



# ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI RAGUSA

## DETERMINA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**N° 24/24 DEL 07/10/2024**

**OGGETTO:** 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

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Su proposta del Dirigente Amministrativo n° 4455 del 07/10/2024, dott. Ettore Di Paola, prende in esame il seguente argomento: 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

#### 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 dell’epoca di realizzazione, si rende necessaria una costante attività manutentiva al fine di porre soluzione alle diverse situazioni emergenziali e non richieste dall’utenza;

CHE la suddetta attività manutentiva prevede la realizzazione dei lavori riconducibili all’art.3 c.1 lettera a) e b) del D.P.R. n°380 del 06 giugno 2001 *“Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia”* di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria i quali, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, possono essere:

- Demolizione di tramezzi, massetti di sottofondo, pavimentazioni, rivestimenti, controsoffitti;
- Rimozione di pezzi igienico sanitari (vaso, bidet, lavabo, vasca, doccia, pilozzi. Lavandini, ecc);
- Rimozione di porte ed infissi;
- Realizzazione di tramezzi, massetti di sottofondo;
- Fornitura e posa in opera di pavimentazioni, rivestimenti;
- Fornitura e posa in opera di pezzi sanitari;
- Fornitura e posa in opera di porte ed infissi;
- Realizzazione di constrosoffittature;
- Realizzazione di strati di intonaco, di rasatura e stato di finitura per interni ed esterni;
- Ripristino, manutenzione o realizzazione ex novo di impianti di scarico fognario;

- Ripristino, manutenzione o realizzazione ex novo di impianti idrico sanitari;
- Ripristino, manutenzione o realizzazione ex novo di impianti elettrici;
- Ripristino, manutenzione o realizzazione ex novo di impianti di riscaldamento e/o climatizzazione;
- Opere varie di finitura;
- Risanamento elementi in cemento armato, sfondellamento balconi e cornicioni,
- Opere varie di impermeabilizzazione interna ed esterna;
- Fornitura e posa in opera di caldaie, radiatori, scaldabagni, ecc.

CHE detti interventi, tendendo a fronteggiare situazioni anche di emergenza provocate da guasti agli impianti tecnologici (idrici, fognanti, elettrici), 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 pertanto 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 negli spazi comuni, ragion per cui occorre provvedere con urgenza alla definizione della procedura di affidamento dei lavori in oggetto;

CHE 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 di interventi di manutenzione atti a consentirne l'abitabilità;

## **CONSIDERATO**

CHE alla data odierna risulta assunto al protocollo dell'Istituto un elevato numero di istanze per richiesta di intervento manutentivo e che lo stesso, in considerazione dell'età nominale del patrimonio edilizio I.A.C.P. e in relazione all'esiguo numero di personale tecnico dipendente, tendendo ad aumentare, comporta difficoltà e ritardi nella gestione/esecuzione di detti interventi;

CHE è 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 "*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;

## 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 conseguente recupero delle somme anticipate in un intervallo di tempo relativamente ampio, tendono a richiedere l'intervento diretto dell'Istituto anche per la risoluzione di semplici problematiche;

**VISTA** la modifica al Regolamento proposto con nota n° 4455 del 07/10/2024 dal Dirigente Amministrativo dell'Istituto per integrare lo stesso mediante l'introduzione di interventi a “rimborso” diretto a conclusione dei lavori effettuati;

## DETERMINA

per quanto in premessa e di seguito interamente richiamato

1. di approvare le integrazioni e/o modifiche al *“Regolamento per ottenere l'autorizzazione ad effettuare Lavori di manutenzione straordinaria negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica mediante compensazione dei canoni di locazione”*;
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 Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 33/22 del 31/10/2022** 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*