1. Il responsabile dell'Autogestione è eletto dall'assemblea e deve essere scelto tra gli assegnatari facenti parte dell'Autogestione stessa.
2. Per la sua elezione occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresentino almeno la metà dei millesimi della quota generale.
3. Il responsabile dura in carica un anno e può essere riconfermato.
4. Egli assume le responsabilità di segretario del Comitato, assolvendo i compiti demandatigli dal presente regolamento.
5. L'assemblea può, per giustificati motivi, revocare in ogni momento il Responsabile dell'Autogestione con la stessa maggioranza di cui al comma 2.
6. In caso di dimissioni volontarie egli deve assolvere il proprio mandato per l'ordinaria amministrazione fino alla nomina del nuovo Responsabile, da effettuare entro 60 (sessanta) giorni dalla data delle dimissioni, fermo restando che, in caso contrario, sussiste la responsabilità degli organi dell'Autogestione e della generalità dei partecipanti alla stessa.
7. Nei casi di mancata costituzione del Comitato di Gestione, i relativi compiti sono svolti dal Responsabile dell'Autogestione.
8. Sono compiti del Responsabile dell'Autogestione:

- collaborare, con il Comitato di Gestione, alla redazione del bilancio preventivo e del conto consuntivo;
- convocare le assemblee dell'Autogestione;
- predisporre col concorso del Comitato di Gestione, il regolamento per l'erogazione dei servizi di cui all'art.7;
- rappresentare anche in giudizio l'Autogestione;
- operare per l'osservanza, col concorso del Comitato di Gestione, del presente regolamento e del regolamento di Utenza;
- tenere, col concorso del Comitato di Gestione, i conti correnti e i libri contabili, come descritti all'art.7 del presente regolamento;
- tenere in custodia i verbali dell'assemblea, dei quali deve curare l'invio degli estratti o copie agli assegnatari assenti all'assemblea;
- stipulare, impegnando in solido tutti gli assegnatari, i contratti per la fornitura dei servizi necessari per l'attività di gestione.

9. L'Assemblea, in considerazione degli specifici impegni richiesti, può deliberare l'attribuzione al Responsabile di un compenso forfettario che viene iscritto nel bilancio dell'Autogestione tra le spese di amministrazione.

Commento.

Si nota, innanzi tutto, una modifica rispetto al precedente regolamento in tema di elezione del responsabile dell'autogestione: infatti, mentre precedentemente era prevista la condizione della doppia maggioranza dei millesimi della quota generale e dei partecipanti all'autogestione, ora, pur permanendo invariata la quota millesimale, si richiede la maggioranza degli intervenuti all'assemblea; la precisazione appare opportunamente uniformare la disciplina a quella dell'art.1136 del codice civile in materia di nomina dell'amministratore nei condomini e a quella già commentata in sede di nomina del comitato autogestione.

In caso di dimissioni il responsabile resta in carica per l'ordinaria amministrazione per il tempo massimo di 60 giorni, termine entro il quale va operata la nomina del sostituto; nel caso ciò non avvenisse, fermo restando il possibile avvio della procedura per il commissariamento che vedremo in seguito, sussiste, si presume per tutti i rapporti e obbligazioni anche con terzi, la responsabilità del comitato e di tutti gli assegnatari solidalmente tra loro; la precisazione qui introdotta per la prima volta tende a chiarire che il venir meno della carica del responsabile non può essere considerata come evento automaticamente interruttivo degli oneri, ma anche dei diritti, dell'autogestione in generale; permangono quindi i vincoli assunti con terzi e fornitori e, d'altra parte, il diritto al percepimento dei contributi provenienti da Casa spa.

Tra i compiti del responsabile dell'autogestione, che permangono descritti



in modo pressochè invariato per il resto, va rilevata la novità dell'assunzione da parte dello stesso di quelli del Comitato (nei casi in cui questo non esista); si tratta solo di una precisazione dovuta (dal momento che anche sotto la vigenza della precedente regolamentazione potevano esistere casi di assenza del comitato indicati in sede di commento dell'art. 8).

Analogamente alla formulazione scelta per i compiti del Comitato, anche il Responsabile deve "operare" per l'osservanza dei regolamenti e viene quindi superata la precedente formulazione "cura dell'osservanza...da parte di tutti gli assegnatari": le motivazioni sono analoghe a quanto già esposto per il Comitato in pratica realisticamente attribuendogli una responsabilità di attivazione per considerare la relativa problematica e per tentarne la soluzione più adatta, fermo restando che, in assenza di poteri sanzionatori, non potrà essergli attribuito il torto del mancato raggiungimento del risultato; come già detto il responsabile deve quindi certamente adoperarsi in concorso col comitato per affrontare i problemi di violazione regolamentari, ma trasmetterne, in caso di insuccesso, all'ente gestore la competenza per le attività spettanti a quel punto alla proprietà (richiami, eventuale attivazione del nucleo arbitrale, sanzioni).

Un altro importante compito che, sebbene implicitamente connesso ai poteri-doveri stessi del responsabile, non era precedentemente espressamente richiamato, viene ora individuato nella stipulazione dei contratti per la fornitura di servizi necessari per l'attività di gestione; al riguardo la norma sembra muoversi in un ambito interpretativo allargato rispetto alle prece-

denti prescrizioni; le limitazioni interpretative del concetto entro termini più attenti alla legittimità e alla opportunità sono state già proposte in sede di commento all'art.2, 2° comma, commento al quale rinviamo integralmente sul tema in questione.

L'assemblea può riconoscere al responsabile un compenso forfettario non più solo in presenza di "responsabilità ed impegni particolarmente gravosi" come nel precedente regolamento, ma anche semplicemente "in considerazione degli specifici impegni richiesti" e, tra l'altro, non più su espressa proposta del comitato autogestione. Sembra quindi allargarsi la possibilità (attenzione non l'obbligo) di attribuzione di tale riconoscimento a tutti quei responsabili che svolgano attivamente e fattivamente il loro ruolo, ponendosi come condizione la sussistenza di specifici impegni e cioè non la semplice assunzione formale della carica.

La norma appare condivisibile specie se si tiene conto degli oneri gestionali a carico dei responsabili per esempio in complessi di notevoli dimensioni o in assenza di frequenti turnazioni come avviene di fatto in numerose autogestioni dove il "turn-over" quasi annuale del responsabile ne alleggerisce gli impegni almeno temporalmente. Sul compenso va comunque operato un riferimento alla configurazione giuridica del mandato entro il cui ambito, a nostro avviso, è inquadrata concettualmente la figura del responsabile dell'autogestione: in particolare l'art.1710 del codice civile recita testualmente: "Il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia; ma se il mandato è gratuito, la responsabilità per colpa è valutata con minore rigore"; in pratica è bene considerare dunque che l'attribuzione di un qualche compenso accresce in una certa misura la necessità di attenzione e correttezza gestionale e che, pur permanendo in tutti i casi un obbligo alla diligenza, in caso di involontarie e scusabili omissioni o errori (esclusa naturalmente ogni forma di dolo), la responsabilità inevitabilmente viene considerata in misura più attenuata in caso di mandato gratuito. Per integrare l'analisi di tale ultimo comma, due osservazioni sono meritevoli di essere riportate. La prima attiene sicuramente alla non felice formulazione del termine "compenso", per gli aspetti di natura impositiva-fiscale che tale forma di reddito doverosamente impone. Per tali motivi sarebbe stato sicuramente preferibile il termine "rimborso spese". E' scontato che il responsabile non debba rimetterci, per esempio, per le telefonate, i viaggi (biglietti autobus, benzina, parcheggi ecc ecc), e ogni altra spesa che si trovi a dover affrontare nell'adempimento della propria mansione, ma è anche vero che i cosiddetti rimborsi spese dovrebbero essere "a pie' di lista", dietro presentazione quindi dei giustificativi (scontrini, ricevute, fatture) delle spese sostenute. La circostanza che il dettato dell'articolo con il concetto di "forfettario", faccia intendere di non ritene-

re necessarie tali giustificazioni delle spese sostenute, lascia pensare che volutamente, e forse con un po' di leggerezza, si è voluto introdurre il concetto di retribuzione per l'attività svolta. Senza considerare, ed è la seconda osservazione, l'aspetto prettamente psicologico che potrebbe verificarsi nelle dinamiche del fabbricato soprattutto nei rapporti tra il responsabile e gli altri assegnatari. La normalità vuole che al responsabile vengano spesso fatte richieste che eccedono le sue competenze, e che si cerchi di coinvolgerlo in ogni tipo di questione (pensiamo per esempio i rapporti tra singoli assegnatari ed ente gestore, banali liti di vicinato, le manutenzioni private degli alloggi, rapporti con gestori enel, telecom, gas). Il rischio forte in cui si può incorrere, parlando di compenso, è di dare forza e avallare l'equazione "io ti pago, te devi fare", dimenticandosi che il responsabile è un assegnatario come tutti gli altri, che deve sicuramente assolvere delle mansioni insite nell'incarico conferitogli dall'assemblea, ma non un professionista terzo al servizio del fabbricato.

Art.9.- BILANCI ED ATTI DELL'AUTOGESTIONE

1. Il bilancio preventivo dell'Autogestione deve contenere:
 - a) le entrate derivanti dalle quote di cui all'art.4, lett.a) accreditate all'Autogestione da parte di Casa spa in rapporto ai vani convenzionali da questa autogestiti;
 - b) le entrate annue derivanti dalle quote a carico di ciascun assegnatario e la loro ripartizione in rate periodiche;
 - c) le uscite ripartite per spese di amministrazione, manutenzione e servizi.
2. Alla fine di ogni esercizio deve essere redatto un consuntivo dal quale risultino:
 - a) le spese effettivamente sostenute secondo le voci del bilancio preventivo e gli oneri a carico di ciascun assegnatario;
 - b) l'ammontare dei versamenti effettuati da Casa spa, con l'indicazione del loro utilizzo e degli eventuali accantonamenti;
 - c) l'ammontare dei versamenti effettuati dai singoli assegnatari, con l'indicazione dei relativi conguagli di gestione attivi e passivi;
3. Entro 45 (quarantacinque) giorni dall'inizio o dalla fine dell'esercizio, sia il preventivo che il consuntivo devono essere sottoposti all'approvazione dell'assemblea e successivamente inviati a Casa spa.

Commento.

Nessuna rilevante novità viene proposta in tema di bilanci della gestione autonoma; si ribadisce la necessità a inizio esercizio di redigere un bilancio preventivo annuale in cui siano specificatamente indicate le spese previste, le entrate previste derivanti dai contributi da Casa spa, le quote millesimali

a carico di ciascun assegnatario ripartite in rate periodiche. Alla fine dell'anno finanziario dovrà essere invece presentato il bilancio consuntivo con l'elencazione delle spese "effettivamente sostenute" (espressione che ricalca letteralmente quella del precedente regolamento e che fa supporre la propensione per la scelta del bilancio cosiddetto "per cassa" anziché di quello "per competenza"; in sostanza si vuole chiaramente specificare, a nostro avviso, che il rendiconto deve tenere in considerazione uscite ed entrate effettivamente verificatesi nel corso della gestione contabile, e non di quelle di competenza di tale gestione anche se non effettivamente sostenute. Lo scopo appare evidentemente quello di rendere più chiara, leggibile e soprattutto praticabile anche da parte di non professionisti della ragioneria la gestione contabile dell'autogestione); sempre nel rendiconto vanno indicati i versamenti effettuati da Casa spa, il loro eventuale utilizzo e le quote degli stessi percepite nel corso dell'anno che vengono eventualmente accantonate a riserva. Infine la ripartizione millesimale delle spese a carico degli assegnatari, i versamenti dagli stessi effettuati e il saldo di ciascuno.

Il termine per la presentazione all'approvazione dell'assemblea dei bilanci consuntivo e preventivo slitta dai precedenti 30 dalla chiusura dell'esercizio finanziario, ai 45 giorni. Successivamente i bilanci stessi andranno inviati a Casa spa.

Art.10.- DIRITTI DEGLI ASSEGNATARI

1. Al fine di consentire la verifica della corretta gestione, il Responsabile dell'Autogestione ed il Comitato di Gestione consentono agli assegnatari di prendere visione della relativa documentazione e forniscono loro i chiarimenti necessari.
2. Ogni assegnatario può inoltre portare a conoscenza della Commissione per le Autogestioni o di Casa spa, per iscritto, e con adeguata motivazione, eventuali irregolarità che si verificano durante l'esercizio dell'Autogestione.

Commento.

La norma non ha sostanzialmente mutato, ma solo precisato il tenore del precedente regolamento; restano inalterati, sul presupposto della correttezza e trasparenza della gestione, i diritti di controllo dei singoli assegnatari. Tuttavia questi devono essere esercitati in modo da non rendere oltremodo gravoso tale compito al responsabile e al comitato; già la più volte citata deliberazione 349/93 dell'ex Consiglio amministrazione dell'Ater (circolare integrativa per il funzionamento delle autogestioni) stabiliva testualmente alla lettera H) "In particolare gli organismi dell'autogestione sono tenuti alla trasparenza nei confronti degli autogestori, i quali peraltro devono attivarsi in tal senso, non dovendo attendere che sia il responsabile a svol-

gere una sistematica e personale azione di informazione sull'andamento della gestione, la cui verifica è demandata all'assemblea; è anche escluso l'obbligo del responsabile di fornire sistematicamente a tutti gli autogestori copia dei documenti interessanti la gestione autonoma. Preventivi, fatture, bollette e conti in genere, nonché la documentazione relativa, dovranno essere raccolti ordinatamente dal responsabile e potranno essere visionati dagli interessati, nel luogo e nelle ore indicate dal responsabile stesso; la richiesta di copie - con spese a carico del richiedente- dovrà essere ridotta ai casi di effettiva necessità". Sembra quindi che la dizione del nuovo articolo "prendere visione" voglia espressamente indicare questo tipo di condizioni che consentono un effettivo controllo da parte degli assegnatari senza esorbitanti e sproporzionati adempimenti per gli organismi dell'autogestione, né permettono che, come a volte accade, l'esercizio di un diritto possa trasformarsi ed essere utilizzato a fini vessatori nei confronti del responsabile. Non è possibile però analizzare questo importante aspetto, senza effettuare un confronto con quanto previsto in materia di condominio, grazie soprattutto alle pronunce giurisprudenziali, spesso contraddittorie l'une con le altre, che si sono succedute. Rammentiamo al riguardo, la sentenza 3402 del 23/5/81 della Corte di Cassazione che sull'argomento



aveva stabilito:” In tema di amministrazione condominiale, una volta che il bilancio condominiale sia stato approvato con la maggioranza prescritta dalla legge, l’amministratore, per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso non è tenuto a sottoporre all’esame dei singoli condomini i documenti giustificativi delle spese, cioè le cosiddette “pezze d’appoggio”, dovendo gli stessi essere controllati prima dell’approvazione del bilancio, senza che sia ammissibile la possibilità di attribuire ad alcuni condomini di contestare i conti, rimettendo in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza”. Permane naturalmente la possibilità di richiedere l’esibizione e diremmo anche la copia dei documenti ove il richiedente dimostri al riguardo uno specifico interesse (per esempio: la necessità di ottenere una copia di una riparazione al fine di ottenere un risarcimento assicurativo per danni della cui sussistenza o origine il documento risulta prova). La recente sentenza 19210/2011 del 21/09/2011, con posizione totalmente diversa, conferma quanto già sentenziato precedentemente dalla stessa Cassazione nelle sentenze 8460 del 1998 e 15159 del 2001, in merito alla facoltà di ciascun condomino di richiedere ed ottenere dall’amministratore l’esibizione dei documenti contabili ed amministrativi relativi alla gestione condominiale, che questa può essere esercitata in qualsiasi tempo e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell’assemblea. Questo indirizzo giuridico sovverte quindi quanto precedentemente disposto dallo stesso giudice di legittimità, che anche nella sentenza 2220/1984 che disponeva che il potere del singolo condomino di controllare la gestione dell’amministratore e la documentazione ad essa inerente era ritenuto sussistente, normalmente, in sede di rendiconto annuale presentato dall’amministratore medesimo, nonché di approvazione del bilancio da parte dell’assemblea; all’infuori di tale sede, il diritto del condomino stesso di ottenere dall’amministratore l’esibizione di determinati documenti contabili poteva essere riconosciuto solo in caso di deduzione e dimostrazione da parte del condomino interessato di uno specifico interesse al riguardo.

Un altro fondamentale diritto degli assegnatari è quello indicato dal 2° comma laddove gli si riconosce la facoltà di ricorrere alla Commissione autogestione per denunciare eventuali irregolarità. Anche in tal caso, tuttavia, non si può prescindere da alcune elementari condizioni che risultano essenzialmente la forma scritta e, precisazione del nuovo testo, l’adeguata motivazione. Con ciò riteniamo si possa intendere quindi non una generica e astratta rimostranza sull’andamento della gestione autonoma, ma la sufficientemente circostanziata e possibilmente documentata indicazione di violazioni. Non ci sembra qui richiedersi nella forma una specie di memoria con specifico riferimento a normative, ma almeno, nella sostanza, una precisa indicazione delle motivazione e delle circostanze addotte.

Art.11.- DOVERI E POTERI DI CASA SPA

1. Casa spa:

a) contabilizza ed accredita quadrimestralmente alle Autogestioni la quota di cui all’art.4, lett.a) del presente regolamento, nonché le quote condominiali, per il periodo successivo al terzo mese di sfittanza, relative agli alloggi da riassegnare

b) comunica ai Responsabili delle Autogestioni le variazioni degli assegnatari rilevanti per il funzionamento delle singole Autogestioni.

c) Può, in qualunque momento, mediante propri funzionari, esercitare verifiche sulle attività delle Autogestioni

2. I responsabili dell’Autogestione sono tenuti, in qualsiasi momento a fornire a Casa spa tutti i chiarimenti richiesti; in caso di riscontrate irregolarità o inadempienze la Società indica al Responsabile dell’Autogestione interessato il termine entro il quale le stesse devono essere eliminate. Fino al ripristino della corretta gestione, Casa spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, può sospendere l’erogazione delle quote.

Commento.

Alcune novità o, per meglio dire, la formalizzazione di alcune prassi operative, appaiono nel nuovo regolamento in relazione ai doveri e poteri di Casa spa. Viene riconfermata la cadenza quadrimestrale dei versamenti spettanti alle autogestioni (quote di cui all’art. 31 lett.b della Legge Regionale n.96/96), mentre si chiarisce la disciplina delle cosiddette quote sfittanza. Si tratta delle ipotesi di alloggi, o meglio, unità immobiliari, ricompresi in fabbricati in autogestione che rimangono sfitti; si poneva precedentemente, in assenza di qualsiasi disciplina speciale, il problema delle quote condominiali dovute per tali appartamenti per i quali l’autogestione era tenuta a garantire la permanenza dei servizi comuni senza percepimento delle relative quote. Anche in questo caso era stata la trattativa tra le associazioni dell’utenza e l’ente gestore a supplire a tale carenza normativa che era stata superata alla fine dalla deliberazione 349/93 dell’ex Ater che, recependo gli accordi raggiunti e il conforme parere della Commissione autogestioni, stabiliva al punto I): “ Ove un alloggio compreso in autogestione resti sfitto per oltre tre mesi, per il periodo successivo fino alla riassegnazione, l’Ater provvede al pagamento delle quote a favore dell’autogestione”. L’art. 11 del nuovo regolamento accoglie integralmente tale impostazione che rappresenta un compromesso tra due ipotesi estreme: il porre a carico tali spese completamente all’autogestione o, al contrario, all’ente gestore. Probabilmente l’onere contributivo a carico dell’autogestione per i primi novanta giorni trova un suo fondamento sia nella fisiologica necessità dell’ente gestore di esperire le pratiche per la riassegnazione e per la

cosidetta messa a reddito dell'immobile (restauri) e dall'altra, posto che l'autogestione risulta competente essenzialmente per le spese dei servizi, a un certo qual risparmio derivante dalla assenza di assegnatari utilizzatori di detti servizi (anche se si deve rilevare che per alcuni servizi, per esempio pulizie, abbonamenti ascensori, manutenzioni aree giardinate ecc, i costi non decrescono certamente in relazione alla presenza di meno utenti).

Un'altra solo apparentemente secondaria e scontata innovazione è stata introdotta dalla lettera b) che formalizza l'obbligo di Casa spa alla segnalazione delle variazioni anagrafiche degli assegnatari o comunque dei titolari delle unità immobiliari in autogestione; evidentemente senza tale continuo e tempestivo aggiornamento, che solo l'ente gestore può legittimamente fornire, la gestione "condominiale" risultava a volte difficoltosa e a volte addirittura viziata da involontarie irregolarità (ad esempio mancata convocazione all'assemblea di assegnatari per carenza di comunicazione dei loro nominativi da parte dell'ente gestore); irregolarità certamente sanabili sotto il profilo giuridico, dal momento che la mancanza non poteva certamente ascrivere a responsabilità degli organismi dell'autogestione, ma perlomeno inopportune dal punto di vista della correttezza dei rapporti, inibendo di fatto ad aventi diritto la piena potestà di partecipare ai momenti deliberativi dell'autogestione stessa. La nuova prescrizione può superare tali problemi a condizione naturalmente che le informazioni siano fornite con la necessaria tempestività.

Permane e forse si accentua nella nuova normativa un potere-dovere di controllo da parte dell'ente gestore sugli atti delle autogestioni; i responsabili devono fornire tutti i chiarimenti eventualmente richiesti e in caso di riscontrate irregolarità sanarle entro i termini stabiliti; il nuovo regolamento, in ipotesi di inadempienze al riguardo, prevede nella nuova formulazione una prima sanzione che si sostanzia nel diritto di Casa spa alla sospensione, fino al ripristino della corretta gestione, dei versamenti delle quote spettanti all'autogestione. Ovviamente, trattandosi di atto unilaterale, la completa discrezionalità è temperata dal preventivo parere vincolante della Commissione per le autogestioni. Per sospensione si deve a nostro avviso intendere una momentanea interruzione dei flussi finanziari all'autogestione che dovranno riprendere, e con recupero retroattivo, appena cessata la causa della sospensione stessa. In pratica i fondi restano momentaneamente "congelati" e potranno successivamente essere svincolati una volta regolarizzata la situazione. In caso di permanenza di inadempienze, viceversa, prende avvio il procedimento di commissariamento o scioglimento dell'autogestione previsto dall'art.13.

Art.12.- PARTECIPAZIONE ALLE SPESE ED EVENTUALI INADEMPIENZE

1. Gli assegnatari, con decorrenza dalla data di consegna dell'unità immobiliare, comunicata da Casa spa, non possono sottrarsi, in tutto od in parte, al pagamento delle spese relative all'Autogestione, neppure rinunciando ai diritti loro spettanti su impianti, servizi o parti di uso comune. Tale obbligo spetta anche ai soggetti occupanti le unità immobiliari ricomprese in fabbricati di Erp non aventi titolo di assegnatario.

2. La ripartizione delle spese relative all'Autogestione è effettuata in base alle quote millesimali attribuite agli alloggi e fornite dal soggetto gestore, con applicazione analogica delle norme previste dal Codice Civile per il condominio degli edifici.

3. La mancata corresponsione da parte dell'assegnatario della propria quota delle spese all'Autogestione si configura quale inadempimento contrattuale.

4. Nel caso di cui sopra, l'Autogestione, tramite i suoi organi rappresentativi, ha il potere-dovere di agire, anche giudizialmente, per il recupero del credito vantato nei confronti dell'assegnatario inadempiente. Il Comune proprietario, su segnalazione documentata dell'Autogestione, attiva le procedure per la decadenza dall'assegnazione per morosità nel pagamento delle spese dovute per i servizi autogestiti. Su apposito incarico dal parte del Comune proprietario, Casa spa agisce per la risoluzione del contratto di locazione. L'inadempimento nei confronti dell'Autogestione è sanzionabile pecuniariamente ai sensi dell'art.37, comma 2 della L.R.96/96.

5. Il sistema ordinario di intervento contro le morosità nelle Autogestioni consiste nella emissione di diffide da parte del Responsabile dell'Autogestione, ovvero nell'azione coordinata con Casa spa, nel caso in cui esista morosità anche nei confronti della stessa.

6. Su espressa richiesta del Responsabile dell'Autogestione e previa verifica in ordine all'avvenuta effettuazione degli adempimenti comunque di competenza dello stesso, ai sensi del precedente comma 5, Casa spa può assumere il compito di curare, nell'interesse dell'Autogestione e con relativi oneri a carico dell'inadempiente, la fase del recupero giudiziale.

7. Ove peraltro le iniziative di cui ai precedenti commi risultino inefficaci, su specifica e formale richiesta del Responsabile dell'Autogestione, Casa spa si sostituisce, salvo rivalsa, all'inadempiente nel pagamento di quanto dovuto all'Autogestione stessa con i seguenti presupposti:

- a) non siano emerse sostanziali irregolarità nella conduzione dell'Autogestione, accertata dalla Commissione per le Autogestioni;
- b) non si tratti, a giudizio della Commissione per le Autogestioni, di importi di modesta entità in relazione al bilancio dell'Autogestione;
- c) siano state attuate le ordinarie iniziative per il recupero del credito da parte del Responsabile dell'Autogestione, ivi compreso il pignoramento,

salvo quanto previsto dal precedente comma 6, e salvo che si tratti di famiglie indigenti, assistite o di quelle per cui, su informazione di Casa spa, venga ritenuta molto probabile l'inefficacia di tali procedure;

d) non risulti, a seguito di illustrazione documentata dell'Autogestione, che la morosità si riferisce a spese per migliorie immotivate e gravose.

8. Una volta riconosciuti i presupposti per il subentro, accertati dalla Commissione per le Autogestioni, Casa spa anticipa le somme dovute dagli assegnatari all'Autogestione; ove il subentro totale non sia possibile in relazione alle disponibilità di bilancio, Casa spa si riserva di effettuare un pagamento rateizzato, ma in ogni caso negli stretti tempi tecnici necessari.

9. In presenza di morosità o difficoltà economiche derivante da situazioni di grave disagio sociale, sia gli organi dell'Autogestione che Casa spa possono altresì fare riferimento, per la soluzione delle relative problematiche, ai Servizi Sociali del Comune di residenza dell'assegnatario.

Commento.

Viene ribadito qui l'obbligo per gli assegnatari al versamento delle quote dovute all'autogestione e la sua estensione a tutti i soggetti occupanti le unità immobiliari (al riguardo si rinvia a quanto già commentato all'art.2).

La decorrenza di tale obbligo viene nel nuovo regolamento con precisione individuata nella "data di consegna dell'unità immobiliare comunicata da Casa spa": la puntualizzazione, apparentemente scontata, tende invece ad escludere incertezze o approssimazioni raccordandosi con il disposto dell'art.11. comma 1 lett.b) nel quale si dispone l'obbligo di Casa spa a segnalare alle autogestioni le variazioni degli assegnatari. Si formalizza qui dunque una prassi già adottata secondo la quale né le risultanze degli organismi dell'autogestione né la semplice indicazione dell'interessato possono essere ritenute sufficienti all'individuazione della decorrenza dell'obbligo alla contribuzione: la stessa deve necessariamente essere applicata in base alle indicazioni dell'ente gestore; il riferimento alla data di effettiva consegna dell'immobile, tra l'altro, lascia presumere anche che potranno esservi difformità tra la data di decorrenza amministrativa dell'assegnazione (esempio: obbligo alla corresponsione del canone alla proprietà) e quella di materiale immissione nel possesso dell'unità immobiliare (da cui decorre l'obbligo alla contribuzione alle spese per la gestione delle parti comuni).

Nessuna novità in relazione al criterio di ripartizione delle spese da effettuarsi in base alle quote millesimali fornite dall'ente gestore (si rinvia al riguardo al commento dell'art.7).

L'importanza dell'articolo 12 è in realtà rappresentata dalla trattazione della disciplina della morosità delle quote da parte dell'assegnatario; l'argo-

mento viene disciplinato da una parte ribadendo alcuni concetti fondamentali già previsti dalla precedente normativa, dall'altra recependo gli accordi tra le associazioni dell'utenza e la proprietà che via via erano stati adottati sull'argomento; in ogni caso l'autogestione viene ora maggiormente tutelata e supportata dall'ente gestore per lo svolgimento delle attività connesse al perseguimento e al recupero della morosità. Appare evidente come questo delicato tema rappresenti un importante e a volte fondamentale tassello per la sopravvivenza stessa dell'autogestione: la necessità di garanzia di finanziamento e del mantenimento degli impegni assunti con terzi fornitori, il delicato ruolo degli organismi dell'autogestione in rapporto, da una parte, con gli altri assegnatari e dall'altra con i fornitori di servizi per il condominio, la posizione di coinquinato tra rappresentati degli assegnatari e assegnatari stessi, appaiono tutti elementi da tenere in seria considerazione per una fluida e non traumatica gestione dell'argomento; argomento che è stato oggetto di lunghi e proficui confronti e dibattiti tra utenti, organismi delle autogestioni, associazioni degli inquilini, enti gestori. Anche se con difficoltà e tramite gradualità aggiustamenti e progressive approssimazioni, il risultato del largo dibattito al riguardo, individuabile nella disciplina dettata dalla norma in esame, può ritenersi sostanzialmente soddisfacente; pare qui temperarsi con equità e ragionevolezza la necessità di una posizione forte, autonoma, autorevole e soprattutto dotata delle necessarie facoltà, attribuita agli organismi dell'autogestione, con quella, d'altra parte, di un supporto essenziale, fattivo e soprattutto obbligatorio da parte dell'ente gestore; ci parrebbe superato, in pratica, il doppio rischio di un responsabile dell'autogestione lasciato da solo nella sgradevole posizione di "recuperatore" di crediti nei confronti dei "vicini di casa" inadempienti oppure, al contrario, di una delega totale all'ente proprietario senza controlli e senza poteri per gli organismi stessi; ipotesi che se da una parte poteva sollevare totalmente da una spiacevole incombenza gli organismi dell'autogestione, li avrebbe gradualmente privati di un effettivo potere gestionale che avrebbe potuto progressivamente ma inevitabilmente esautorare l'autogestione da una sua autonomia decisionale vanificandone alla fine il significato. Ma analizziamo, per punti, il meccanismo elaborato per il perseguimento della morosità.

Innanzitutto al comma 3 viene formalmente ribadito il concetto di assimilazione completa della morosità delle quote dovute all'autogestione a un vero e proprio inadempimento contrattuale; in pratica si vuole significare che, anche se il destinatario dei versamenti (autogestione) appare soggetto diverso dall'ente proprietario, l'eventuale inottemperanza alle obbligazioni nei confronti dell'autogestione è parificato in tutto e per tutto a quella nei confronti della proprietà (ad esempio alla morosità del canone) con ana-

loghe conseguenze. E ciò ha una sua inevitabile logica dal momento che, se il soggetto gestore delega all'autogestione lo svolgimento dei servizi e delle ordinarie manutenzioni alle parti comuni, non può che prevedere identiche conseguenze nei casi di inadempimento da parte degli assegnatari. In pratica, per semplificare, il mancato pagamento delle quote condominiali all'autogestione viene del tutto parificato negli effetti al mancato versamento del canone alla proprietà.

Nel 4° comma si prevede espressamente per gli organismi dell'autogestione, il diritto-dovere di agire anche giudizialmente per il recupero del credito nei confronti degli assegnatari morosi. Anche tale concetto viene a ribadire una normativa già in essere fino dal primo regolamento autogestioni (art. 11) emanato in attuazione della Legge Regionale 78 del 1983. Senonchè, di fatto, in quel testo il decreto ingiuntivo attivato dal responsabile dell'autogestione appariva non come uno degli strumenti, ma praticamente come l'unico strumento da adottare per il recupero della morosità. In concreto non risultava invece mai adottata la pratica della risoluzione del contratto da parte dell'ente proprietario, pur prevista nello stesso citato articolo 11. L'esperienza aveva dimostrato tutti i limiti del sistema, sia per le obiettive difficoltà umane e relazionali per il responsabile dell'autogestione che spesso si trovava costretto ad agire giudizialmente, anche se per conto

dell'autogestione, contro il moroso "vicino di casa", sia soprattutto per il frequente insuccesso dei tentativi di esecuzione dell'ottenuto decreto ingiuntivo con pignoramenti quasi sempre negativi in assenza di beni immobiliari e spesso anche mobiliari del moroso. In pratica non solo si individuava la pratica giudiziaria attivata dall'autogestione stessa come unico strumento di perseguimento della morosità, ma si consentiva di incorrere in frequenti esiti negativi e nell'ulteriore aggravio di inutili spese legali.

Il tema, come detto, era stato oggetto, negli anni, di stringente dibattito e già successivi accordi intersindacali avevano consentito di ovviare a molte delle denunciate disfunzioni. Il nuovo regolamento recepisce integralmente tutta la produzione normativa scaturita dalle iniziative dell'organizzazione degli assegnatari e dalla concertazione di circolari e regolamentazioni integrative derivanti dalla inevitabile necessità di un maggiore ed anzi essenziale coinvolgimento dell'ente gestore e della proprietà sul tema della morosità. Il Comune proprietario su segnalazione documentata dell'autogestione attiva (non pare ipotesi discrezionale ma giuridicamente dovuta) le procedure per la decadenza dall'assegnazione; Casa spa, su incarico del Comune proprietario, agisce per la risoluzione del contratto.

Come ulteriore conseguenza nei confronti dell'utente moroso, il comma 4, introducendo una importante novità, prevede la possibilità di applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui all'art.37, 2° comma della Legge regionale 96/96 (in euro, da un minimo di 154.93 a un massimo di 929.62).

Dal 5° al 9° comma dell'articolo in esame, integralmente innovativi rispetto al precedente regolamento, si analizza il procedimento adottabile in caso di morosità: i primi atti non possono che essere avviati dall'autogestione (solleciti e diffide agli inadempienti da parte del responsabile dell'autogestione); successivamente, in caso di insuccesso di tali iniziative, dovrà essere informato l'ente gestore che, anche se non espressamente previsto, con un'azione coordinata con l'autogestione, invierà una diffida al moroso (ci sembra perfettamente integrabile con la presente disciplina, infatti, quanto previsto all'art. 5 lett Q paragrafo b) che, per tali circostanze prevedeva, e a nostro avviso prevede ancora, un primo intervento dell'ente gestore che "affiancherà l'azione dell'autogestione con una propria diffida". Persistendo la morosità, si prospettano dunque a quel punto tre differenti ipotesi alternative tra loro: l'azione giudiziale da parte dell'autogestione, oppure quella attivata direttamente dall'ente gestore ("su espressa richiesta del responsabile dell'autogestione e previa verifica in ordine all'effettuazione degli adempimenti comunque di competenza dello stesso " e, sembrerebbe, solo nei casi in cui la morosità sussistesse contemporaneamente anche nei confronti dell'ente gestore) oppure, in caso di morosità o di difficoltà economiche derivanti da "situazioni di grave disagio sociale" o in caso



di “famiglie indigenti, assistite o di quelle per cui.....venga ritenuto molto probabile l’inefficacia” di procedure giudiziali, il subentro nel pagamento delle quote di autogestione da parte dell’ente gestore tramite utilizzo di fondi sociali messi a disposizione dagli enti amministrativi (servizi sociali ecc) o salvo rivalsa (rateizzata o meno) nei confronti degli interessati. Secondo la prassi precedentemente consolidata e, ci pare, perfettamente coerente con la descritta normativa, non si poteva che prevedere in questi casi una preliminare richiesta di informazioni da parte dell’autogestione all’ente proprietario che dovrà esprimersi quindi sui casi in cui l’autogestione dovrà agire (direttamente o tramite l’ente gestore se richiesto) o sui casi in cui sarà l’ente gestore stesso a sostituirsi nel pagamento delle quote.

Resta quindi eventualmente scoperta per l’autogestione solo la situazione in cui l’indicazione della proprietà sia stata per l’attivazione di azione giudiziaria da parte direttamente dell’autogestione nei confronti del moroso e che tale azione porti a risultati negativi o solo parzialmente positivi (pignoramento parziale o negativo): ebbene in tale ipotesi il comma 7 dell’articolo in esame prevede che l’ente gestore si debba sostituire nel pagamento (salvo rivalsa sull’interessato) “di quanto dovuto all’autogestione” (quindi anche delle spese legali) anche se pone alcune condizioni, peraltro ragionevoli; e cioè: non siano emerse sostanziali irregolarità nella conduzione dell’autogestione (da notare che si dovrebbe trattare di “sostanziali”, e non secondarie o veniali, irregolarità e accertate dalla Commissione autogestioni); si tratti di importi di non modesta entità (ma non in assoluto bensì in proporzione ai bilanci dell’autogestione; somme apparentemente modeste possono risultare infatti importanti per piccole autogestioni, o con bilanci di non rilevante entità, o con esigui accantonamenti e riserve, o con numerosi morosi, o, infine, in ipotesi dove è possibile un effetto “domino” con possibile allargamento “imitativo” del fenomeno da parte di altri assegnatari); si tratti infine di costi condominiali non diretti a migliorie immotivate e gravose (da notare che si tratta di ipotesi assolutamente limitate per vari motivi: innanzi tutto perché in linea generale l’autogestione dei servizi e parti comuni da parte diretta degli assegnatari ha per tradizione una tendenza al risparmio massimo delle spese e francamente non sembrano sussistere precedenti al riguardo fin dall’introduzione dell’istituto; inoltre le spese di cui trattasi dovrebbero possedere contemporaneamente entrambe le due caratteristiche di gravosità “e” (e non “o”) immotivatezza. Ci sembra qui si faccia riferimento, per analogia, al dato concettuale delle cosiddette “innovazioni gravose e voluttuarie” di cui all’art.1121 del codice civile, concetto delimitato in misura assolutamente ristretto dalle interpretazioni giurisprudenziali e dottrinali in materia di condominio.

Schematizzando per maggiore chiarezza applicativa e interpretativa le mo-

dalità di perseguimento della morosità delle quote dovute alla gestione autonoma, indichiamo qui di seguito il procedimento e gli atti consigliabili e/o previsti dalla nuova disciplina:

- sollecito al moroso da parte dell’autogestione
- in assenza di adempimento, diffida al moroso da parte dell’autogestione
- in assenza di adempimento, comunicazione da parte dell’autogestione a Casa spa della morosità dell’assegnatario
- diffida al moroso da parte di Casa spa (inviata per conoscenza in copia al responsabile dell’autogestione)
- in assenza di adempimento, richiesta da parte dell’autogestione di informazioni sulle attività da svolgere
- risposta di Casa spa in cui si indica se procedere con azione legale da parte dell’autogestione, se vi sia possibilità di agire su incarico del responsabile da parte di Casa spa stessa o, infine se Casa spa si sostituirà nel pagamento delle quote del moroso
- in caso di azione legale da attivare da parte dell’autogestione, incarico a un legale per l’avvio del procedimento per decreto ingiuntivo (ai sensi dell’art.63 delle disposizioni di attuazione del codice civile)
- in caso di risultato negativo o parzialmente negativo (pignoramento negativo o insufficiente) richiesta a Casa spa degli importi dovuti con obbligo per l’ente gestore di subentro al posto del moroso e salvo rivalsa sullo stesso per le quote di morosità (capitale dovuto) e per le spese legali
- eventuale applicazioni da parte di Casa spa delle sanzioni amministrative da un minimo di euro 154.93 a un massimo di euro 929.62 nei confronti dell’inadempiente
- eventuale attivazione, nei confronti dell’inadempiente, del procedimento per decadenza dall’assegnazione da parte del Comune di appartenenza
- eventuale attivazione da parte di Casa spa, su incarico del Comune di appartenenza, del procedimento per la risoluzione del contratto di locazione

art.13.- SCIoglimento dell’Autogestione

1. Qualora si rilevino gravi difficoltà od irregolarità nella conduzione dell’Autogestione, Casa spa, esperite inutilmente le idonee iniziative per il ripristino della corretta gestione, sentita la Commissione per le Autogestioni ed in conformità alle indicazioni della stessa, provvede alla nomina di un Commissario straordinario che sostituisca gli organi dell’Autogestione nell’espletamento dei propri compiti. Tutti gli oneri relativi sono posti a carico dell’Autogestione, così come ogni altra spesa che Casa spa dovesse sostenere per qualsiasi titolo o ragione.

2. L’assemblea degli assegnatari facenti parte dell’Autogestione commissariata, convocata con le modalità di cui al presente regolamento, può

ricostituire l'Autogestione, secondo le disposizioni del medesimo.

3. Il Commissario Straordinario è tenuto al rispetto degli obblighi previsti dal presente regolamento, in particolare per quanto riguarda l'obbligatorietà delle comunicazioni alla Commissione per le Autogestioni sul bilancio preventivo e sul conto consuntivo.

4. L'incarico al Commissario Straordinario comprende altresì il compito di promuovere la ricostituzione degli organi dell'Autogestione. Il Commissario Straordinario ha un mandato annuale rinnovabile per due volte.

5. Durante il periodo di commissariamento Casa spa provvede a decurtare il 25% delle quote di cui all'art. 4, lett. a) del presente regolamento, ed eroga il restante 75% all'Autogestione.

6. Qualora l'Autogestione venga formalmente ricostituita, o durante o al termine del periodo di commissariamento, la medesima ottiene il riaccredito in via immediata delle quote, di cui al precedente comma 5, non corrisposte.

7. Decorso il termine di cui al precedente comma 4, Casa spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, verifica la possibilità di ricostituzione dell'Autogestione e stabilisce se prorogare il commissariamento o dichiara lo scioglimento dell'Autogestione stessa, riassumendo in proprio i compiti relativi alla gestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie. Le somme eventualmente non utilizzate nel periodo di commissariamento vengono comunque versate a Casa spa.

8. In tutti i casi di cessazione del commissariamento, per ricostituzione dell'Autogestione o scioglimento della stessa, il Commissario Straordinario

ha l'obbligo di presentare il conto consuntivo della gestione, con dettagliata indicazione dei crediti/debiti di ciascun assegnatario, ai fini della regolare presa in consegna da parte degli organi dell'Autogestione ricostituita o di Casa spa.

9. In situazioni di evidente impossibilità di ricostituzione dell'autogestione e/o nei casi in cui la scarsa dimensione numerica della stessa rendano troppo gravoso l'onere del commissariamento, su conforme parere della Commissione per le Autogestioni, Casa spa può procedere direttamente alla relativa ripresa in carico.

Commento.

L'articolo 13, che tratta delle materie relative al commissariamento e allo scioglimento dell'autogestione, è un'altra norma notevolmente innovativa rispetto al precedente regolamento.

Viene ripresentata da una parte la figura del commissario (anche se ne viene modificata la denominazione da "amministratore ad acta" a "commissario straordinario") che però viene investito anche di compiti promozionali della ricostituzione dell'autogestione e limitato nei tempi di operatività da determinati termini. Dall'altra viene introdotto un regime penalizzante per le autogestioni commissariate che, nelle intenzioni del legislatore, dovrebbe incentivarle a un rapido ritorno alla gestione ordinaria pena la riduzione o addirittura la perdita dei contributi e lo scioglimento delle stesse.

Analizziamo qui di seguito i vari passaggi che disciplinano, nell'articolo in esame, i casi di "patologie" delle autogestioni.

Il presupposto per un intervento dell'ente gestore e della commissione autogestione viene individuato nella presenza di "gravi difficoltà od irregolarità nella conduzione": si tratta di ipotesi presentate direttamente dagli organismi dell'autogestione (ad esempio impossibilità ad eleggere il responsabile e conseguente trasmissione del relativo verbale di assemblea negativo a Casa spa) o rilevate dall'ente gestore (per esempio da controlli su atti o bilanci che vengono ritenuti gravemente irregolari).

Una prima novità rispetto alla precedente normativa, si denota nell'obbligo da parte di Casa spa di attivare tutte le idonee e possibili iniziative per il ripristino della corretta gestione; come rilevato anche in altri passaggi della presente trattazione, il nuovo regolamento, infatti, tende a individuare nell'ente gestore un soggetto non più di semplice applicazione burocratica delle norme, ma come attivo agente propulsivo delle finalità della legislazione in tema di autogestione. Solo dopo avere constatato l'impossibilità a un ritorno al regolare svolgimento della gestione autonoma, Casa spa dovrà coinvolgere la Commissione per le autogestioni e nominare, in conformità del parere della stessa (si tratta quindi di un parere vincolante), un



commissario straordinario.

Nulla esclude che anche la commissione possa ritenere di porre in essere nuovi tentativi di regolarizzazione della gestione prima di procedere a un atto di nomina di un commissario che, come si intravede tra le righe del regolamento, viene ritenuta una specie di ipotesi estrema da evitare in tutti i casi possibili.

Il commissario straordinario però, una volta eletto, assume poteri rilevanti e, realistica presa d'atto di situazioni già verificatesi in passato, sostituisce gli organi dell'autogestione nell'espletamento dei compiti (precedentemente veniva ipotizzata la doppia possibilità di affiancamento e solo nei casi di assoluta inoperosità, di sostituzione).

Viene ribadito che tutti i relativi oneri economici restano a carico dell'autogestione confermando una prima conseguenza di fatto sanzionatoria.

Nonostante la sua discrezionale autorità, tuttavia, il commissario deve attenersi ad alcune regole e limiti fondamentali quali il rispetto delle norme del regolamento e la presentazione alla Commissione autogestione dei bilanci consuntivo e preventivo (comma 3), il perseguimento del tentativo di ricostituire l'autogestione (comma 4), la limitazione temporale del mandato (un anno, rinnovabile per altre due volte) (comma 4) e infine, nei casi di cessazione del suo incarico, l'obbligo di presentazione del consuntivo della sua gestione con precisa indicazione del saldo finale creditore o debitore di ciascun assegnatario (comma 8).

L'assemblea degli assegnatari può in qualunque momento ricostituire l'autogestione: la convocazione della stessa, mancando nella fase del commissariamento la figura del responsabile, può essere effettuata dal commissario straordinario stesso, ma anche, secondo quanto stabilito dall'art.6, 4° comma, su richiesta, si presume al commissario straordinario, di almeno 1/6 dei partecipanti all'autogestione che rappresentino almeno 1/6 dei millesimi della quota generale. In tal caso, in ipotesi di mancata convocazione da parte del commissario nonostante la richiesta, si deve probabilmente ritenere applicabile, giusto il rinvio di cui all'art.1 comma 3° alle norme generali del codice civile sul condominio, l'art.66 delle disposizioni di attuazione del c.c. laddove si stabilisce che "decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione". Infine l'assemblea straordinaria per la ricostituzione dell'autogestione può essere convocata da Casa spa.

Dalla nuova normativa emerge, all'interno di un quadro generale di forte incentivo alla pratica dell'autogestione, una contestuale penalizzazione delle autogestioni commissariate che si sostanzia innanzi tutto in una immediata decurtazione del 25% delle quote dei contributi. Tali importi vengono accantonati da Casa spa per tutta la durata del commissariamento, ma vengono

poi svincolati a favore dell'autogestione nel caso di ricostituzione; in tale ipotesi, quindi, non solo viene ripresa l'ordinaria erogazione del 100% dei contributi stessi, ma vengono riversati anche gli arretrati "congelati". Dei costi del compenso al commissario straordinario e delle connesse spese amministrative, abbiamo già detto.

La sanzione comunque più grave ed estrema appare il definitivo scioglimento che può essere decretato da Casa spa sentito il parere della Commissione per le autogestioni scaduti i termini del commissariamento, e cioè dopo tre anni. Diciamo "può" e non "deve" essere decretato, perché in tale fase può essere valutata una possibile proroga del commissariamento stesso. Tuttavia, in assenza di possibilità di ricostituzione, l'autogestione viene sciolta, il versamento dei contributi interrotto e quelli accantonati vengono definitivamente incamerati dall'ente gestore.

Lo scioglimento però viene evidentemente considerato come una ipotesi molto remota ed estrema dal momento che, oltre ai tentativi che sia il commissario sia Casa spa devono porre in essere per la ricostituzione, si rileva la presenza della possibilità di discrezionali proroghe dei termini, come sopra detto, e, infine, la eventuale ripresa in carico della gestione dei servizi comuni può avvenire solo in "situazioni di evidente impossibilità di ricostituzione dell'autogestione" e solo dopo conforme e vincolante parere della Commissione per le autogestioni. Infine una ipotesi di ripresa in carico da parte dell'ente gestore, senza nemmeno passare per la fase del commissariamento, ma sempre dopo parere favorevole vincolante della Commissione, si verifica nei casi in cui la scarsa dimensione numerica del fabbricato renda troppo gravoso l'onere del commissariamento stesso.

Art.14.- AUTOGESTIONE IN IMMOBILI IN FASE DI VENDITA O PROPRIETA' MISTA

1. In caso di vendita di alloggi facenti parte di un'Autogestione regolarmente costituita, nelle more della costituzione del condominio ai sensi del Codice Civile e con l'assenso degli acquirenti, gli organi dell'autogestione possono continuare ad operare nelle materie di loro competenza; in tale ambito le posizioni degli assegnatari acquirenti o locatari non subiscono differenziazioni, così come rimangono ferme tutte le disposizioni del presente regolamento.
2. Quanto stabilito ai sensi del comma 1 è riportato nel contratto di acquisto.
3. Per gli alloggi ceduti Casa spa cessa di versare le quote di cui all'art. 4, lett. a), che restano a carico degli acquirenti.
4. Sono oggetto di deliberazioni riservate al Comune proprietario o a Casa spa, secondo quanto previsto dal contratto di servizio, ed ai soli acquirenti le questioni attinenti le manutenzioni straordinarie e tutte le altre non ri-

comprese tra le materie di competenza dell'Autogestione.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo possono essere applicate anche a condomini misti con l'assenso dei proprietari delle unità immobiliari non Erp.

Commento.

La disciplina del presente articolo rappresenta una integrale novità rispetto alla precedente normativa e prende in esame essenzialmente due ipotesi precedentemente non regolamentate espressamente e precisamente quella degli immobili parzialmente ceduti in proprietà agli assegnatari e quella degli immobili di proprietà mista (e cioè quelli dove alcune unità immobiliari non sono di proprietà di edilizia residenziale pubblica ma di privati).

E' bene premettere che la normativa generale prevede che, quando all'interno di un fabbricato la proprietà venga frazionata in almeno due parti (operazione che determini la sussistenza di almeno due proprietà esclusive con alcune parti a comune), si crea di fatto un condominio; ne consegue l'applicazione degli articoli 1117 e seguenti del codice civile. Il regime di autogestione da parte degli assegnatari dei servizi e delle manutenzioni ordinarie delle parti a comune, verrebbe quindi automaticamente a decadere con le inevitabili conseguenze: cessazione totale dell'obbligo da parte dell'ente gestore a versare le quote dei contributi, cessazione del diritto di voto da parte degli inquilini (se non sulla materia del riscaldamento ai sensi dell'art.10 Legge 392/78), nomina di un amministratore negli immobili con più di quattro proprietari effettuata solo dai proprietari stessi, e così via. Si è voluto quindi evitare questo automatismo che di fatto smantellava l'autogestione (spesso nonostante il parere contrario degli ex assegnatari ora proprietari) tramite la possibilità di continuarne l'esperienza nelle more della costituzione del condominio. Giuridicamente si è ricorsi a un espresso richiamo all'applicabilità dell'autogestione nello stesso atto di vendita (comma 2°); le conseguenze di tale previsione normativa appaiono le seguenti:

- continuazione, fino alla costituzione del condominio, del regime dell'autogestione in virtù di una espressa previsione contrattuale nell'atto di vendita (nei fabbricati parzialmente ceduti a riscatto agli ex assegnatari) o dell'assenso a valersi delle normative sull'autogestione da parte dei proprietari privati non di edilizia residenziale pubblica (nei fabbricati cosiddetti "misti") (comma 5°)
- sospensione del versamento dei contributi autogestione da parte di Casa spa solo per le unità immobiliari vendute
- creazione di un doppio regime per quanto attiene, da una parte, alle materie di competenza dell'autogestione che continuerà a operare in via esclusiva per la gestione dei servizi e delle manutenzioni ordinarie, e dall'altra

dei proprietari (Comuni e/o Casa spa e assegnatari riscattisti o proprietari privati) che delibereranno, si intende secondo le norme del codice civile sui condomini, sulle materie non di pertinenza dell'autogestione (ad esempio lavori straordinari).

La norma non appaia di secondaria importanza dal momento che rivela quanto il nuovo regolamento abbia tentato di recepire e disciplinare fattispecie precedentemente rare e marginali, ma che i nuovi indirizzi di politica urbanistica in materia di edilizia residenziale pubblica hanno sempre più largamente espresso; si pensi, ad esempio, alla riduzione dei finanziamenti pubblici per l'erp e quindi alla progressiva limitazione del tradizionale meccanismo esproprio area/costruzione/assegnazione alloggi tutto gestito dal soggetto pubblico e il ricorso sempre più frequente ad accordi/convenzioni con costruttori privati e l'utilizzo a fini pubblici di unità immobiliari all'interno di fabbricato in parte o a volte addirittura in maggior parte di privati. Non ci si può nascondere che, indirettamente, tale processo rischia di produrre qualche crepa nella classica configurazione del modello autogestione e bene si è fatto ad iniziare ad analizzare il fenomeno che anzi in futuro non potrà che richiedere sempre maggiori approfondimenti; sia gli enti gestori, sia gli organismi delle autogestioni dovranno inevitabilmente affinare in tale ambito le modalità di approccio e di gestione e, come in passato, se necessario, concordare di volta in volta o in via generale, protocolli di intesa che possano individuare le soluzioni ottimali alle problematiche emergenti.

Art.15.- FORME ATIPICHE DI AUTOGESTIONE

1. In presenza di gestioni autonome, operanti in base a disposizioni ed autorizzazioni precedenti alla vigente normativa o comunque non regolarmente costituite, ovvero non più operanti nel pieno rispetto delle competenze e/o delle formalità di cui al presente regolamento, ferma restando l'impossibilità di usufruire del finanziamento di cui all'art.4, lett. a), Casa spa, sentita la Commissione per le Autogestioni, consente il loro funzionamento e riconosce la vigenza delle relative deliberazioni, purché le gestioni autonome in questione informino comunque la loro attività a principi di partecipazione, democrazia, correttezza ed efficienza nella fornitura dei servizi agli assegnatari.

Commento.

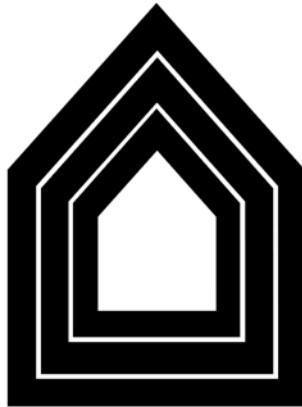
L'ultimo articolo disciplina la materia delle autogestioni atipiche; trattasi di ipotesi, peraltro marginali e che, a nostro parere, andrebbero progressivamente riportate ad una completa tipicizzazione nell'ambito delle norme di cui al regolamento in esame; si tratta di autogestioni che, benché non costituite e/o condotte precisamente secondo i principi generali e speciali della legge regionale e del regolamento stesso, tuttavia sostanzialmente

“informino comunque la loro attività ai principi di partecipazione, democrazia, correttezza ed efficienza nella fornitura dei servizi”. Si verte probabilmente in casi o di gestioni anomale costituite prima dell’entrata in vigore delle leggi regionali (si ricordi che già l’art.24 del DPR 1035/72 consentiva l’autogestione dei servizi diretta da parte degli assegnatari secondo modalità nettamente differenti dall’attuale e senza l’automatico correlativo obbligo dell’ente gestore a versare i contributi introdotti per la prima volta dalla Legge regionale 78/83) o di altre forme atipiche successivamente costitutesi. Tuttavia perché tali esperienze possano essere in qualche modo riconosciute è necessario, come sopra detto, che siano garantiti (l’articolo in esame utilizza qui espressioni alquanto generiche) criteri di correttezza, efficienza e partecipazione degli assegnatari alle scelte e, inoltre, che la Commissione autogestione esprima un parere favorevole al loro riconoscimento. Anche tuttavia se tutti tali presupposti fossero sussistenti, si esclude in ogni caso il versamento di contributi da parte dell’ente gestore. Appare quindi con tutta evidenza che il fenomeno delle autogestioni atipiche non può che considerarsi limitato e sporadico posto che non si comprenderebbe una espressa e consapevole aspirazione degli assegnatari di fabbricati di edilizia residenziale pubblica al riconoscimento di gestioni dove ci si impegna ad applicare di fatto le regole fondamentali dell’autogestione senza potere però usufruire dei relativi benefici.

Dott. Claudio Bellanti

Polis srl

polis



sunia