

# Amministrazione e rendicontazione

Dalle gestioni condominiali alle spese accessorie



## Argomenti

- Gestione delle assemblee annuali degli assegnatari e supporto alle autogestioni
- L'amministrazione di condominio: proprietà mista e privata
- La rendicontazione delle spese accessorie

## La legge regionale

Una volta all'anno, di norma nel corso dei primi sei mesi ACER è tenuta a promuovere per tutto il patrimonio di Erp in gestione le assemblee degli assegnatari, come previsto dalla l.r.24/2001.

Di regola le assemblee si terranno per fabbricato, o per gruppi di fabbricati facenti parte dello stesso complesso residenziale, purché gli assegnatari convocati non superino il numero di 150, o per comune, purché il numero degli assegnatari residenti nel comune non superi il numero di 100.



## LE ASSEMBLEE

### La convocazione

Le assemblee sono convocate a cura di ACER d'intesa con i rappresentanti delle forme di autogestione/partecipazione alla gestione in atto, mediante invio postale o recapito diretto di avviso a tutti gli assegnatari interessati almeno cinque giorni prima della data fissata.

L'avviso deve contenere l'indicazione del luogo, del giorno e dell'ora della riunione, nonché degli argomenti da trattare.

Copia dell'avviso sarà trasmessa al competente settore dell'Amministrazione comunale che potrà inviare all'assemblea un proprio esponente. Il calendario delle assemblee sarà inoltre trasmesso alle associazioni sindacali provinciali rappresentative degli assegnatari.

## Ripartizione delle spese accessorie

ACER Piacenza provvede annualmente alla ripartizione delle spese accessorie dei servizi e delle spese di manutenzione riferite alle parti comuni del fabbricato agli utenti residenti in fabbricati la cui gestione condominiale è a carico dell'Azienda.

- Servizi di energia elettrica, gas e acqua e tipi di ripartizione (millesimi, persone o contatori divisionali)
- Servizi manutentivi relativi a lavori o servizi in appalto eseguiti nei fabbricati oggetto di rendicontazione condominiale quali:

- ⇒ Conduzione impianti di riscaldamento
- ⇒ Manutenzione aree verdi
- ⇒ Manutenzione ascensori
- ⇒ Spurgo fosse
- ⇒ Manutenzione generica al fabbricato
- ⇒ Sgomberi materiali vari

## Le forme di autogestione

Nelle assemblee ordinarie o in apposite assemblee promosse dai rappresentanti di scala, gli inquilini saranno chiamati a pronunciarsi in particolare sulle modalità di effettuazione dei seguenti servizi:

- pulizia scale e spazi comuni interni agli immobili;
- pulizia cortili, spazi ad uso sociale e ricreativo, parcheggi, aree comuni delle autorimesse;
- cura delle aree verdi .

Le assemblee degli inquilini, per ognuno dei suddetti tre settori, potranno scegliere una delle seguenti forme di effettuazione/gestione del servizio:

- effettuazione del servizio a cura degli inquilini stessi, con modalità concordate proposte da Acer o dai rappresentanti di scala e di complesso abitativo;
- definizione da parte degli inquilini, tramite i rappresentanti di scala o tramite il comitato di complesso abitativo, delle modalità di effettuazione del servizio (e dei costi conseguenti) tramite un operatore specializzato accreditato presso l'ACER-PC: l'Azienda formalizzerà il contratto di fornitura e provvederà alla liquidazione delle fatture e al loro addebito per quote millesimali agli inquilini contestualmente alla bollettazione del canone, con il sistema di acconti mensili e saldo a fine anno.
- effettuazione dei servizi a cura dell'ACER-PC tramite operatori specializzati e addebito dei costi agli inquilini come sopra.

## I contenuti

- il rendiconto finanziario dei servizi accessori e degli interventi di manutenzione dell'anno precedente assicurati direttamente da Acer e di quelli eventualmente autogestiti dagli assegnatari;
- le previsioni finanziarie relative a detti servizi per l'esercizio in corso;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che Acer abbia eventualmente in programma;
- l'esecuzione di interventi per i quali sia previsto il concorso finanziario degli assegnatari
- gli eventuali disservizi nella gestione e le eventuali esigenze di manutenzione delle parti comuni degli immobili segnalati dagli assegnatari;
- eventuali regolamenti per la gestione degli spazi comuni che siano proposti da Acer o dalle forme di autogestione/partecipazione;
- la costituzione, modifica ed estinzione di eventuali forme di autogestione/partecipazione;
- la nomina dei rappresentanti della forme di autogestione/partecipazione;
- eventuali altri temi che siano proposti da Acer, dal Comune o dagli assegnatari.

## Forme di autogestione

## I partecipanti

Ad ogni assemblea parteciperà un rappresentante di Acer che riferirà sugli argomenti pertinenti ai compiti dell'Azienda e verbalizzerà l'andamento della discussione e gli eventuali pronunciamenti assunti a maggioranza dai partecipanti sugli argomenti trattati. Il rappresentante di Acer potrà assumere la presidenza della riunione o assegnarla al rappresentante della forma di gestione/partecipazione eventualmente esistente o all'esponente del Comune eventualmente presente.

## La validità

Affinché le decisioni delle assemblee degli inquilini siano validamente assunte relativamente alle forme di gestione dei servizi e alle regolamentazioni dell'uso delle aree comuni occorre che l'avviso di convocazione delle assemblee sia recapitato a tutti gli inquilini interessati, che le assemblee, anche tramite deleghe (non più di due per partecipante, in aggiunta al voto proprio), siano rappresentative della metà più uno dei convocati e che le decisioni siano assunte dalla maggioranza dei presenti e rappresentati. Le decisioni assunte andranno verbalizzate e trasmesse all'ACER-PC. Relativamente ai regolamenti di dettaglio per l'uso degli spazi comuni l'ACER-PC se ne riserva la ratifica entro quindici giorni dal ricevimento previa verifica della legittimità normativa del loro contenuto. L'ACER-PC assicurerà la collaborazione necessaria per il funzionamento delle forme di partecipazione e autogestione, compresa la convocazione di assemblee degli assegnatari, la stesura di bozze di regolamenti, la conservazione di regolamenti e verbali.

## Pulizia delle parti comuni

Nel caso in cui l'assemblea opti per l'effettuazione del servizio di pulizie delle parti comuni interne, o di quelle esterne oppure della cura delle aree verdi tramite operatore specializzato esterno, l'ufficio formalizzerà il contratto di fornitura (procedure di acquisizione di servizi) e delle successive liquidazioni delle fatture e ripartizioni in quote millesimali (procedure di rendicontazione spese accessorie).

## Nomina dei rappresentanti

Nelle assemblee agli inquilini sarà proposto di autorganizzarsi per la regolamentazione e l'utilizzo degli spazi comuni e per l'effettuazione/gestione dei servizi accessori, con la nomina da parte degli inquilini stessi di un rappresentante degli inquilini per ogni scala e con la costituzione di un comitato di complesso abitativo formato dai rappresentanti di scala e coordinato da un presidente eletto dagli stessi.

## Compiti e funzioni

Ai rappresentanti di scala e ai comitati di complesso abitativo sono assegnate le seguenti funzioni relativamente al rispettivo ambito residenziale:

- tenere i rapporti con Acer in ordine ai problemi del rispettivo settore abitativo;
- formulare le proposte da sottoporre all'assemblea degli inquilini relativamente alle forme di gestione dei servizi accessori e alla regolamentazione di dettaglio per l'utilizzo delle aree comuni, spazi ad uso sociale e ricreativo, parcheggi riservati;
- sovrintendere alla attuazione delle forme di gestione e dei regolamenti approvati dall'assemblea degli inquilini;
- segnalare ad Acer eventuali violazioni ai regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- esprimere ad Acer e al Comune parere in merito a provvedimenti di carattere disciplinare eventualmente attivate da tali enti a seguito di violazioni delle norme regolamentari relative all'uso delle parti comuni.