



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI RAGUSA

DETERMINA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

N° 31/25 DEL 15/09/2025

OGGETTO: *Approvazione “Nuovo Regolamento per ottenere l’autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione e/o rimborso della spesa sostenuta”*

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Su proposta del Dirigente Amministrativo n° 5644 del 12/09/2025, dott. Ettore Di Paola, prende in esame il seguente argomento: **Approvazione nuovo “Regolamento per ottenere l’autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione e/o rimborso della spesa sostenuta”**

PREMESSO:

CHE l’Istituto Autonomo Case Popolari di Ragusa è proprietario o gestore di un consistente patrimonio immobiliare diffuso in tutti i comuni della Provincia di Ragusa e composto da circa 2.400 unità immobiliari suddivise in stabili di esclusiva proprietà dell’Ente o a proprietà mista;

CHE, in funzione dell’elevato numero di alloggi e stabili nonché della vetustà legata all’epoca di realizzazione degli stessi, si rende necessaria una costante attività manutentiva al fine di porre rimedio alle diverse situazioni emergenziali e non richieste dall’utenza;

CHE ai sensi dell’articolo 1576 c.c. *“il Locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore”*;

CHE la suddetta attività manutentiva prevede la realizzazione di interventi manutentivi a carico del locatore, per come previsti dall’allegato D del *Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 16/01/2017* e dal *Regolamento d’uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e Allegato sulla Ripartizione delle spese di manutenzione* approvato con Determina del Commissario Straordinario n.11/2020 del 10 luglio 2020, riconducibili:

- 1- agli interventi di cui all’art. 6 del D.P.R. 380/2001 – **“Attività edilizia libera”**, tra i quali sono contemplati:

- **"interventi di manutenzione ordinaria"** di cui all'art. 3 c.1 lettera a) del D.P.R. 380/2001: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- 2- agli interventi di cui all'art. 6 bis del D.P.R. 380/2001 – **"Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata"** tra i quali sono contemplati:
- **"interventi di manutenzione ordinaria"** di cui all'art. 3 c.1 lettera a) del D.P.R. 380/2001: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
 - **"interventi di manutenzione straordinaria"** di cui all'art. 3 c.1 lettera b) del D.P.R. 380/2001 non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, [10](#) e [22](#), del D.P.R. 380/2001, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio;

CHE detti interventi, tendendo a fronteggiare situazioni anche di emergenza provocate da guasti agli impianti tecnologici (idrici, fognanti, elettrici, di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria), da caduta di calcinacci o parti di calcestruzzo coprifermo dei balconi, pensiline, cornicioni etc. ammalorati a seguito carbonatazione dello stesso calcestruzzo, da eventuali infiltrazioni di acque meteoriche sia dai tetti che dalle terrazze, rivestono un carattere d'urgenza e sono da considerarsi inderogabili in quanto interessano non solo la salvaguardia della salute degli assegnatari, ma anche la garanzia della pubblica incolumità oltreché il godimento del bene locato;

CHE, oltretutto, l'attività manutentiva dell'Ente è incrementata dall'attività locativa dello stesso, a seguito di nuove assegnazioni di alloggi cosiddetti "di risulta", i quali necessitano anch'essi di interventi di manutenzione atti a consentirne l'abitabilità/agibilità propedeutica alla consegna definitiva;

CONSIDERATO:

CHE alla data odierna risulta assunto al protocollo dell'Istituto un elevato numero di istanze di richiesta di intervento manutentivo e che tale numero, in considerazione dell'età nominale e della vulnerabilità del patrimonio edilizio I.A.C.P. come anche in relazione all'esiguo numero di personale tecnico in organico, tendendo ad aumentare, determina l'aggravarsi della già complessa gestione degli interventi manutentivi;

CHE è comunque necessità e dovere improcrastinabile dell'Amministrazione assolvere all'obbligo della manutenzione straordinaria degli alloggi assegnati e di neo-assegnazione;

VISTO il D.M. 16/01/2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che stabilisce i *"Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi*

dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge” e in particolar modo l'allegato “D” che definisce gli interventi imputabili al locatore;

VISTA la determina del commissario Straordinario n. 21/2019 del 31-07-2019 con la quale è stata adottato il regolamento delle rateizzazioni per morosità;

VISTA la determina del Commissario Straordinario n.22/2016 del 22 dicembre 2016 la quale è stata adottata la Carta dei Servizi dell'Ente;

VISTA la determina del Commissario Straordinario n.11/2020 del 10 luglio 2020 con la quale è stato adottato il Nuovo Regolamento d'uso degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica e Ripartizione delle spese di manutenzione;

VISTO il Regolamento per l'autogestione dei servizi comuni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica approvato con Determina Commissariale n. 18/20 del 30/11/2020;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e ss.mm.ii.;

VISTO il D.L. 9 aprile 2008, n. 81 - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e ss.mm.ii.;

VISTO il D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 - Regolamento concernente l'attuazione dell'[articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a\) della legge n. 248 del 2005](#), recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO

CHE l'art. 4 della L.R. n.11 del 9/8/2002 stabilisce la possibilità per gli inquilini degli alloggi di E.R.P. di richiedere di realizzare in proprio interventi urgenti di manutenzione nell'alloggio in locazione, consentendo loro la compensazione della spesa sostenuta dai canoni di locazione dovuti all'Ente;

CHE con Delibera del Consiglio di Amministrazione n.33/22 del 31/10/2022 è stato approvato il *“Regolamento per ottenere l'autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione”*;

CHE tale Regolamento è risultato di difficile applicazione in relazione alle diverse situazioni reddituali e problematiche economiche degli assegnatari i quali, non avendo la possibilità di far fronte alle spese manutentive mediante anticipo delle stesse con compensazione dei canoni di locazione e recupero delle somme anticipate in un intervallo di tempo relativamente ampio, tendono a richiedere l'intervento diretto dell'Istituto anche per la risoluzione di problematiche elementari;

CHE con Determina del Commissario Straordinario n.24/24 del 07/10/2024 è stato approvata la Modifica al *“Regolamento per ottenere l'autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione”* approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n.33/22 del

31/10/2022, mediante l'adozione di una procedura, prevista dall'art. 4 della L.R. n.11 del 9/8/2002, di rimborso diretto e conguaglio delle spese sostenute, preventivamente autorizzate dall'Ente;

CHE l'attuazione del Regolamento di cui al punto precedente, così come modificato dalla Determina del Commissario Straordinario n.24/24 del 07/10/2024, ha determinato un incremento dell'attività manutentiva dell'Ente, per il tramite degli assegnatari, tale da indurre questa Amministrazione ad incrementare il range di rimborso diretto previsto dallo stesso a fronte di una regolamentazione più definita alla disciplina tecnica, urbanistica e alla giurisprudenza del settore;

VISTA la Proposta di Determina del Dirigente Amministrativo per l'approvazione del **Nuovo Regolamento per ottenere l'autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione e/o rimborso della spesa sostenuta e suoi allegati**, assunta al protocollo dell'Ente con nota n° 5644 del 12/09/2025;

DETERMINA

per quanto in premessa e di seguito interamente richiamato

1. di **APPROVARE** il **Nuovo Regolamento per ottenere l'autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione e/o rimborso della spesa sostenuta e i suoi allegati**;
2. di **DARE ATTO** che il Regolamento approvato annulla e sostituisce il precedente "*Regolamento per ottenere l'autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione*" approvato con Determina del Commissario Straordinario n.24/24 del 07/10/2024 e ogni altro regolamento contrastante;
3. di **PUBBLICARE** il presente provvedimento sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Albo Pretorio" e nella sezione "Regolamenti" dell'area Amministrazione Trasparente.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

f.to dott. Paolo Santoro