

ROMA



RQ/2024/4407

ROMA CAPITALE

Segretariato Generale

6 MAR 2024

N. RC/.....6599.....

Proposta di Deliberazione di iniziativa consiliare

OGGETTO: Approvazione del "Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di edilizia residenziale pubblica" in attuazione degli indirizzi di cui all'Allegato A della Deliberazione della Giunta Regione del Lazio n. 508/2016.

Premesso che:

- La Legge Regionale Lazio 6 agosto 1999 n.12 recante la "Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica", all'art. 3, comma 1, lett. a), riserva alla Regione i compiti amministrativi concernenti l'indirizzo ed il coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai comuni.
- L'articolo 4 comma 1 lett. e) della Legge Regionale Lazio 6 agosto 1999 n.12 attribuisce ai Comuni la funzione di promozione dell'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi.
- Ai sensi della sopracitata Legge Regionale, con Deliberazione 4 agosto 2016 n. 508 la Giunta della Regione Lazio ha approvato l'Allegato A al provvedimento stesso, concernente: "Indirizzi e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai Comuni e delle attività delle A.T.E.R. del Lazio per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa".
- L'attuazione del suddetto Allegato A è rivolta all'ente proprietario o gestore alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa definiti dall'art. 10, comma 1 della L.r. n.12/1999.
- Al punto 1.2. l'Allegato A prevede che al fine di accelerare le procedure di consegna degli alloggi che si rendono disponibili all'assegnazione e per contrastare il fenomeno dell'occupazione abusiva degli stessi, è riconosciuta all'Ente la possibilità di assegnare gli alloggi anche in stato di non perfette condizioni, attribuendo al nucleo familiare assegnatario l'impegno di provvedere alla manutenzione ordinaria dell'alloggio.
- Al punto 2.2. l'Allegato A prevede che al fine di incentivare la partecipazione diretta degli inquilini alla gestione e al mantenimento in efficienza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, nonché al miglioramento della qualità dell'abitare, gli interventi di "autorecupero" possono riguardare anche alloggi regolarmente assegnati ed essere realizzati dagli assegnatari medesimi. L'Ente individua per ciascun alloggio gli interventi indispensabili, stima i relativi costi e i tempi di esecuzione delle opere.

Considerato che:



- Roma Capitale è proprietaria di 982 edifici/IBU associati alla gestione E.R.P., comprendenti 27.964 abitazioni/BU, ubicati sul territorio dei Municipi di Roma Capitale ed anche sul territorio di altri Comuni della Città Metropolitana di Roma (Albano, Anzio, Capena, Castelnuovo di Porto, Cerveteri, Ciampino, Fonte Nuova, Guidonia, Lariano, Marino, Monterotondo, Nettuno, Pomezia, Sant'Angelo Romano, Tivoli) ed in Provincia di Latina (Aprilia).
- A questi va aggiunto un consistente numero di immobili di proprietà di terzi utilizzati dall'Amministrazione Capitolina per le stesse finalità.
- Dato l'elevato numero di immobili e il sempre crescente numero di unità abitative che necessitano interventi manutentivi, è indispensabile contenere le spese per la manutenzione ordinaria degli edifici ERP e snellire le procedure concernenti la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, con particolare riguardo all'assegnazione degli stessi in "autorecupero" ai sensi della citata delibera regionale, ossia consentendo interventi di autoriparazione;
- Alla data del 17.07.2023 il numero complessivo di richieste di intervento manutentivo di immobili ERP risulta pari a 33.257.
- A tutela della conservazione del patrimonio immobiliare, è indispensabile rendere più rapide le tempistiche di riparazione dei guasti su alloggi ERP e di limitarne i danni collaterali e l'aggravamento a causa di ritardi.
- Per gli immobili non ancora assegnati, l'emergenza abitativa e l'elevato rischio di occupazioni abusive impongono di consentire l'assegnazione o la riassegnazione degli stessi in tempi celeri, anche per prevenire il rischio di occupazioni abusive.
- Per agevolare gli interventi in autoriparazione ed efficientare la riscossione dei canoni pregressi, è opportuno prevedere lo scomputo delle spese degli interventi di autoriparazione dall'importo dei canoni di locazione, anche in caso di morosità pendenti.
- Per quanto sopra esposto, si rende necessario approvare il Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà di Roma Capitale o dalla stessa gestiti, in attuazione degli indirizzi di cui all'Allegato A della Deliberazione della Giunta Regione del Lazio n. 508/2016 .

VISTI

- lo Statuto di Roma Capitale;
- il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi di Roma Capitale;
- il D.lgs. n. 267/2000;
- la Legge Regionale Lazio 6 agosto 1999 n.12
- la deliberazione della Giunta Regione del Lazio n. 508/2016;

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA



per i motivi di cui in narrativa e che si intendono interamente richiamati

DELIBERA

di approvare il "Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di edilizia residenziale pubblica" di proprietà di Roma Capitale o dalla stessa gestiti, in attuazione degli indirizzi di cui all'Allegato A della Deliberazione della Giunta Regione del Lazio n. 508/2016 *"Indirizzi e coordinamento delle funzioni e dei compiti amministrativi attribuiti ai Comuni e delle attività delle A.T.E.R. del Lazio per la gestione di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere a) ed n) della L.r. n. 12/1999 e successive modificazioni"*, allegato parte integrante del presente provvedimento; alla regolarizzazione delle transazioni non monetarie si provvederà con atti dirigenziali secondo i principi contabili;

di demandare al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative la predisposizione degli atti conseguenti;

di dichiarare, per successiva ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 2, del D.lgs. n. 267/2000.

Yuri Trombetti

Nella Converti

Tiziana Biolghini

Giammarco Palmieri

Allegato 1

Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di edilizia residenziale pubblica” in gestione o di proprietà di Roma Capitale non assegnabili per carenza di manutenzione ovvero già assegnati¹.

Articolo 1. Ambito di applicazione

Gli interventi in autoriparazione hanno ad oggetto gli alloggi di edilizia residenziale pubblica recuperati a qualsiasi titolo e destinati all'assegnazione, ma non assegnabili per carenza di manutenzione, ad esclusione degli alloggi inseriti ai sensi del comma 66 dell'art. 17 della legge Regionale del Lazio n. 9/17 nei condomini misti, così come definiti ai sensi dell'art. 9, comma 4 *septies*, del Regolamento Regionale n. 2 del 2000, come integrato ai sensi dell'art. 7, comma 1, del Regolamento Regionale n. 10 del 2018, ovvero gli alloggi inseriti nei programmi di alienazione previsti in base al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 febbraio 2015.

Gli interventi in autoriparazione riguardano altresì alloggi di e.r.p., in gestione o in proprietà di Roma Capitale già assegnati, al fine di incentivare la partecipazione diretta degli inquilini alla gestione e al mantenimento in efficienza del patrimonio edilizio, nonché al miglioramento della qualità dell'abitare.

Possono presentare istanza per l'esecuzione di interventi in autoriparazione, oltre ai nuovi assegnatari di alloggi E.R.P. anche gli inquilini di alloggi E.R.P già assegnati che siano in regola con i pagamenti dei canoni di locazione.

In caso di morosità accertata, sono ammessi a presentare istanza gli assegnatari che soddisfino i requisiti di cui all'articolo 7.

1 Sono considerati alla stregua di alloggi già assegnati:

- *quelli sottoposti a sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.). emesso dal G.I.P. del Tribunale Ordinario di Roma allo scopo di evitare che si protraggano le conseguenze del reato, per tutta la sua durata e fino al momento della consegna dell'immobile al legittimo proprietario: termine ultimo che si conclude in presenza di un nuovo assegnatario individuato da Roma Capitale e u seguito di revoca del sequestro preventivo emesso dalla Procura della Repubblica presso il Tribunale di Roma;*
- *quelli liberatisi a seguito di sgomberi per esecuzione di sfratto in forza di decreto di rilascio emesso da Roma Capitale.*

In entrambi i casi, infatti, il recupero dell'alloggio avviene unicamente in presenza del nuovo assegnatario, motivo per il quale non è possibile effettuare un sopralluogo preventivo.

Articolo 2. Interventi di autoriparazione di alloggi e.r.p. non assegnabili per carenza di manutenzione, in gestione o di proprietà di Roma Capitale

Gli interventi in autoriparazione riguardano le opere di manutenzione ordinaria², di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e tutti gli interventi che, ai sensi dell'art. 6 dello stesso decreto, rientrano nell'"attività edilizia libera".

Gli interventi di manutenzione ordinaria si concretizzano quindi in lavori di riparazione e/o sostituzione dell'esistente, purché senza innovazione.

Sono inoltre ammesse le opere interne finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche purché progettate da professionista abilitato e debitamente autorizzato mediante nulla osta da parte dei competenti uffici tecnici del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative.

Gli alloggi di cui al presente articolo, ove necessario, saranno preliminarmente messi in sicurezza da Roma Capitale, vale a dire che il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative eseguirà gli interventi minimali di messa a norma degli impianti, quali l'inserimento del rubinetto di arresto gas e l'interruttore differenziale di corrente, con esclusione di tutti gli impianti a valle dei contatori.

Qualora, infatti, vengano eseguiti dall'assegnatario interventi per ripristinare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti nell'alloggio, dovrà essere acquisita *la dichiarazione di conformità* rilasciata dalle imprese abilitate, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

La redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), previsto dall'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii., obbligatorio per la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione, può essere posta a carico dell'assegnatario e compensata per un importo forfettario non superiore a € 120,00 oltre oneri di legge che, con eventuale delega se necessaria, sarà redatta da un tecnico qualificato di fiducia dell'assegnatario.

L'assegnatario trasmetterà l'Attestato di Prestazione Energetica al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative che, previa verifica, riconoscerà il rimborso delle spese effettivamente sostenute, nel limite dei costi preventivamente stimati, mediante detrazioni sul canone di locazione con le modalità descritte al successivo articolo 8.

² Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Articolo 3. Interventi di autoriparazione di alloggi e.r.p. già assegnati, in gestione o di proprietà di Roma Capitale

Gli interventi in autoriparazione riguardano le opere di manutenzione ordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.il. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e tutti gli interventi che, ai sensi dell'art. 6 dello stesso decreto, rientrano nell'"attività edilizia libera".

Resta ferma l'esclusione degli interventi richiamati in premessa nella Determinazione Dirigenziale n. Rep. QC/993/2018 del 02/10/2018, che si riportano di seguito, con alcune precisazioni e modifiche:

"Tutte le altre dotazioni e/o lavori ordinari da effettuare dopo la consegna dell'alloggio sono a carico del conduttore, così come previsto dal Codice civile, tra i quali solo a titolo esemplificativo:

- *Sostituzione e riparazione rubinetteria gas e acqua, manutenzione ordinaria degli impianti compreso il rivestimento refrattario, pulizia annuale degli impianti, lettura dei contatori, acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua;*
- *Sostituzione di apparecchiature scarico sanitari;*
- *Sostituzione di apparecchiature accessorie per bagno e cucina;*
- *Disotturazione, Disostruzione e pulizia periodica elementi di raccordo colonne montanti e degli impianti fognari;*
- *Ripristino di intonaci;*
- *Tinteggiatura pareti e soffitti;*
- *Riparazione serranda avvolgibile;*
- *Sostituzione di vetri;*
- *Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento;*
- *Manutenzione impianto di condizionamento;*
- *90% del trattamento economico del portiere e del sostituto, dell'indennità sostitutiva alloggio del portiere e per la manutenzione ordinaria della guardiola;*
- *Materiale delle pulizie del condominio;*
- *Riparazione porte, telai finestre, persiane, scuri e sostituzione parti accessorie e ferramenta di sostegno e chiusura;*

- Verniciatura infissi e serramenti esterni, scuri e avvolgibili;
- Verniciatura infissi e serramenti interni e pareti;
- Minima riparazione impianto elettrico anche a seguito di corto circuito;
- Riparazioni impianti suonerie e citofono compresa la manutenzione ordinaria degli impianti comuni ;
- Manutenzione ordinaria degli ascensori, consumi di energia elettrica per forza motrice, illuminazione, ispezioni e collaudi degli stessi;
- Manutenzione ordinaria, forza motrice, ricarica pressione del serbatoio, ispezioni, collaudi e lettura contatori dell'autoclave."

Gli interventi di manutenzione ordinaria si concretizzano quindi in lavori di riparazione e/o sostituzione dell'esistente, purché senza innovazione.

Sono inoltre ammesse le opere interne finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche purché progettate da professionista abilitato e debitamente autorizzato mediante nulla osta da parte dei competenti uffici tecnici del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative.

Qualora vengano eseguiti interventi per ripristinare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti nell'alloggio, dovrà essere acquisita *la dichiarazione di conformità* rilasciata dalle imprese abilitate, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

Articolo 4. Modalità di creazione dell'elenco degli alloggi e.r.p. non assegnabili per carenza di manutenzione in gestione o di proprietà di Roma Capitale

Il Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, ai sensi della LR Lazio 12/99 e dell'art. 9 del Regolamento Regionale Lazio n. 2 del 2000, come modificato dalla DGR n. 89 del 20 febbraio 2018, individua la disponibilità degli alloggi assoggettabili agli interventi in argomento.

Nel momento in cui un alloggio viene recuperato a qualsiasi titolo ma non è assegnabile per carenza di manutenzione (ad esclusione degli alloggi inseriti ai sensi del comma 66 dell'art. 17 della LR Lazio n. 9/17 nei condomini misti, così come definiti ai sensi dell'art. 9, comma 4 *septies*, del Regolamento Regionale n. 2 del 2000, come integrato ai sensi dell'art. 7, comma 1, del Regolamento Regionale n. 10 del 2018, ovvero gli alloggi inseriti nei programmi di alienazione previsti in base al Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 24 febbraio 2015) è redatto, da un tecnico del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, il verbale MOD. 1 nel quale è certificato lo stato dell'alloggio (conformità

urbanistica e catastale, stato manutentivo ecc.) e riportata la stima preventiva dei lavori da effettuare per rimettere lo stesso nelle normali condizioni di igiene, sicurezza e funzionalità. Il tecnico preposto dovrà specificare se le condizioni dell'alloggio sono tali da renderlo assegnabile o inserirlo tra quelli oggetto degli interventi in argomento.

Per gli alloggi di cui al presente articolo, la natura e il costo delle opere da eseguire in autoriparazione saranno comunicati dal Dipartimento Patrimonio e Politiche Abitative, in allegato alla comunicazione di disponibilità dell'alloggio; in tale allegato saranno specificati gli obblighi a carico del conduttore così individuati dalla stima preventiva di cui al MOD.1.

Acquisite le predette informazioni, il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative Individuerà i soggetti interessati a svolgere gli interventi in autoriparazione, secondo la proposta pervenuta e interpellierà gli assegnatari utilmente collocati in graduatoria in base alla adeguatezza nucleo/alloggio, per acquisire la loro disponibilità alla esecuzione dei lavori (risultanti dal verbale MOD.1). Roma Capitale, individuato l'assegnatario disponibile ad effettuare i lavori di autoriparazione ed a prendere in carico l'alloggio nelle condizioni minimali di sicurezza, adotterà la Determinazione Dirigenziale di assegnazione dell'alloggio in autoriparazione alla quale verrà allegato il modello MOD.1 riportante i lavori da svolgere secondo le indicazioni del presente Regolamento e sottoscritto dall'assegnatario.

La stima preventiva dei lavori riportata nel MOD.1 sarà redatta, dai tecnici incaricati dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative sulla base del Prezziario Regione Lazio vigente, in mancanza, di prezzi appositamente redatti dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, già in uso negli appalti di manutenzione. Alla stima preventiva verrà applicato un ribasso pari al 30%, in considerazione dei ribassi medi di mercato, al netto di eventuali costi della sicurezza oltre IVA di legge.

Qualora l'assegnatario realizzasse opere che comportino benefici fiscali (detrazioni per miglioramento prestazioni energetiche ecc.), detti benefici verranno decurtati dalle somme che sono state riconosciute per i lavori di autoriparazione.

Articolo 5. Modalità di istanza degli interventi di autoriparazione di alloggi e.r.p. già assegnati, in gestione o di proprietà di Roma Capitale

Nel caso di alloggi già assegnati, qualora l'utente voglia provvedere ad eseguire i lavori in autoriparazione, dovrà inviare al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative formale istanza, compilando il modello MOD.A, qui allegato e scaricabile dal sito internet istituzionale, corredata da copia del documento di identità dell'assegnatario in corso di validità, tramite PEC all'indirizzo protocollo.patrimonio@comune.roma.it, oppure tramite raccomandata A/R indirizzata al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative – Piazza Giovanni da Verrazzano 7 – 00154 Roma.

Il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, effettuati gli accertamenti amministrativi, eseguirà tramite un proprio tecnico un sopralluogo per verificare se la tipologia di lavori rientra fra quelli realizzabili in autoriparazione e, in caso affermativo, redigerà il verbale di cui al MOD. 1.

L'autorizzazione all'esecuzione di opere in autoriparazione è subordinata alla verifica di conformità dello stato dell'alloggio e qualora, in fase di sopralluogo preliminare, siano riscontrate difformità urbanistiche e catastali le stesse dovranno essere regolarizzate a totale carico dell'assegnatario. Di contro, se dalle verifiche tecniche dovesse emergere che tali difformità non sono imputabili all'assegnatario, la regolarizzazione sarà attuata dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative. La stima preventiva dei lavori riportata nel MOD.1 sarà redatta dai tecnici del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, sulla base del Prezzario Regione Lazio vigente, in mancanza di prezzi appositamente redatti dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative già in uso negli appalti di manutenzione. Alla stima preventiva verrà applicato un ribasso pari al 30%, in considerazione dei ribassi medi di mercato, al netto di eventuali costi della sicurezza oltre IVA di legge. Qualora l'assegnatario realizzasse opere che comportino benefici fiscali (detrazioni per miglioramento prestazioni energetiche ecc.), detti benefici verranno detratti dalle somme che sono state riconosciute per i lavori di autoriparazione.

Articolo 6. Modalità di esecuzione degli interventi in autoriparazione di alloggi e.r.p. non assegnabili per carenza di manutenzione, in gestione o di proprietà di Roma Capitale

Gli interventi in autoriparazione di cui al presente articolo potranno essere eseguiti dall'assegnatario tramite ricorso ad imprese di propria fiducia o tramite opere "in economia".

All'atto della consegna l'alloggio avrà le condizioni minimali di sicurezza già realizzate dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative.

Il processo prevederà le seguenti fasi:

- a) sopralluogo preliminare: sopralluogo da parte del tecnico del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative finalizzato a definire e chiarire la natura delle opere da eseguire, stimate preliminarmente e riportate nel MOD.1.
- b) consegna delle chiavi: contestualmente, all'assegnatario verranno consegnate le chiavi dell'alloggio. Eventuali variazioni chieste dall'assegnatario, se autorizzate dal Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, dovranno avvenire sempre nei limiti di spesa precedentemente individuati e trascritte nel verbale MOD.1;

c) tempi di esecuzione dei lavori: i lavori di autoriparazione dovranno essere effettuati in un tempo non eccedente i 180 consecutivi dalla data di consegna delle chiavi riportata nel verbale MOD.1;

d) accertamento finale: al termine dei lavori, il tecnico dipartimentale accerterà la corretta esecuzione dei lavori concordati, ai fini del riconoscimento dell'importo a scomputo sui canoni di locazione e acquisirà le eventuali certificazioni in merito alla corretta esecuzione degli impianti, nonché, se del caso, la documentazione relativa ai benefici fiscali ottenuti da parte del soggetto assegnatario.

In caso di mancata esecuzione dei lavori: l'assegnatario che, ricevute le chiavi dell'alloggio e sottoscritto l'impegno all'esecuzione dei lavori definiti nel MOD.1 ed eventualmente aggiornati in fase di consegna delle chiavi, non realizzasse gli stessi entro i successivi 180 giorni, sarà segnalato agli Uffici di Roma Capitale. Lo stesso non potrà più beneficiare delle detrazioni né tantomeno chiedere al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative l'esecuzione dei lavori che si era impegnato ad eseguire in prima persona, salvo che la mancata esecuzione derivi da causa imprevedibile ed a lui non imputabile.

Articolo 7. Modalità di esecuzione degli interventi in autoriparazione di alloggi già assegnati, in gestione o di proprietà di Roma Capitale

Gli interventi in autoriparazione di alloggi già assegnati potranno essere eseguiti dall'assegnatario tramite ricorso ad Imprese di propria fiducia o tramite opere "in economia".

L'intervento in autoriparazione potrà essere chiesto da un assegnatario in regola con i pagamenti.

Potrà presentare richiesta anche un assegnatario che abbia sottoscritto un piano di rientro degli importi dovuti e che abbia provveduto almeno al pagamento delle prime tre rate dello stesso.

Il processo prevederà le seguenti fasi:

- a) istanza: l'assegnatario invia al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative formale richiesta, compilando il modello MOD.A scaricabile dal sito internet istituzionale, corredata da copia del documento di identità dell'assegnatario in corso di validità, tramite PEC all'indirizzo protocollo.patrimonio@comune.roma.it oppure tramite raccomandata indirizzata al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative- Piazza Giovanni da Verrazano 7 –
- b) accertamenti amministrativi: l'istanza verrà inviata agli Uffici Amministrativi di competenza che effettueranno i necessari accertamenti atti a verificare il possesso dei requisiti per l'accesso alla

procedura dell'autoriparazione. In caso affermativo, l'istanza verrà inoltrata ai competenti Uffici Tecnici che verificheranno se la tipologia di lavori rientri fra quelli realizzabili in autoriparazione. Di contro, qualora l'assegnatario non sia in possesso dei requisiti, gli uffici amministrativi comunicheranno i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza.

- c) tempi di risposta dell'Amministrazione: l'ufficio procedente risponderà all'istanza entro 30 giorni dal ricevimento della stessa ovvero entro 3 giorni lavorativi per interventi di spurgo/di-sostruzione fognaria, guasto elettrico con interruzione della fornitura di energia elettrica, perdita idrica con acqua corrente/ interruzione della fornitura idrica.

Per tutti gli interventi di importo inferiore a € 3.000, 00, in caso di mancata risposta nei suddetti termini, l'istanza si intende accolta nelle more della successiva verifica dei requisiti; l'autorizzazione in silenzio assenso all'esecuzione degli interventi può essere revocata qualora sia accertata l'insussistenza degli stessi.

- d) sopralluogo tecnico preliminare: entro 15 gg dall'accoglimento dell'istanza, il tecnico del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative eseguirà un sopralluogo, in contraddittorio con il richiedente/assegnatario, nel quale valuterà se la tipologia di lavori rientri fra quelli realizzabili in autoriparazione e redigerà verbale secondo il modello che sarà predisposto dal Dipartimento Stesso, denominato MOD1. Verranno avviate le fasi di elaborazione della procedura, a conclusione delle quali, l'assegnatario riceverà comunicazione dell'approvazione dell'istanza, riportante l'importo e la tipologia dei lavori riconosciuti, o dei motivi ostativi all'accoglimento della stessa.
- e) tempi di esecuzione dei lavori: i lavori di autoriparazione dovranno essere effettuati in un tempo non eccedente i 180 giorni consecutivi dalla data di approvazione della procedura di cui al punto c;
- f) accertamento tecnico finale da effettuarsi con sopralluogo: al termine dei lavori, il tecnico dipartimentale accerterà la corretta esecuzione ai fini del riconoscimento dell'importo a scomputo dei canoni di locazione futuri e/o dell'eventuale morosità maturata e acquisirà le eventuali certificazioni in merito alla corretta esecuzione degli impianti, nonché, se del caso, la documentazione relativa ai benefici fiscali ottenuti da parte del soggetto assegnatario.

In caso di mancata esecuzione dei lavori: l'assegnatario che, ricevute le suddette approvazioni e sottoscritto l'impegno all'esecuzione dei lavori (definiti nel MOD.1), non realizzasse gli stessi entro i successivi 180 giorni, sarà segnalato ai competenti uffici del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative. Lo stesso non potrà più beneficiare delle detrazioni né tanto meno chiedere al Dipartimento

Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative l'esecuzione dei lavori che si era impegnato ad eseguire in prima persona, salvo che la mancata esecuzione derivi da causa imprevedibile ed a lui non imputabile.

Articolo 8. Modalità di rimborso dei lavori realizzati

Roma Capitale rimborsa le spese sostenute dall'assegnatario per il singolo intervento in autoriparazione, fino al raggiungimento dell'importo da recuperare, nel limite massimo di € 15.000,00 (quindicimila/00) in caso di alloggi da assegnare di cui all'articolo 2 e nel limite massimo di € 5.000,00 (cinquemila/00) per quelli già assegnati di cui all'articolo 3. L'importo della spesa contabilizzata a consuntivo, comprensiva degli eventuali rimborsi accessori (pratica A.P.E, ecc) certificata dal tecnico, per i lavori in autoriparazione eseguiti negli alloggi da assegnare e già assegnati, è riportato nel verbale MOD.1.

Per gli interventi realizzati dall'assegnatario "in economia" allo stesso sarà riconosciuto, per gli interventi un rimborso per le spese non superiore ad € 7.500,00 (settemilacinquecento/00), nel caso di alloggi da assegnare, e non superiore ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) nel caso di alloggio già assegnato.

Per gli importi superiori ai limiti indicati nel presente articolo, Roma Capitale si riserva di valutare la possibilità di rimborsare le spese sostenute, secondo le modalità qui previste.

In tutti i casi sopra indicati gli interventi eseguiti in autoriparazione, da rimborsare agli assegnatari, saranno autorizzati con provvedimento del Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e politiche abitative.

La rendicontazione dei lavori, che costituisce la quantificazione dell'importo da compensare con i pagamenti dovuti dall'assegnatario, sarà effettuata come di seguito riportato:

1. per i lavori eseguiti tramite impresa di fiducia:

- la dichiarazione di conformità rilasciata dalle imprese abilitate, così come previsto dalla normativa vigente in materia qualora vengano eseguiti interventi sugli impianti;
- documenti per attestazione ad agevolazioni fiscali;
- fatture fiscali emesse ai sensi di legge;
- copia dei pagamenti all'impresa mediante bonifico bancario;
- certificato CCiAA della ditta;
- certificato di regolarità contributiva e retributiva dell'impresa (DURC) rilasciato dall'impresa in corso di validità;

- schede tecniche materiali, relazioni tecniche e tutto quanto comunque richiesto dalla normativa vigente.

2. per i lavori eseguiti in economia:

- copia della ricevuta dei pagamenti inerenti i materiali utilizzati e le maestranze impiegate;
- certificazione di conformità, schede tecniche, relazioni tecniche e tutto quanto comunque richiesto dalla normativa vigente.

Nel caso di alloggio da assegnare, l'importo come sopra determinato sarà rimborsato all'assegnatario decurtandolo dal canone di locazione a decorrere dal mese successivo all'accertamento della fine-lavori, fino al raggiungimento dell'importo riconosciuto.

Nel caso di alloggi già assegnati, lo scomputo dei lavori avverrà solo a partire dal mese successivo all'accertamento della fine-lavori e le rate di rimborso saranno decurtate dall'importo del canone mensile fino ad esaurimento dell'importo riconosciuto.

In caso di assegnatario con morosità accertata in possesso dei requisiti di cui all'articolo 7, il rimborso sarà pari al 50% di ciascuna delle rate del piano di rientro presentato.

Lo stesso soggetto può presentare una nuova istanza di intervento in autoriparazione esclusivamente dopo che sia stato completato il rimborso dell'ultimo intervento autorizzato.

Articolo 9. Disposizioni finali

Al fine di contrastare il fenomeno dell'occupazione abusiva degli alloggi e.r.p. che si rendono disponibili all'assegnazione, ma non assegnabili per carenza di manutenzione e pertanto inseriti nell'elenco comunicato a Roma Capitale di quelli assegnabili in autoriparazione, Il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, qualora gli stessi non vengano assegnati in un tempo massimo di 90 giorni, a decorrere dalla formale comunicazione di disponibilità in autoriparazione, provvederà ad eseguire a sue spese i lavori necessari previsti nel verbale di accertamento tecnico, nel limite delle disponibilità di bilancio, nell'ambito dei programmi di manutenzione del patrimonio edilizio di Roma Capitale. Il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative prenderà atto di tale operazione e provvederà a rimuovere gli alloggi così trattati dall'elenco di quelli assoggettabili alla disciplina dell'autoriparazione e ad inserirli in quelli idonei a nuova assegnazione.



MOD. A

Al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio
e Politiche Abitative

Piazza Giovanni dal Verrazzano 7,
00154, Roma

PEC: protocollo.patrimonio@pec.comune.roma.it

E-mail: manutenzioneordinariaerp.patrimonio@comune.roma.it

Oggetto: **RICHIESTA LAVORI IN AUTORIPARAZIONE** (ai sensi dell'articolo 7 del Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di E.R.P. in gestione o di proprietà di Roma Capitale non assegnabili per carenza di manutenzione ovvero già assegnati).

Il sottoscritto (nome) _____ (cognome) _____

Documento d'identità _____ (numero) _____
(tipologia documento es. Carta d'Identità, passaporto, ecc.)

RICHIESTE L'AUTORIZZAZIONE AD ESEGUIRE I LAVORI IN AUTORIPARAZIONE

nell'alloggio di proprietà di Roma Capitale di seguito indicato:

Alloggio (matr. BU): _____

Indirizzo _____ n° _____ scala _____ piano _____ interno _____

DICHIARAZIONI ASSEGNATARIO

Il sottoscritto dichiara:

1. di essere in regola con i pagamenti ovvero di aver sottoscritto un piano di rientro degli importi dovuti;
2. che i lavori in AUTORIPARAZIONE riguardano le opere di manutenzione ordinaria, di cui all'art. 3, comma 1, lettera a) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e tutti gli interventi che, ai sensi dell' art. 6 dello stesso decreto, rientrano nell'"attività edilizia libera", ad esclusione degli interventi richiamati in premessa nella Determinazione Dirigenziale n. Rep. QC/993/2018 del 02/10/2018, con le precisazioni e modifiche di cui all'articolo 3 del *Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di E.R.P.*;



3. che qualora vengano eseguiti interventi per ripristinare, integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti nell'alloggio, si impegnerà a produrre la dichiarazione di conformità rilasciata dalle imprese abilitate, così come previsto dalla normativa vigente in materia;
4. di assumersi ogni e qualsiasi responsabilità penale e civile per danni o infortuni a chiunque o da chiunque provocati in dipendenza dei lavori in argomento;
5. che i lavori saranno diretti da tecnico qualificato, di propria fiducia, ovvero eseguiti in "economia", e consentirà, in qualsiasi momento, controlli e verifiche da parte del personale di Roma Capitale, sempre nel pieno rispetto della normativa di sicurezza (D.lgs. 9 aprile 2008, n.81);
6. di rispettare, nell'esecuzione dei lavori, ogni e qualsiasi prescrizione di legge;
7. di non fare uso dell'ascensore, ove presente, per la movimentazione del materiale;
8. in un tempo non eccedente i 180 giorni consecutivi dalla data di accoglimento dell'istanza secondo la procedura di cui all'articolo 7 del *Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di E.R.P.*;
9. di essere consapevole che in caso di mancata esecuzione sarà segnalato ai competenti uffici del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative e non potrà più beneficiare delle detrazioni né tanto meno chiedere al Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative l'esecuzione dei lavori che si era impegnato ad eseguire in prima persona, salvo che la mancata esecuzione derivi da causa imprevedibile ed a lui non imputabile;
10. di essere consapevole che, previa autorizzazione con provvedimento del Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, Roma Capitale rimborsa le spese sostenute dall'assegnatario per il singolo intervento in autoriparazione, fino al raggiungimento dell'importo da recuperare, nel limite massimo di € 5.000,00 (cinquemila/00). L'importo della spesa contabilizzata a consuntivo, comprensiva degli eventuali rimborsi accessori (pratica A.P.E, ecc) certificata dal tecnico, per i lavori in autoriparazione eseguiti negli alloggi da assegnare e già assegnati, è riportato nel verbale MOD.1 e per gli interventi realizzati dall'assegnatario "in economia" allo stesso sarà riconosciuto, un rimborso non superiore ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
11. di essere consapevole che lo scomputo dei lavori avverrà solo a partire dal mese successivo all'accertamento della fine-lavori e le rate di rimborso saranno decurtate dall'importo del canone mensile fino ad esaurimento dell'importo riconosciuto e che in caso di assegnatario con morosità accertata in possesso dei requisiti di cui all'articolo 7 del *Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di E.R.P.*, il rimborso sarà pari al 50% di ciascuna delle rate del piano di rientro presentato.

Roma, lì

In fede



MOD. 1

VERBALE TECNICO DI SOPRALLUOGO

Alloggio matr. BU _____

Indirizzo _____ n° Scala _____ Piano _____ Interno _____

Assegnatario: Nome _____ Cognome _____

Documento: _____

Conformità Catastale: ☐ Conforme ☐ Non Conforme __________ ☐ planimetria allegataPresenza Ascensore: ☐ No ☐ Si _____Bagno Accessibile per utenza disabile: ☐ No ☐ Si _____Impianto elettrico: ☐ Conforme ☐ Non Conforme _____

Impianto idraulico: (adduzione/smaltimento) _____

Stato sanitari: ☐ Ottimo ☐ Sufficiente ☐ Scarso ☐ Assenti _____Impianto riscaldamento ☐ Centralizzato ☐ Autonomo _____Stato radiatori: ☐ Ottimo ☐ Sufficiente ☐ Scarso ☐ Assenti _____Impianto gas: ☐ Conforme ☐ Non Conforme _____Stato pavimenti: ☐ Ottimo ☐ Sufficiente ☐ Scarso ☐ Assenti _____Stato rivestimenti: ☐ Ottimo ☐ Sufficiente ☐ Scarso ☐ Assenti _____



Stato infissi esterni: ☐ Ottimo ☐ Sufficiente ☐ Scarso ☒ **Assenti** _____

Stato infissi interni: ☐ Ottimo ☐ Sufficiente ☐ Scarso ☒ **Assenti** _____

Varie (situazione utenze, locali di pertinenza, ecc.):

☐ Assegnabile ☐ Non assegnabile

☐ Da declassare ☐ Manutenzione ordinaria da eseguire ☐ Difficoltà/abusi da sanare

Roma, il _____

Il Tecnico

**CONSUNTIVO LAVORI IN AUTORIPARAZIONE**

(ai sensi dell'articolo 7 del Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di edilizia residenziale pubblica in gestione o di proprietà di Roma Capitale non assegnabili per carenza di manutenzione ovvero già assegnati)
Da eseguire nel termine di gg.180 dall'autorizzazione

	Designazione dei Lavori e delle Somministrazioni	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Importo parziale
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
TOTALE					



☐ SI ATTESTA LA REGOLARITÀ nell'esecuzione dei lavori svolti in AUTORIPARAZIONE

☐ SI ATTESTA L'INADEMPIENZA nell'esecuzione dei lavori svolti in AUTORIPARAZIONE

Roma, Il _____

Il Tecnico

Il Direttore della U.O. Manutenzione

PREVENTIVO LAVORI IN AUTORIPARAZIONE

(ai sensi dell'articolo 7 del Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di edilizia residenziale pubblica in gestione o di proprietà di Roma Capitale non assegnabili per carenza di manutenzione ovvero già assegnati)

Da eseguire nel termine di gg.180 dall'autorizzazione

	Designazione dei Lavori e delle Somministrazioni	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Importo parziale
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					



TOTALE

Roma, lì _____

Il Tecnico
_____Il Direttore della U.O. Manutenzione

ai sensi dell' articolo 7 del Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di edilizia residenziale pubblica in gestione o di proprietà di Roma Capitale non assegnabili per carenza di manutenzione ovvero già assegnati, Roma Capitale rimborsa le spese sostenute dall'assegnatario per il singolo intervento di autoriparazione, fino al raggiungimento dell'importo da recuperare, nel limite massimo di **€ 5.000,00** (cinquemila/00).

L'importo della spesa contabilizzata a consuntivo, comprensiva degli eventuali rimborsi accessori (pratica A.P.E, ecc.) certificata dal tecnico, per i lavori in autoriparazione eseguiti negli alloggi da assegnare e già assegnati, è riportato nel verbale MOD.1 e per gli interventi realizzati dall'assegnatario "in economia" allo stesso sarà riconosciuto, un rimborso non superiore ad **€ 2.500,00** (duemilacinquecento/00).

Roma, lì _____

Il Direttore della U.O. Manutenzione
_____Il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del
Patrimonio e Politiche Abitative

PER ACCETTAZIONE: L'ASSEGNETARIO _____



LAVORI IN AUTORIPARAZIONE VERIFICATI IN CONTRADDITTORIO

(al sensi dell'articolo 7 del Regolamento per la gestione degli interventi di autoriparazione negli immobili di edilizia residenziale pubblica in gestione o di proprietà di Roma Capitale non assegnabili per carenza di manutenzione ovvero già assegnati)

Da eseguire nel termine di gg.180 dall'autorizzazione

	Designazione dei Lavori e delle Somministrazioni	U.M.	Quantità	Prezzo unitario	Importo parziale
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
TOTALE					

ROMA



Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)
U.O. Manutenzione

Data inizio lavori _____

Data fine lavori _____

Il Tecnico

FIRMA PER ACCETTAZIONE
L'ASSEGNATARIO

Il Direttore della U.O. Manutenzione

ROYAL

THE ROYAL CANADIAN MOUNTED POLICE
1800-1800

1800-1800

1800-1800

1800-1800

1800-1800

1800-1800