



REGOLAMENTO
PER IL RIPRISTINO DIRETTO DEGLI ALLOGGI E.R.P.
(art. 16 della L.R.T. 2/2019)

Approvato dal LODE con delibera del 29 maggio 2024

**REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DIRETTA, DA PARTE DEGLI
ASSEGNATARI, DELLE OPERE DI INTEGRAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E DI
MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI E.R.P.**



Art.1 – Finalità

In attuazione dell'art. 16 della L.R.T. 2/2019 il presente Regolamento definisce la procedura per l'autorecupero degli alloggi da ripristinare e di quelli in corso di locazione, disciplinando i criteri e le modalità tecnico-operative per l'attuazione diretta, da parte degli Assegnatari, delle opere di integrazione, riqualificazione e di 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

I lavori di cui all'art. 1 possono riguardare esclusivamente opere di integrazione, riqualificazione e manutenzione dei suddetti alloggi quali, al solo titolo esemplificativo:

Interventi di TIPO A, eseguiti a cura di imprese specializzate, in grado di rilasciare debita documentazione tecnica (dichiarazione di conformità - DdC - e/o di rispondenza – Diri) e fiscale attestante le spese sostenute (ricevute, fatture, ecc.):

1. verifica - adeguamento - integrazioni, finalizzati alla messa a norma di **impianti elettrici**;
2. verifica - adeguamento - integrazioni, finalizzati alla messa a norma di **impianti idrico sanitari e del gas**;
3. verifica - adeguamento - integrazioni e realizzazione di **impianti di riscaldamento***.

* Nell'ipotesi in cui l'alloggio sia sprovvisto di impianto di climatizzazione invernale ed il tecnico CASALP reputi che l'intervento sia realizzabile attraverso opere non complesse, lo stesso inserisce nel computo dei lavori apposita categoria. Sarà cura dell'Assegnatario procedere con l'incarico a specifico professionista per la redazione del progetto definitivo dell'opera che sarà realizzata a sua cura e spesa solo previa autorizzazione rilasciata da CASALP.

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 e l'eventuale percorso in facciata per il raggiungimento della copertura, sarà condiviso con la Società.

Interventi di TIPO B, la cui esecuzione può avvenire anche in economia diretta dall'Assegnatario:

1. opere edili quali intonaci, tinteggiature, posa di pavimentazioni e rivestimenti;
2. sostituzione e/o riparazione di infissi interni ed esterni;
3. rifacimento dei bagni finalizzato al miglioramento/rinnovamento della funzionalità dei medesimi ad esclusione delle opere impiantistiche, ricomprese nelle opere di TIPO A;



Possono essere inoltre contemplate l'insieme di opere di cui ai punti precedenti finalizzate all'abbattimento, anche parziale, delle barriere architettoniche all'interno degli alloggi.

L'importo massimo di dette opere, quantificato da CASALP con le modalità di cui al successivo art.4.1, **non potrà essere superiore ad € 6.000,00** al netto dell'I.V.A.;

Gli Assegnatari saranno rimborsati, tramite scomputo sui canoni mensili di locazione e previa effettuazione delle verifiche di cui al successivo Art.5 per **una quota pari al 100%** delle fatture emesse e quietanzate da parte delle Ditte Specializzate che le hanno eseguite.

Saranno altresì riconosciute le spese per l'acquisto dei materiali necessari alla esecuzione delle opere di TIPO B eseguite in economia diretta da parte dell'Assegnatario, per **una quota pari al 120%** degli scontrini e/o delle ricevute presentate e fino all'ammontare massimo del 70% delle opere stimate facenti parte della stessa tipologia B.

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 allo scomputo delle relative spese sostenute che conseguentemente saranno da intendersi integralmente a carico dell'interessato e non potranno in alcun modo rallentare le lavorazioni o dar luogo a proroghe temporali. L'importo complessivo riconosciuto da CASALP non potrà in nessun caso eccedere quello del Computo Metrico quantificato con le modalità di cui al successivo art.4.1, il cui ammontare non potrà in ogni caso essere superiore al limite individuato dal presente articolo.

Gli interventi di autorecupero eseguiti dall'Assegnatario in corso di locazione, non potranno avere ad oggetto le opere e lavorazioni che, ai sensi del Regolamento di Utenza, sono poste a carico dell'Assegnatario medesimo. Qualora l'Assegnatario esegua tali opere, il costo delle stesse non sarà oggetto di scomputo da parte di CASALP.

Art.3 – Norme tecniche

I lavori di cui all'Art.2 dovranno essere effettuati nel rispetto delle norme tecniche applicabili all'E.R.P., nonché delle norme che disciplinano la sicurezza e la corretta esecuzione dei lavori ed in particolare per le opere impiantistiche, dovranno essere debitamente certificate ed idonee all'esercizio per unità immobiliari a destinazione residenziale.

Sarà altresì cura dell'Assegnatario conseguire tutte le autorizzazioni ed i Nulla Osta occorrenti per l'acquisizione dei titoli abilitativi alla esecuzione delle opere.

Art. 4 – Procedura

La procedura tecnica ed amministrativa per l'individuazione, la stima delle opere, l'assegnazione e la stipula del contratto definitivo di locazione, vincolanti per il buon esito dell'operazione, è la seguente:



4.1 – Individuazione delle unità immobiliari e Stima dei lavori

CASALP provvederà, al momento della presa in possesso dell'alloggio ovvero su richiesta dell'Assegnatario in caso di alloggi in corso di locazione:

- 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, ripartito tra opere di TIPO A e B di cui al precedente Art.2;
- alla verifica di rispondenza delle lavorazioni e dei costi sopra richiamati alle norme tecniche applicabili all'E.R.P. ed alla determinazione del tempo massimo per la esecuzione dei lavori;
- alla definizione del tipo di titolo abilitativo da depositare ovvero dei Nulla Osta da ottenere da parte di Enti terzi, rispetto alla natura delle opere e caratteristiche dell'immobile.

Al termine delle attività tecniche di cui sopra, CASALP comunicherà agli uffici comunali l'idoneità dell'alloggio all'avvio della procedura di autorecupero a cura dell'Assegnatario, da individuarsi secondo le procedure di cui al successivo punto 4.2.

4.2 – Individuazione dell'Assegnatario

4.2.1 – Alloggio da assegnare

L'individuazione dell'Assegnatario dell'alloggio su cui è possibile effettuare l'autorecupero avverrà secondo le procedure definite da ciascun Comune proprietario. Il Comune dovrà comunicare gli esiti della suddetta procedura a CASALP entro il termine massimo di 60 giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al punto 4.1.

4.2.2 – Alloggio in corso di locazione

In caso di alloggio in corso di locazione ai fini dell'individuazione degli Assegnatari destinatari dello scomputo dei lavori in regime di autorecupero, CASALP potrà predisporre, sulla base delle risorse a tale scopo messe a disposizione da parte dei Comuni o individuate dal Lode livornese, apposito Bando, che definirà i requisiti di accesso e partecipazione.

4.3 – Assegnazione alloggi da ripristinare

Nel caso di alloggi da assegnare, in caso di disponibilità alla esecuzione diretta dei lavori manifestata dall'Assegnatario individuato con le modalità sopra riportate, l'assegnazione degli alloggi avverrà, a cura dei competenti uffici comunali.

4.4 – Stipula convenzione

I soggetti che risulteranno Assegnatari degli alloggi da ripristinare ai sensi dei punti 4.2.1 e 4.3 nonché gli attuali Assegnatari in corso di locazione che abbiano manifestato la disponibilità alla esecuzione diretta dei lavori di cui al punto 4.2.2, dovranno sottoscrivere con CASALP la Convenzione di cui al comma 3 dell'art.16 della L.R.T. 2/2019. Detta Convenzione prevederà, fra l'altro, l'impegno da parte dell'Assegnatario a:



- a) affidare ad un Tecnico regolarmente iscritto all'Albo/Collegio Professionale di riferimento l'incarico per la progettazione, Direzione Lavori, predisposizione e presentazione di tutte le pratiche finalizzate all'acquisizione del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere, eventualmente da presentare al Comune od altro Ente di controllo preposto al rilascio dei relativi Nulla Osta e/o autorizzazioni, assumendosi ogni responsabilità in ordine all'ottenimento di dette autorizzazioni ed esonerando la Società da qualsiasi incombenza e responsabilità (i costi di tale incarico non rientrano fra quelli oggetto di scomputo dai canoni di locazione ai sensi del presente Regolamento);
- b) affidare i lavori di TIPO A, di cui al precedente Art. 2, 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 e in alloggi in corso di locazione, nonché in regola con i pagamenti dei contributi INPS, INAIL e Cassa Edile e titolate al rilascio delle Dichiarazioni di Conformità e Dichiarazioni di Rispondenza ai sensi del D.Lgs 37/08 e dotate di idonea copertura assicurativa per danni a terzi, per un importo idoneo alla natura ed importo dei lavori affidati;
- 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, oltre alle Dichiarazioni di Conformità di cui alla precedente lettera b), la documentazione attestante l'acquisizione del titolo abilitativo, le eventuali variazioni catastali conseguenti alle modifiche apportate all'immobile;
- e) produrre la documentazione attestante le spese sostenute ai fini del riconoscimento delle stesse e dello scomputo dal canone di locazione secondo le modalità descritte al precedente Art.2;
- f) sollevare CASALP ed il Comune proprietario da ogni responsabilità per danni cagionati a terzi, a sé stesso od ai suoi familiari derivanti dalla esecuzione dei lavori;
- g) rispettare la tempistica di esecuzione indicata da CASALP;

La Convenzione disciplinerà altresì le quote mensili di scomputo dal canone di locazione delle spese per i lavori sostenute dall'Assegnatario nel rispetto del limite di importo massimo individuato all'art. 2 del presente Regolamento e del numero massimo di mensilità di scomputo di cui all'art.7.

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. 5 – Verifiche

Casalp avrà facoltà di verificare durante l'esecuzione che i lavori procedano secondo le prescrizioni di cui al presente Regolamento e nel rispetto delle vigenti normative di sicurezza, di esecuzione ed esercizio degli impianti e nel rispetto dei contratti collettivi nazionali di lavoro.

Ad ultimazione dei lavori, e comunque al termine delle tempistiche concesse ed indicate in convenzione, CASALP 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.

La Società verificherà inoltre la completezza e correttezza della documentazione di cui al precedente Art. 4 (Dichiarazioni di Conformità, titoli abilitativi, Variazioni catastali) ed il rispetto dei tempi concordati, nonché della documentazione comprovante la spesa sostenuta.

Accertata l'esecuzione dei lavori nel rispetto del progetto e della stima dei costi ed in particolare in seguito alla presentazione delle Dichiarazioni di Conformità e Dichiarazioni di Rispondenza degli impianti, viene sottoscritto un verbale di chiusura dei lavori in contraddittorio con l'Assegnatario.

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 vigente per i casi di specie.

Per gli ulteriori lavori di cui alla Convenzione stipulata, non eseguiti nei tempi stabiliti, verranno applicate le penali di cui al successivo Art.6.

Qualora al termine del tempo concesso per l'esecuzione dei lavori non vi siano le condizioni di cui sopra (presenza delle dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti tecnologici) saranno applicati provvedimenti di cui al successivo art. 6.

Art. 6 – Inadempimenti

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 somme scomputabili ai sensi del precedente Art.2.

Il mancato inizio dei lavori ovvero la mancata esecuzione delle opere minime per rendere l'appartamento utilizzabile (dichiarazioni di conformità/rispondenza degli impianti), rilevato da CASALP alla data di ultimazione prevista, comporterà la **revoca/risoluzione** della convenzione e conseguentemente la decadenza dall'assegnazione ai sensi dell'art. 38 comma 3 lettera e) della legge regionale 2/2019.

In tal caso l'Assegnatario sarà tenuto alla riconsegna delle chiavi e alla liberazione totale dell'alloggio, nonché al rimborso a Casalp degli eventuali danni riscontrati in fase di verifica dell'alloggio.

Art. 7 – Stipula del contratto di locazione

A conclusione della positiva verifica di cui all'art. 5, Casalp procederà alla stipula del contratto di locazione.

Ricevute le attestazioni della spesa sostenuta (fatture quietanzate/scontrini) da parte dell'Assegnatario e verificatane la compatibilità con la stima delle opere di cui al precedente punto 4.1 e con la convenzione, CASALP procede alla stesura del piano di scomputo che sarà attivato a partire dalla emissione della prima bolletta a valere sul canone di locazione (voce 1). L'importo complessivo previsto dal piano di rimborso non potrà eccedere il limite di cui all'articolo 2. La durata del piano di rimborso non potrà in ogni caso superare le 60 mensilità.



Art. 8 – Risorse

L'attivazione delle procedure di cui al presente regolamento è subordinata alla messa a disposizione in favore di CASALP da parte dei Comuni proprietari, delle risorse finalizzate alla copertura delle somme da riconoscere agli Assegnatari, tramite scomputo sui canoni di locazione, quantificate con le modalità di cui al presente regolamento.

Art. 9 – Monitoraggio

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