



ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DI RAGUSA

DELIBERA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

n. 33/22 del 31/10/2022

OGGETTO: Regolamento per ottenere l'autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione.

L'anno duemilaventidue addì Trentuno del mese di Ottobre, alle ore 13:00, giusta convocazione trasmessa con nota prot. n.5355 del 25-10-2022, si è riunito il Consiglio D'Amministrazione sotto la Presidenza del Dott. Paolo Santoro e con l'intervento del Consigliere Dr.ssa Valentina Spadaro.

Risulta presente inoltre , in video conferenza , il Dott. Natale Tubiolo Presidente del collegio straordinario dei Sindaci revisori dei conti assenti, benchè regolarmente convocati, i componenti del Collegio Sindacale straordinario.

Assiste il Direttore Generale Vicario dell'Istituto Dr.ssa Cettina Pagoto che funge da segretario della seduta.

O M I S S I S

Si passa alla trattazione del 2° punto dell'ordine del giorno e cioè " Approvazione nuovo regolamento per le manutenzioni straordinarie in compensazione";

IL CONSIGLIO

Visto il **D.M. 16/01/2017** del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti che stabilisce i "*Criteria 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*";

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 del 30/11/2020;

Considerato

- che **l'art. 4 della L.R. n.11 del 9/8/2002** stabilisce la possibilità che 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 detrazione della spesa sostenuta dai canoni di locazione dovuti all'Ente;

- che con determina n. 13/2021 del 21/05/2021 del Commissario Straordinario è stato approvato il Regolamento per ottenere l'autorizzazione ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;

- che tale Regolamento è risultato particolarmente complesso e di difficile applicazione e che occorre, conseguentemente, approntare un nuovo Regolamento per semplificarne le procedure attuative;

Vista la proposta di nuovo Regolamento elaborata dal Direttore Generale dell'Istituto per sostituire *in toto* il richiamato precedente Regolamento e qualunque altra disposizione regolamentare in contrasto con il nuovo regolamento per i lavori di manutenzione straordinaria in compensazione ;

DELIBERA

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 dovuti dagli assegnatari"* che, allegato alla presente Deliberazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

IL SEGRETARIO

F.to Dott. ssa Cettina Pagoto

IL PRESIDENTE

F.to Dott. Paolo Santoro

REGOLAMENTO PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE AD EFFETTUARE LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 1 Oggetto

Il presente regolamento disciplina la procedura che rende possibile l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, in alternativa all'ordinario intervento diretto con propria ditta manuttrice, negli alloggi di proprietà dell'I.A.C.P. di Ragusa ai sensi dell'art. 4 della L.R. n.11 del 9/8/2002 che stabilisce che gli inquilini degli alloggi di E.R.P. possono richiedere di realizzare in proprio interventi urgenti di manutenzione nell'alloggio in locazione, consentendo loro la detrazione della spesa sostenuta dai canoni di locazione dovuti all'Ente.

E' possibile chiedere l'autorizzazione ad intervenire a propria cura e spese, con successiva compensazione dei canoni di locazione dovuti con le modalità di cui al successivo art. 4.

Gli interventi ammissibili devono necessariamente rientrare tra quelli di cui all'allegato "D" del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 16/01/2017 -<< *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 loca-*

zione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge>>, imputabili al locatore.

Le richieste saranno valutate entro sessanta giorni, secondo l'ordine cronologico di presentazione al protocollo generale dell'Istituto, ad eccezione dei casi costituenti rischio per la pubblica e privata incolumità, che assumeranno carattere d'urgenza.

Art. 2 Requisiti dei richiedenti

Possono presentare la richiesta esclusivamente gli assegnatari degli alloggi in regola con i pagamenti o che abbiano stipulati accordi di rateazione e di riconoscimento del debito finalizzati ad assorbire le situazioni soggettive di morosità.

In particolare, per richiedere l'autorizzazione ad effettuare lavori in compensazione occorre:

- non aver richiesto ed ottenuto autorizzazione per l'esecuzione in proprio di opere negli ultimi tre anni, tranne che l'intervento oggetto della richiesta sia necessario, indifferibile ed urgente;
- Dimostrare, al momento della richiesta, di essere in regola con il pagamento del canone di locazione e con le quote condominiali;
- Sottoscrivere, in alternativa, il riconoscimento della situazione debitoria e un piano di rateizzazione, previo versamento di un acconto non inferiore al 10% del debito complessivo maturato, in deroga a quanto disposto dal regolamento per le rateizzazioni delle morosità approvato con determina del Commissario Straordinario n.21/2019 del 31-07-2019 ;

Nell'ipotesi che la necessità dell'intervento di manutenzione straordinaria scaturisca da danni causati da incuria o cattivo utilizzo degli alloggi e/o delle parti comuni da parte dei conduttori o loro congiunti, conviventi, ospiti, etc., la possibilità di autorizzare i lavori con compensazione dei canoni è subordinata all'applicazione di una congrua penalità.

Art. 3 Interventi ammissibili

Gli interventi per i quali si potrà chiedere l'autorizzazione dovranno riguardare le opere e/o le riparazioni che, anche in quota parte, competono all'Istituto, ed in particolare:

1. la sostituzione della caldaia;
2. l'adeguamento, sostituzione e riparazione di impianti;
3. la sostituzione di serramenti interni o esterni;
4. la sostituzione di pavimenti e rivestimenti;
5. il rifacimento dei servizi igienici;
6. le impermeabilizzazioni;
7. gli interventi di ripristino;
8. gli interventi di messa in sicurezza;

9. tutti i lavori ritenuti necessari e complementari a quelli di cui ai punti precedenti.

Non sono ammissibili rimborsi per lavori che, per regolamento o in forza di specifiche previsioni normative, risultano posti a carico degli assegnatari.

E' esclusa la possibilità di rimborso di eventuali altre spese tecniche.

Art. 4 Procedura per ottenere l'autorizzazione e modalità erogazione

Gli assegnatari possono inoltrare la segnalazione e la richiesta di intervento sostitutivo, completa di rilievo fotografico sullo stato di fatto, direttamente presso gli uffici dell'Istituto, a mezzo Raccomandata AR o mediante PEC.

In esito alla presentazione dell'istanza sarà dato impulso al seguente iter procedurale:

- a)** Esaminata la richiesta, il servizio tecnico preposto programmerà apposito sopralluogo da concordare tra il tecnico incaricato dell'Istituto e l'assegnatario dell'alloggio.
- b)** I tecnici dell'Istituto provvederanno, quindi, alla stima di congruità dei lavori sulla base dell'elenco prezzi utilizzato dal Settore Tecnico dell'IACP e del ribasso d'asta applicato dall'impresa aggiudicataria della manutenzione nel settore interessato;
- c)** Successivamente, il servizio tecnico, ove ne ricorrano le condizioni, provvederà ad emettere un provvedimento autorizzativo, da trasmettere all'assegnatario, contenente l'esatta indicazione dei lavori da eseguire e l'importo preventivamente ammesso a compensazione;
- d)** L'assegnatario, al termine dei lavori, provvederà a trasmettere la documentazione relativa alla esecuzione dei lavori;
- e)** Il tecnico incaricato dall'Istituto che ha firmato il provvedimento autorizzativo effettuerà, quindi, il sopralluogo per verificare la rispondenza e conformità dei lavori eseguiti, nonché il rispetto della regola dell'arte e di ogni eventuale altra disposizione normativa e regolamentare e accertare che tali lavori non abbiano arrecato danni di qualsivoglia natura al patrimonio dell'Istituto;
- f)** In ultimo, lo stesso tecnico, acquisita la documentazione di cui al successivo art. 5, emetterà a consuntivo il provvedimento di sgravio dell'importo locativo corrispondente ai lavori eseguiti e validati che verrà trasmesso all'assegnatario e al competente servizio per i provvedimenti consequenziali.

Art. 5 Obblighi del richiedente

Il richiedente, al fine di ottenere l'autorizzazione richiesta e lo sgravio, è tenuto a:

- g)** Provvedere mediante incarico, a propria cura e spese, da affidare a tecnico abilitato di fiducia, alla presentazione di regolare pratica edilizia agli Enti preposti competenti per territorio, ove previsto dalle vigenti norme;

- h)** provvedere, a propria cura e spese, all'esecuzione delle opere autorizzate di cui ai precedenti articoli, a perfetta regola d'arte e nel completo e pedissequo rispetto di tutte le normative di settore, con particolare riguardo alla normativa sulla sicurezza;
- i)** fornire all'I.A.C.P. di Ragusa tutte le dichiarazioni di conformità alle norme vigenti, avvalendosi di professionisti all'uopo abilitati e di ditte specializzate regolarmente iscritte agli albi obbligatori per legge;
- j)** assumersi ogni responsabilità in merito all'ottenimento delle autorizzazioni necessarie all'esecuzione delle stesse, nel pieno rispetto delle norme e regolamenti vigenti;
- k)** presentare, a propria cura e spese, le relative comunicazioni o denunce di inizio e fine lavori e quant'altro, qualora si provveda all'esecuzione di lavori per cui sono richieste apposite comunicazioni/autorizzazioni;
- l)** presentare, a propria cura e spese, le relative denunce/aggiornamenti per lavori che comportino una denuncia di variazione catastale alla competente Agenzia delle Entrate;
- 1. produrre la documentazione fiscale delle spese sostenute (fatture, ricevute e ogni documentazione probatoria della spesa sostenuta) intestata a proprio nome, corredata dei bonifici effettuati, assicurando in ogni acaso la tracciabilità delle spese sostenute;
- m)** rilasciare espressa dichiarazione, ai sensi del D.P.R. 445/2000, nella quale espressamente:
 - a) dichiara che tutti i lavori sono stati saldati alle relative ditte esecutrici e fornitrici;
 - b) manleva l'Istituto per i danni che potrebbero derivare al patrimonio dell'Ente o a quello di altri proprietari presenti nel fabbricato, anche in futuro, per i lavori eseguiti;
 - c) esonera l'Istituto da qualsiasi incombenza e responsabilità anche nei confronti di terzi;
 - d) rinuncia a qualsiasi pretesa, azione risarcitoria e di danni futuri nei confronti dell'Istituto.

Art. 6 Termine per l'esecuzione dei lavori

I lavori dovranno essere conclusi entro il termine stabilito dall'Ente ed indicato nell'autorizzazione che, di norma , non potrà protrarsi oltre i sei mesi dal rilascio della stessa.

Art. 7 Ambito di applicazione del presente regolamento

Il presente regolamento si applica agli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà o in gestione all'Istituto Autonomo Case Popolari di Ragusa e sostituisce qualunque altra disposizione regolamentare in contrasto con il presente regolamento .