



**ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI  
DI RAGUSA**

**REGOLAMENTO PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE AD EFFETTUARE LAVORI DI  
MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEI LOCALI DESTINATI AD USO DIVERSO  
DALL'ABITAZIONE DI PROPRIETA' O GESTITI DALL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE  
CASE POPOLARI DI RAGUSA MEDIANTE CONGUAGLIO DEI CANONI DI LOCAZIONE.**

**APPROVATO CON DETERMINA DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
NR. 10/25 DEL 10/4/2025**

## **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, nei locali destinati ad uso diverso dall'abitazione di proprietà o in gestione 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 possono richiedere di realizzare in proprio interventi urgenti di manutenzione nella cosa locata, consentendo loro la detrazione della spesa sostenuta dai canoni di locazione dovuti all'Ente e/o il recupero della stessa con rimborso.

La spesa sostenuta è compensabile, con l'importo del canone mensile di locazione pattuito, all' 80%.

**CONGUAGLIO:** l'ammontare della spesa "autorizzata" è detratta all'80% dai canoni di locazione, conguagliando anche l'eventuale situazione debitoria;

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 diverso da quello 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>>, 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, su specifico modulo Allegato A – Modulo di richiesta intervento manutentivo:

1. i conduttori di locali destinati ad uso diverso dall'abitazione in regola con i pagamenti o che abbiano stipulato accordi di rateazione e di riconoscimento del debito finalizzati ad assorbire le situazioni soggettive di morosità;
2. i nuovi conduttori che hanno avuto l'alloggio consegnato in via provvisoria ai sensi e per gli effetti del D.A. n.74 dell'Assessorato alle infrastrutture della Regione Siciliana del 05/07/2007, titolo I, art. 1, comma 1.6. .

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

- 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, nell'ipotesi che la necessità dell'intervento di manutenzione straordinaria scaturisca da danni causati da incuria o cattivo utilizzo dei locali 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 all'80% 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 dei conduttori.

E' inclusa la possibilità di conguaglio anche per eventuali spese per servizi professionali tecnici richiesti, a seconda del caso, dall'Ufficio Tecnico dell'Ente.

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

I soggetti di cui all'Art. 2 del presente regolamento che intendono richiedere l'autorizzazione all'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria devono inoltrare a questo Istituto a mezzo Raccomandata AR , PEC o *brevi manu* l'istanza allegata al presente regolamento compilata in ogni sua parte e corredata dai seguenti allegati obbligatori:

1. preventivo di spesa a firma di impresa e/o professionista incaricato qualificata/qualificato nel settore inerente l'intervento richiesto. Il preventivo deve esplicitare ogni singola attività/lavorazione includendo il costo unitario della stessa;
2. report fotografico sullo stato di fatto.

In esito alla presentazione dell'istanza sarà avviata la seguente procedura:

- a) esaminata la richiesta, il servizio tecnico preposto programmerà apposito sopralluogo da concordare tra il tecnico incaricato dell'Istituto ed il conduttore dei locali concessi in locazione;
- b) il servizio tecnico dell'Istituto provvederà quindi, alla verifica di congruità del preventivo prodotto dal richiedente sulla base dell'elenco prezzi utilizzato dal Settore Tecnico dell'IACP e/o del ribasso d'asta applicato dall'impresa aggiudicataria della manutenzione nel settore interessato;
- c) successivamente l'Ente/Servizio Tecnico, ove ne ricorrano le condizioni, provvederà ad emettere apposita autorizzazione, da trasmettere al richiedente, contenente l'esatta indicazione dei lavori da eseguire e l'importo preventivamente ammesso a conguaglio e/o a rimborso nei limiti di cui all'Art. 1;
- d) il richiedente, al termine dei lavori, provvederà a trasmettere la documentazione relativa alla esecuzione dei lavori richiesta dal provvedimento autorizzativo con contestuale comunicazione di fine lavori;
- e) l'Ente, acquisita la documentazione richiesta dal provvedimento autorizzativo ed effettuati gli eventuali controlli, emetterà il provvedimento di conguaglio e/o rimborso della spesa sostenuta "autorizzata".

L'Ente si riserva di effettuare sopralluoghi e/o controlli, dallo stesso ritenuti necessari, durante la fase di rilascio autorizzazione, di esecuzione e di conclusione dei lavori.

L'eventuale accertamento di difformità e/o dichiarazioni non veritiere potrà comportare la revoca dell'autorizzazione rilasciata e l'eventuale comunicazione alle Autorità competenti.

#### **Art. 5 Obblighi del richiedente**

Il richiedente, al fine di ottenere l'autorizzazione all'esecuzione di interventi di manutenzione, di cui al presente regolamento, è tenuto a:

- 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;
- incaricare - ove previsto dalle vigenti norme o comunque nei casi esplicitamente richiesti dal servizio tecnico - un tecnico abilitato di fiducia per la presentazione delle eventuali comunicazioni/ denunce istanze/ variazioni ecc. agli Enti preposti competenti per territorio (es: comune, catasto, catasto energetico, Genio Civile, ecc);
- fornire all'I.A.C.P. di Ragusa tutta la documentazione richiesta dall'atto autorizzativo;
- assumersi ogni responsabilità in merito all'ottenimento delle autorizzazioni edilizie necessarie per l'esecuzione delle opere, nel pieno rispetto delle norme e regolamenti vigenti in materia urbanistico/edilizia;

- produrre la documentazione fiscale delle spese sostenute fatture e/o ricevute fiscali in genere intestata a proprio nome e corredata da specifica quietanza liberatoria a firma dell'impresa esecutrice o copia della ricevuta di bonifico di pagamento o altra forma di pagamento tracciabile;
- produrre il modulo Allegato B – Modulo di richiesta di conguaglio e/o rimborso delle somme autorizzate contenente:
  1. dichiarazione di fine lavori;
  2. dichiarazione di manleva dell'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;
  3. dichiarazione di esonero dell'Istituto da qualsiasi incombenza e responsabilità anche nei confronti di terzi;
  4. dichiarazione di rinuncia a qualsiasi pretesa, azione risarcitoria e di danni futuri nei confronti dell'Istituto;
  5. dichiarazione:
    - di non aver fruito, per l'attività e l'importo autorizzato, di incentivi e/o accesso a bonus fiscali promossi da soggetti pubblici;
    - di aver fruito, per l'attività e l'importo autorizzato, di incentivi e/o accesso a bonus fiscali promossi da soggetti pubblici e conseguentemente di richiedere il conguaglio e/o rimborso della sola somma "autorizzata" decurtata dell'importo a qualsiasi titolo agevolato.

#### **Art. 6 Termine per l'esecuzione dei lavori**

I lavori dovranno essere conclusi entro il termine stabilito dall'Ente ed indicato nell'autorizzazione.

#### **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 .

Il Dirigente Amministrativo  
F.to Dott. Ettore Di Paola

Il Direttore Generale  
F.to Dott.ssa Cettina Pagoto

Il Commissario Straordinario  
F.to Dott. Paolo Santoro