

ALLEGATO Delib. C.C.

n. 66 del 9/10/2016

ALLEGATO 1



**PROPOSTA DI REGOLAMENTO
PER IL RIPRISTINO DIRETTO DEGLI ALLOGGI E.R.P.**

Versione proposta dal Consiglio di Amministrazione, 2 ottobre 2015

1. Premessa

La presente proposta di Regolamento riguarda gli interventi di attuazione diretta, da parte degli assegnatari, di opere di integrazione e riqualificazione di ordinaria manutenzione degli alloggi ERP, previsti dall'art.16bis della Legge Regionale 96/1996 modificata dalla Legge Regionale 41/2015.

Oltre alla concreta attuazione della citata previsione normativa, l'adozione di tale regolamento da parte di CASALP consentirebbe di far fronte, almeno parzialmente, alle criticità connesse alle sempre più ridotte risorse destinate agli interventi di ripristino degli alloggi con il conseguente incremento di unità immobiliari libere ma non disponibili per nuova assegnazione. Tale procedura consentirebbe inoltre di ridurre i tempi di mancata locazione degli alloggi e conseguentemente i rischi di occupazione abusiva dei medesimi.

La stesura del Regolamento ha tenuto conto, oltre che delle vincolanti prescrizioni normative, di esperienze analoghe di altri Soggetti Gestori toscani, nonché di una pregressa esperienza della Società riguardante il finanziamento sperimentale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale n.51 del 26/05/2004.

In questa prima stesura si è ritenuto opportuno stabilire un limite di importo degli interventi di ripristino diretto da parte degli assegnatari, pari a 4.000 euro. Ciò in primo luogo in relazione a valutazioni di carattere economico (entro tali limiti di importo la Società ricorre all'affidamento diretto con rotazione alle Ditte iscritte nei propri elenchi) e tecnico (interventi di minore complessità).

Si è prevista comunque una fase di monitoraggio trascorsa la quale al regolamento potranno essere apportate le modifiche ed integrazioni che terranno conto dei concreti esiti derivanti dalla sua prima attuazione.

2. Elementi principali

La proposta di Regolamento consente l'esecuzione diretta di interventi di manutenzione ordinaria, per garantire la funzionalità dell'alloggio da assegnare o assegnato, da parte dei medesimi utenti.

Nel caso di assegnazione, il provvedimento ed il possesso dell'alloggio da parte dell'utente posto in posizione utile in graduatoria hanno carattere temporaneo, essendo correlati all'effettiva esecuzione dei lavori.

Nel caso di utenti già assegnatari, è pubblicato periodicamente un avviso che individuerà criteri per la presentazione della domanda, importi ammissibili e modalità di rimborso. Tale avviso potrà consentire anche di privilegiare l'esecuzione di interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche all'interno degli alloggi, prevedendo un apposito fondo in sede di programmazione finanziaria da parte di CASALP per il sostegno di questi interventi.

3. Fasi operative

L'esecuzione dei lavori è preceduta da un sopralluogo e da una stima dei tecnici di CASALP.

L'importo massimo delle opere è 4.000 euro (al netto dell'IVA).

I lavori sono eseguiti nel rispetto delle normative vigenti; al termine l'utente trasmette la documentazione che attesta la conformità tecnica dei lavori eseguiti e la spesa sostenuta.

Gli utenti assegnatari possono essere rimborsati entro il 25% delle spese sostenute, per un importo comunque non superiore al 25% della stima dei tecnici CASALP, assicurando la compatibilità delle somme complessivamente ammesse a scomputo con le previsioni di bilancio.

Con una specifica convenzione sono disciplinati i tempi, gli importi e le modalità di scomputo dal canone di locazione della somma anticipata per i lavori ed ammessa a rimborso.

4. Ulteriori opzioni

Il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda ha considerato ulteriori soluzioni nel primo avvio dello strumento regolamentare:

- a) Prevedere l'ammissibilità dello scomputo integrale – e non soltanto di una quota dei lavori di ripristino – eseguiti dall'assegnatario provvisorio;
- b) Disciplinare l'anticipazione finanziaria del costo dei lavori ammessi a scomputo, con esecuzione ed affidamento dei lavori da parte dell'Azienda;

c) Elevare l'importo dei lavori ammissibili a scomputo, sul modello di altri Soggetti gestori.

L'Azienda, nel fornire elementi tecnici di valutazione al LODE, ritiene opportuno segnalare:

- Con riferimento alla prima ipotesi, che lo scomputo integrale potrà limitare il numero effettivo degli interventi diretti di ripristino che potranno essere eseguiti dagli assegnatari;
- Con riferimento all'anticipazione finanziaria del costo dei lavori, con esecuzione diretta da parte dell'Azienda, che la proposta non appare immediatamente in linea con l'attuale previsione legislativa, pur avendo rappresentato un'importante modello operativo in altre realtà territoriali prima dell'adozione della Legge Regionale 41;
- Con riferimento all'importo dei lavori ammissibili a scomputo, che la soluzione tecnica proposta era stata valutata come sostenibile all'interno del conto economico dell'Azienda, trattandosi di interventi di manutenzione ordinaria.

REGOLAMENTO PER IL RIPRISTINO DIRETTO DEGLI ALLOGGI E.R.P.

Art.1 – Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina l'assegnazione di alloggi E.R.P. da ripristinare ed in particolare, in attuazione a quanto disposto dall'art.16bis della Legge Regionale 96/1996 modificata dalla Legge Regionale 41/2015, i criteri e le modalità tecnico-operative per l'attuazione diretta, da parte degli assegnatari, di opere di integrazione e riqualificazione di ordinaria manutenzione degli stessi alloggi allo scopo di ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione.

Art.2 – Interventi ammessi

1. I lavori di cui all'art.1 possono riguardare esclusivamente opere di integrazione e riqualificazione di ordinaria manutenzione, quali, a solo titolo esemplificativo:

- a) Opere edili quali intonaci, tinteggiature, posa di pavimentazioni e rivestimenti;
- b) Sostituzione e/o riparazione di infissi interni ed esterni;
- c) Realizzazione, integrazioni e/o modifiche di impianti di riscaldamento *;
- d) Realizzazione, integrazioni e/o modifiche agli impianti elettrici finalizzate alla messa a norma dei medesimi;
- e) Rifacimento dei bagni (comprese le tubazioni) finalizzato al miglioramento della funzionalità dei medesimi;
- f) Insieme di opere di cui ai punti precedenti finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche all'interno degli alloggi.

* Ove sia necessaria la realizzazione di una canna fumaria esterna questa dovrà essere dimensionata e predisposta per gli allacci di tutti gli appartamenti in colonna

2. L'importo massimo di dette opere, quantificato da CASALP con le modalità di cui al successivo art.6, non potrà essere superiore ad € 4.000,00 al netto dell'I.V.A.;

3. Eventuali lavori ulteriori e diversi da quelli sopra elencati da effettuare sull'alloggio per migliorarne le condizioni potranno essere eseguiti solo previa richiesta ed ottenimento di specifica autorizzazione da parte di CASALP. L'esecuzione di detti lavori aggiuntivi non darà in nessun caso diritto al rimborso delle relative spese sostenute che conseguentemente saranno da intendersi integralmente a carico dell'interessato.

Art.3 – Norme tecniche

1. I lavori di cui all'art.2 dovranno essere effettuati nel rispetto delle norme tecniche applicabili all'ERP, nonché delle norme che disciplinano la sicurezza e la corretta esecuzione dei lavori, e dovranno essere debitamente certificate.

Art.4 – Procedura

1. Gli iscritti nelle Graduatorie comunali per l'assegnazione di alloggi E.R.P. che intendono avvalersi della facoltà prevista dall'art.16 bis della Legge 96/96 per l'attuazione diretta di opere di integrazione e riqualificazione di ordinaria manutenzione degli stessi alloggi, dovranno presentare formale comunicazione ai competenti Uffici Comunali.
2. La medesima facoltà è riservata agli Assegnatari in corso di locazione che non siano in mora con il pagamento dei canoni e delle spese all'atto della presentazione della domanda. A tale scopo CASALP pubblicherà periodicamente appositi avvisi recanti modalità di presentazione delle domande e criteri per l'assegnazione delle relative risorse, anche con una graduazione per fasce correlate all'Indicatore della Situazione Economica Equivalente.
3. I Comuni potranno altresì procedere d'ufficio all'assegnazione agli iscritti nelle graduatorie di alloggi non ripristinati, previa verifica della disponibilità degli interessati.

Art.5 – Assegnazione provvisoria

1. In caso di disponibilità alla esecuzione diretta dei lavori manifestata con le modalità sopra riportate, l'assegnazione degli alloggi avverrà, a cura dei competenti uffici comunali, nel rispetto dell'ordine di graduatoria.

2. La suddetta assegnazione avrà carattere provvisorio e diverrà definitiva solo dopo l'esecuzione dei lavori e ad esito positivo delle verifiche di CASALP effettuate con le modalità di cui al successivo art.8.

Art. 6 – Stima dei lavori e rimborsi

1. CASA L.P. provvederà, al momento della presa in possesso dell'alloggio, alla redazione del progetto nel quale saranno indicate le lavorazioni ritenute indispensabili al ripristino dell'unità immobiliare e del Computo Metrico Estimativo delle medesime sulla base degli Elenchi Prezzi utilizzati dalla Società.
2. Per gli alloggi in corso di locazione CASALP provvederà, previo sopralluogo, alla redazione del progetto nel quale saranno indicate le lavorazioni ritenute indispensabili al ripristino dell'unità immobiliare e del Computo Metrico Estimativo delle medesime sulla base degli Elenchi Prezzi utilizzati dalla Società.
3. CASALP Provvederà alla verifica di rispondenza delle lavorazioni e dei costi sopra richiamati alle norme tecniche applicabili all'ERP ed alla determinazione del tempo massimo per la esecuzione dei lavori;
4. CASALP provvederà, tramite scomputo sui canoni mensili di locazione e previa effettuazione delle verifiche di cui al successivo art. 8, al rimborso di una quota pari al 25% delle spese effettivamente sostenute dall'interessato e comunque non superiore al 25% dell'importo quantificato con il Computo Metrico di cui ai commi precedenti ed all'interno delle compatibilità economiche finanziarie annuali.

Art. 7 – Convenzione

1. I soggetti che risulteranno Assegnatari ai sensi dell'Art.5 nonché gli attuali Assegnatari in corso di locazione che abbiamo manifestato la disponibilità alla esecuzione diretta dei lavori dovranno sottoscrivere con CASA L.P. S.p.a. la Convenzione di cui al comma 2 dell'art.16bis della L.R. 96/96. Detta Convenzione prevedrà, fra l'altro, l'impegno da parte dell'Assegnatario a:
 - a) affidare ad un tecnico iscritto all'Albo/Collegio l'incarico per la progettazione, Direzione Lavori, predisposizione e presentazione di tutte le pratiche da presentare al Comune od altro Ente di controllo preposto al rilascio dei relativi N.O. e/o autorizzazioni alla esecuzione dei medesimi, assumendosi ogni responsabilità in ordine all'ottenimento di dette autorizzazioni ed esonerando la Società da qualsiasi incombenza e responsabilità;
 - b) affidare i lavori a ditte specializzate regolarmente iscritte alla Camera di Commercio ed abilitate alla esecuzione delle opere relative alle rispettive categorie di lavoro previste per il ripristino dell'alloggio, nonché in regola con i pagamenti dei contributi INPS, INAIL e Cassa Edile;
 - c) rispettare le vigenti normative in materia di sicurezza sul lavoro ex D. Lgs. n. 81 del 2008, ove applicabili;
 - d) fare eseguire i lavori a perfetta regola d'arte e secondo la normativa vigente in materia producendo ad ultimazione dei lavori le relative Dichiarazioni di Conformità, Attestazioni di Prestazione Energetica, Variazioni catastali, ecc.;
 - e) sollevare CASALP ed il Comune proprietario da ogni responsabilità per danni cagionati a Terzi, a se stesso od ai suoi familiari derivanti dalla esecuzione dei lavori;
 - f) rispettare la tempistica di esecuzione indicata da CASALP.
2. La Convenzione disciplinerà altresì le quote mensili di scomputo dal canone di locazione delle spese da rimborsare nella misura stabilita dal precedente art. 6.
3. Contestualmente alla stipula della Convenzione CASALP metterà a disposizione dell'Assegnatario le chiavi dell'alloggio con il fine esclusivo di consentire l'esecuzione dei lavori configurando ciò contestuale presa in possesso dello stesso da parte dell'Assegnatario e conseguente assunzione di responsabilità in ordine alla vigilanza e custodia dell'unità immobiliare;

Art. 8 – Verifiche

1. Ad ultimazione dei lavori CASA L.P. S.p.a. effettuerà la verifica sulla corretta esecuzione dei medesimi tramite uno o più sopralluoghi diretti verbalizzandone gli esiti in apposito documento da sottoscrivere in contraddittorio con l'Assegnatario;
2. La Società verificherà inoltre la completezza e correttezza della documentazione di cui al precedente Art. 7 (Dichiarazioni di Conformità, Attestazioni di Prestazione Energetica, Variazioni catastali) ed il rispetto dei tempi concordati, nonché della documentazione comprovante la spesa sostenuta.

3. In caso di effettuazione di lavori di miglioria ulteriori rispetto a quelli di ripristino oggetto del presente regolamento, e quindi esclusi da qualunque rimborso, l'interessato è tenuto a consegnare a CASALP oltre a quanto previsto dal comma 2, tutta la ulteriore documentazione prevista dalla specifica procedura autorizzativa attualmente vigente per i casi di specie.

Art. 9 – Inadempimenti

1. In caso di ritardo ingiustificato nella esecuzione dei lavori sarà applicata una penale pari allo 0,5% dell'importo netto dei lavori per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi concordati, che sarà detratto dalle eventuali somme rimborsabili ai sensi del precedente art.7;
2. In caso di mancato inizio dei lavori rilevato da CASALP alla data di ultimazione prevista, l'Assegnatario decade dal titolo provvisorio di possesso dell'immobile.

Art. 10 – Assegnazione definitiva

1. Nel caso di nuove Assegnazioni effettuate con le modalità di cui all'art.5 ed in caso di esito positivo delle verifiche di cui all'art. 8 CASA L.P. provvederà a darne comunicazione al Comune e quindi alla redazione e stipula del Contratto di Locazione;

Art.11 – Monitoraggio

1. Il presente Regolamento, decorsi dodici mesi dall'approvazione, potrà essere integrato e modificato tenendo conto dei primi esiti applicativi.

1