

ALLEGATO 2

AUTORECUPERO DEGLI ALLOGGI CARENTI DI MANUTENZIONE

Attuazione dell'articolo 30 della legge provinciale 8 agosto 2023 n. 9

1. Finalità

I presenti criteri definiscono le disposizioni necessarie per l'attuazione dell'articolo 30 della legge provinciale 8 agosto 2023, n. 9 (Assestamento del bilancio di previsione della Provincia autonoma di Trento per gli esercizi finanziari 2023-2025) e in particolare stabiliscono:

- a) i criteri, le modalità e le condizioni per l'individuazione e l'attuazione degli interventi di autorecupero;
- b) le modalità di individuazione, da parte degli enti locali competenti, dei soggetti interessati a effettuare gli interventi e gli impegni gravanti sui medesimi per l'attuazione degli interventi, nonché le relative modalità di assunzione;
- c) l'importo massimo rimborsabile per i costi sostenuti in relazione agli interventi di autorecupero;
- d) le modalità di verifica degli interventi effettuati e di rimborso della somma anticipata.

2. Soggetti coinvolti nel processo di autorecupero

I soggetti coinvolti nel processo dell'autorecupero sono ITEA S.p.A. (di seguito ITEA), le Comunità di valle e il Territorio val d'Adige (di seguito Ente locale) e il soggetto interessato a effettuare gli interventi di autorecupero (di seguito soggetto interessato).

3. Individuazione e comunicazione degli alloggi disponibili per l'autorecupero, interventi da realizzare e spesa massima rimborsabile

ITEA individua gli alloggi da destinare all'autorecupero selezionandoli tra quelli non locati che necessitano di lavori di manutenzione rientranti nell'attività di edilizia libera ai sensi dell'articolo 78, commi 2 e 3 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (legge provinciale per il governo del territorio).

Per ciascun alloggio, ITEA individua gli interventi necessari a renderlo disponibile alla locazione, nonché l'importo di spesa massima rimborsabile al soggetto interessato nel limite massimo di euro 8.000,00, compresi gli oneri fiscali e ogni altra voce di spesa. Per la valutazione economica degli interventi si fa riferimento all'elenco prezzi provinciale; per le lavorazioni non comprese in quest'ultimo viene applicato l'elenco prezzi di ITEA.

Le schede alloggio e i relativi allegati sono predisposti, per ciascun alloggio, secondo quanto previsto dall'articolo 1 bis del Decreto del Presidente della Provincia 12 dicembre 2011, n. 17-75/Leg, e contengono anche l'indicazione degli interventi necessari, l'importo massimo di spesa complessiva ammessa nonché la documentazione utile alla valutazione dei lavori quali planimetrie catastali, planimetrie quotate se richieste dalla tipologia di lavorazioni, documentazione fotografica, computo metrico estimativo e indicazioni tecniche.

Gli alloggi in autorecupero sono inseriti nell'elenco degli alloggi proponibili alla locazione che gli Enti locali pubblicano, con le relative schede alloggio e gli allegati, sui propri siti istituzionali ai sensi dell'articolo 1 bis del Decreto del Presidente della Provincia n. 17-75/Leg. del 2011.

4. Individuazione del soggetto interessato

Il soggetto interessato è il soggetto utilmente collocato nelle graduatorie di edilizia abitativa pubblica approvate dagli Enti locali ai sensi del Decreto del Presidente della Provincia n. 17-75/Leg. del 2011, al quale è comunicata la disponibilità dell'alloggio in autorecupero secondo quanto previsto dall'articolo 7 bis del medesimo Decreto.

5. Provvedimento di autorizzazione alla locazione dell'alloggio sospensivamente condizionato

A seguito dell'accettazione dell'alloggio, l'Ente locale adotta il provvedimento di autorizzazione alla locazione dell'alloggio che è sospensivamente condizionato alla corretta esecuzione dei lavori di autorecupero.

6. Stipulazione del contratto di comodato per l'esecuzione dei lavori in autorecupero

Successivamente all'adozione del provvedimento di autorizzazione alla locazione sospensivamente condizionato alla corretta esecuzione dei lavori di autorecupero, ITEA convoca il soggetto interessato entro il termine massimo di 10 giorni decorrenti dal ricevimento del predetto provvedimento, stipula entro i successivi 10 giorni il contratto di comodato finalizzato alla esecuzione degli interventi in autorecupero e consegna contestualmente allo stesso le chiavi dell'alloggio assegnato in autorecupero. Il soggetto interessato acquisisce la detenzione dell'alloggio e si impegna a realizzare nello stesso, entro il termine indicato al paragrafo 8, i lavori concordati. È fatto divieto al soggetto interessato di destinare l'alloggio, anche parzialmente e/o temporaneamente, a uso abitativo e a qualsiasi altro uso, proprio e di soggetti terzi. È inoltre fatto divieto di cedere il contratto, a titolo gratuito o oneroso, a terzi.

Al momento della sottoscrizione del contratto di comodato, il soggetto interessato è tenuto a corrispondere a ITEA un importo pari al 10% della spesa massima riconoscibile, a titolo di cauzione, a copertura di eventuali danni arrecati all'alloggio durante l'esecuzione dei lavori o delle spese dalla stessa sostenute per il ripristino delle lavorazioni difformi. Se l'importo della spesa massima riconoscibile è superiore a euro 2.000,00, il soggetto interessato può presentare, in sostituzione della cauzione, una polizza fideiussoria bancaria/assicurativa di importo pari alla spesa massima riconoscibile.

L'importo della cauzione non incamerato da ITEA viene fatto confluire nel deposito cauzionale del contratto di locazione stipulato con il soggetto interessato.

Il contratto di comodato sottoscritto regola gli obblighi al fine della corretta esecuzione dei lavori, le responsabilità in capo al soggetto interessato, il rispetto delle tempistiche stabilite al paragrafo 8 e le relative cause di risoluzione di diritto. In particolare il contratto stabilisce che i lavori debbano essere realizzati con diligenza e a regola d'arte nel rispetto della normativa edilizia, della normativa di settore, delle norme poste a tutela della salute e della sicurezza di cui al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e del Regolamento condominiale/Regolamento delle Affittanze; inoltre, con riguardo alla responsabilità nei confronti di terzi, il contratto prevede che il soggetto interessato sia responsabile dei danni e/o dei pregiudizi arrecati a ITEA e/o a terzi, e/o a cose, derivanti dall'esecuzione dei lavori o comunque provocati durante il periodo di detenzione dell'alloggio.

Le spese di registrazione del contratto di comodato per l'esecuzione dei lavori in autorecupero sono a carico di ITEA.

La durata del contratto di comodato è stabilita fino al momento della sottoscrizione del contratto di locazione.

7. Utenze dell'alloggio in vigore del contratto di comodato per l'esecuzione dei lavori in

autorecupero

Le utenze dell'alloggio sono attivate dal soggetto interessato a sue spese. Sono altresì a carico del soggetto interessato le spese derivanti dall'utilizzo delle predette utenze dell'alloggio. Le spese condominiali e quelle relative a utenze centralizzate sono, invece, a carico di ITEA.

8. Modalità di esecuzione dei lavori in autorecupero, tempistiche e proroga

I lavori possono essere svolti personalmente (in economia) dal soggetto interessato e/o avvalendosi di una o più imprese o lavoratori autonomi.

L'impresa/lavoratore autonomo deve essere in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa di settore per le lavorazioni oggetto del contratto di comodato e rilasciare regolare documentazione valida ai fini fiscali.

I lavori devono essere realizzati entro il termine massimo di 120 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto di comodato per l'esecuzione dei lavori in autorecupero, salvo ritardi non imputabili al soggetto interessato.

Il soggetto interessato è tenuto a realizzare tutti gli interventi previsti.

Se durante l'esecuzione dei lavori emerge la necessità di ulteriori interventi non elencati tra le lavorazioni indicate nella scheda alloggio allegata al bando e non imputabili al soggetto interessato, gli stessi possono essere eseguiti solo qualora ITEA, a seguito di specifica valutazione, rilasci apposita autorizzazione. Con l'autorizzazione ITEA riconosce eventuali ulteriori spese anche oltre il limite massimo di euro 8.000,00 e, verificati i tempi necessari per l'esecuzione delle ulteriori lavorazioni, concede una proroga del termine originariamente assegnato.

Se non è rilasciata la predetta autorizzazione o se le ulteriori lavorazioni riguardano interventi che necessitano della previa comunicazione al comune ai sensi dell'articolo 78, comma 3, della l.p. 15/2015 o se il soggetto interessato non può sostenere le ulteriori maggiori spese o se il totale complessivo delle spese supera il limite di euro 12.000,00, il termine per l'esecuzione dei lavori è sospeso e l'intervento è eseguito direttamente da ITEA.

A far data dalla comunicazione al soggetto interessato della conclusione dell'intervento da parte di ITEA, il predetto termine riprende a decorrere.

9. Verifica e conclusione dei lavori in autorecupero

ITEA può, in ogni momento, ispezionare o far ispezionare l'alloggio, oggetto dei lavori in autorecupero, per verificare l'andamento dei lavori e il rispetto degli obblighi che il contratto di comodato pone a carico del soggetto interessato.

Ad avvenuta conclusione dei lavori e comunque non oltre 15 giorni dalla scadenza del termine assegnato per la loro esecuzione, il soggetto interessato ne dà comunicazione ad ITEA trasmettendo la documentazione tecnica necessaria per la valutazione dei lavori nonché le certificazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico, idrico) nel caso in cui siano stati realizzati interventi di messa a norma degli stessi.

ITEA, entro 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, procede, mediante sopralluogo congiunto, ad accertare l'avvenuta regolare esecuzione degli interventi previsti mediante la sottoscrizione del verbale di fine lavori.

Se durante il sopralluogo, sono riscontrate eventuali difformità o la mancata esecuzione di marginali lavorazioni necessarie al completamento dei lavori previsti nel bando, ITEA assegna un ulteriore termine per l'esecuzione degli stessi, comunque non superiore a 60 giorni. Se il soggetto interessato non effettua il ripristino delle lavorazioni difformi entro il termine assegnato, salvo ritardi a lui non imputabili, vi provvede ITEA sostenendo le relative spese, fatto salvo l'incameramento della cauzione o l'escussione dell'eventuale polizza fideiussoria bancaria/assicurativa nonché la risoluzione di diritto del contratto di comodato come previsto nel contratto stesso.

A conclusione dei lavori ITEA procede a un nuovo sopralluogo congiunto e alla sottoscrizione del verbale di fine lavori.

Il soggetto interessato è tenuto anche all'eliminazione delle difformità dei lavori effettuati in autorecupero che dovessero emergere entro due anni dalla sottoscrizione del verbale di fine lavori.

Le spese sostenute per l'eliminazione delle difformità non vengono riconosciute né rimborsate al soggetto interessato.

10. Rendicontazione delle spese e modalità di rimborso della somma anticipata

La rendicontazione delle spese sostenute va presentata dal soggetto interessato ad ITEA entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale di fine lavori.

Ai fini della rendicontazione il soggetto interessato trasmette copia della documentazione di spesa valida ai fini fiscali (fatture, scontrini fiscali, ricevute fiscali) e le relative ricevute di pagamento.

La documentazione fiscale deve essere intestata al soggetto interessato e il pagamento deve essere effettuato da quest'ultimo con modalità tracciabili (a titolo esemplificativo: bonifico bancario, bancomat, carta di credito, assegno bancario).

In caso di lavori in economia eseguiti direttamente dal soggetto interessato sono riconosciute le sole spese documentate da fattura, scontrino fiscale o ricevuta fiscale, per gli acquisti del materiale e non il valore economico della manodopera impiegata autonomamente.

ITEA verifica la documentazione presentata e richiede eventuali integrazioni, determina l'importo definitivo della somma da rimborsare e lo eroga al soggetto interessato; l'erogazione è disposta entro 20 giorni dal ricevimento della documentazione e di eventuali integrazioni.

L'importo definitivo della somma da rimborsare è determinato in riferimento alla spesa complessivamente sostenuta - nei limiti di quella ammessa prevista dalla scheda alloggio – e non con riguardo alle singole lavorazioni.

11. Cause di risoluzione di diritto del contratto di comodato per l'esecuzione dei lavori in autorecupero

Le cause di risoluzione di diritto indicate nella clausola risolutiva espressa riportata nel contratto di comodato costituiscono gravi violazioni delle condizioni contrattuali e comportano la revoca del provvedimento di autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 9, comma 3, lettera c) della l.p. 15/2005. Tale provvedimento di revoca costituisce titolo esecutivo ai sensi dell'art. 5, comma 5 ter, della l.p. 15/2005.

12. Stipula del contratto di locazione

Con la sottoscrizione del verbale di fine lavori da parte di ITEA, il provvedimento di autorizzazione alla locazione sospensivamente condizionato alla corretta esecuzione dei lavori di autorecupero adottato dall'Ente locale competente diventa automaticamente efficace.

Il contratto di locazione è stipulato da ITEA con il soggetto interessato, entro il termine massimo di 20 giorni decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di fine lavori.

Nel caso di mancata stipulazione del contratto di locazione si applica quanto previsto dal Decreto del Presidente della Provincia n. 17-75/Leg. del 2011 con riferimento alle locazioni a canone sostenibile. Qualora il contratto di locazione non venga stipulato per cause imputabili al soggetto interessato, salvo che siano riconducibili a gravi e giustificati motivi, le spese sostenute per l'esecuzione dei lavori conformi nonché per l'attivazione e l'utilizzo delle utenze non sono rimborsate da ITEA al soggetto interessato.

13. Cause di esclusione dalla graduatoria

Comporta l'esclusione dalla graduatoria:

- a) la mancata stipula del contratto di comodato per l'esecuzione dei lavori in autorecupero, entro il termine di 10 giorni dalla convocazione di ITEA, per cause imputabili al soggetto interessato;
- b) la risoluzione di diritto del contratto di comodato per l'esecuzione dei lavori in autorecupero, per le cause indicate nel contratto di comodato.

Rimangono fermi gli altri casi di esclusione dalla graduatoria previsti dal Decreto del Presidente della Provincia n. 17-75/Leg. del 2011.

14. Disposizioni finali e di rinvio

Per quanto non disciplinato dalle presenti disposizioni, si applicano le disposizioni della legge provinciale n. 15 del 2005 e del Decreto del Presidente della Provincia n. 17-75/Leg. del 2011.