



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA

VADEMECUM PER UN PROFICUO RAPPORTO TRA AMMINISTRATORI E ATER

L'ATER di Roma è ente pubblico gestore di alloggi di edilizia sociale, che si trova a dedicare parte delle proprie attività alla partecipazione ai condomini costituitisi a seguito delle vendite di immobili e gestiti da amministratori privati.

I tempi e le modalità delle azioni dell'Azienda sono dunque necessariamente quelle di una **struttura pubblica**, che – indipendentemente dal livello di efficienza – è tenuta a seguire puntualmente le procedure burocratiche prescritte dalle norme che regolano la sua attività, a garanzia del corretto utilizzo del denaro pubblico. Il processo di formazione della volontà dell'Ente deve dunque seguire regole che ne consentano la massima trasparenza e il controllo da parte degli organi a questo deputati.

Le indicazioni che seguono sono pertanto volte a contemperare le esigenze degli amministratori condominiali, soggetti come tali alla normativa privatistica, con gli inevitabili vincoli cui i nostri operatori sono sottoposti anche per la partecipazione ai condomini. Se gli amministratori si atterrano ad esse, con comune spirito di collaborazione, ne gioverà la buona riuscita della comune attività di gestione condominiale.

RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA ATER E INQUILINI

La ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino avviene secondo quanto stabilito dall'allegata **tabella di CONFEDILIZIA**, dunque:

- ✧ sono **a carico dell'inquilino**: il costo dei servizi erogati (riscaldamento, ascensore, pulizia scale e parti comuni, luce scale, ecc.) e la manutenzione ordinaria delle parti comuni (sostituzione di lampade, pulizia di fognature, riparazione di infissi, scale, ecc.);
- ✧ sono **a carico dell'ATER** le quote di manutenzione straordinaria e le altre voci indicate nella tabella suddetta (assicurazione del fabbricato, 50% compenso amministratore, ICI ecc.).

L'amministratore, di norma, si impegna ad effettuare gratuitamente la doppia ripartizione delle spese predette.

PARTECIPAZIONE ALLE ASSEMBLEE

L'ATER partecipa alle assemblee condominiali mediante un proprio delegato. Per le assemblee nei condomini dove ATER ha una partecipazione millesimale superiore ai 200 millesimi, è preferibile che **l'amministratore concordi preventivamente con l'Azienda la data dell'assemblea.**



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DEL COMUNE DI ROMA

PAGAMENTI

I pagamenti vengono effettuati soltanto dopo l'approvazione dei bilanci preventivi e/o consuntivi da parte dell'assemblea e dei relativi riparti. L'Azienda non partecipa alla costituzione di fondi cassa.

I tempi dei pagamenti non sono quelli consueti dei privati condomini (quando diligenti), ma di circa tre – quattro mesi dall'invio del verbale completo della documentazione. I **pagamenti** sono per contro **al 100% certi**, anche per quanto riguarda le eventuali **inadempienze degli inquilini**, di cui se morosi l'Azienda anticipa comunque le quote, **azzerando così il rischio di insolvenza**, ordinariamente a carico dell'amministrazione condominiale.

Dobbiamo infatti necessariamente seguire un **iter procedurale**, che rispetti le disposizioni interne e normative che regolano la nostra attività di Ente pubblico, come tale però sempre solvibile.

L'iter procedurale in questione non ha peraltro tempi più lunghi di quelli ordinariamente richiesti dall'azione legale. Qualunque sia la strada prescelta, conciliante attesa o decreto ingiuntivo, il Condominio incamererà la somma generalmente **nello stesso momento**.

Per contribuire a ridurre il più possibile i tempi tecnici necessari, gli amministratori possono dunque:

1. **inviare in tempi il più possibile brevi i verbali** delle assemblee e tutta la documentazione necessaria;
2. **evitare di ricorrere con decreti ingiuntivi** per ritardi per noi inevitabili, intasando così i nostri Uffici e rallentando l'attività ordinaria, a danno anche delle amministrazioni condominiali;
3. quando il ricorso all'ingiunzione sia ritenuto inevitabile, **non optare per legali che agiscano con decreti ingiuntivi per ciascuna unità abitativa**, invece che per il complesso degli alloggi di nostra proprietà, incrementando così, oltre che i costi delle azioni legali, ancora una volta i tempi e le risorse necessarie ai nostri Uffici per far fronte al lavoro; l'indicazione è peraltro coerente con l'**art. 49 del Codice deontologico forense**, che recita: *"l'avvocato non deve aggravare con onerose o plurime iniziative giudiziali la situazione debitoria della controparte quando ciò non corrisponda ad effettive ragioni di tutela della parte assistita"*.

COMUNICAZIONI AGLI INQUILINI

All'atto della costituzione del condominio autonomo ed alla nomina dell'amministratore condominiale, l'ATER comunica ai propri inquilini:

- ☒ quali sono le quote a carico del conduttore;
- ☒ il nome dell'amministratore;
- ☒ che dalla data di costituzione devono versare le quote condominiali all'amministratore nominato;
- ☒ che allo stesso amministratore devono rivolgersi per eventuali segnalazioni di guasti o anomalie riscontrate nelle parti comuni del fabbricato.



**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DEL COMUNE DI ROMA**

MOROSITÀ INQUILINI

Nel caso in cui l'inquilino, sebbene sollecitato dall'amministratore, non paghi le spese condominiali, l'ATER **anticipa** all'amministratore tutte le spese con successivo addebito sulla bolletta dell'inquilino stesso.

**SERVIZIO GESTIONE SPECIALE
UFFICIO CONDOMINI**