

**REGOLAMENTO**

**PER LA GESTIONE TRAMITE CONTRATTI DI  
LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI  
I.V.S.S.P.**

**Approvato con deliberazione n° 24 del 29/09/2023 del Consiglio di Amministrazione di I.V.S.S.P.**

## **INDICE**

### **TITOLO I – AMBITO DI APPLICAZIONE, PRINCIPI, DEFINIZIONI**

Articolo 1 – Principi

Articolo 2 – Classificazione del patrimonio

Articolo 3 – Ambito di applicazione

Articolo 4 – Definizioni

### **TITOLO II – DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Articolo 5 – Destinazione degli immobili e disciplina contrattuale

Articolo 6 – Alloggi per nuclei fragili

Articolo 7 – Alloggi per famiglie numerose

Articolo 8 – Alloggi per la residenza nella Città antica

Articolo 9 – Erogazione di contributi per la residenzialità

### **TITOLO III – PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE**

Articolo 10 – Procedura di assegnazione

Articolo 11 – Modalità di pubblicazione Avviso pubblico.

Articolo 12 – Contenuti dell'avviso e della domanda di assegnazione

Articolo 13 – Requisiti di partecipazione

Articolo 14 – Ricezione delle domande di assegnazione. Nomina della Commissione

Articolo 15 – Procedura di assegnazione

Articolo 16 – Rinnovi contrattuali

### **TITOLO IV – DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE**

Articolo 17 – Disposizioni generali

Articolo 18 – Durata della locazione e rinnovo

Articolo 19 – Adeguamento del canone di locazione

Articolo 20 – Locazioni con lavori a carico

Articolo 21 – Opere di manutenzione

Articolo 22 – Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati

Articolo 23 – Verifiche tecniche sul bene locato

Articolo 24 – Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'Ente

Articolo 25 – Opere di miglioramento

Articolo 26 – Subentro

Articolo 27 – Stipula del contratto di locazione e registrazione

### **TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

Articolo 28 – Disposizioni transitorie e finali

## **TITOLO I – AMBITO DI APPLICAZIONE, PRINCIPI, DEFINIZIONI**

### **Articolo 1 – Principi**

1. I.V.S.S.P., Istituzione Veneziana Servizi Sociali alla Persona, è proprietaria di un complesso di immobili, dei quali si avvale per il raggiungimento dei propri fini statutari.
2. In aderenza allo Statuto dell'Ente, la gestione di parte del patrimonio immobiliare è volta a sostenere le famiglie nella ricerca di soluzioni abitative, con particolare riferimento a quelle in situazione di fragilità, favorendo la residenzialità nel centro storico, e destinando parte di detto patrimonio a esigenze sociali, attraverso la concessione di agevolazioni e sostegni per l'accesso alla residenza da parte delle famiglie.
3. La gestione del patrimonio avviene nel rispetto dei principi generali di buon andamento, economicità, efficienza, trasparenza, pubblicità, imparzialità, redditività e razionalizzazione.

### **Articolo 2 – Classificazione del patrimonio**

1. Il patrimonio immobiliare di I.V.S.S.P. è costituito da tutti i beni immobili di proprietà dell'Ente e comunque acquisiti nell'esercizio della propria attività.
2. I beni immobili dell'Ente si distinguono in disponibili o indisponibili.
3. I beni del patrimonio indisponibile coincidono con i beni immobili destinati allo svolgimento delle attività istituzionali, quali ad esempio strutture, comunità alloggio per anziani autosufficienti, e uffici. Questi beni non possono essere sottratti alla loro destinazione se non attraverso la dismissione e contestuale sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità, ferma restando la preventiva autorizzazione da parte della Regione Veneto ai sensi dell'articolo 8 della legge regionale 23 novembre 2012 n. 43.
4. Fanno invece parte del patrimonio disponibile di I.V.S.S.P. i beni non ricompresi tra quelli di cui al comma precedente e destinati ad una gestione che garantisca il conseguimento di rendite da destinare al raggiungimento degli scopi statutari.

### **Articolo 3 - Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina la fase pubblicistica finalizzata all'assegnazione degli immobili di proprietà di I.V.S.S.P., appartenenti al patrimonio disponibile, da concedere in locazione, sia ad uso abitativo che ad uso diverso da quello abitativo, nonché la successiva fase privatistica di stipula ed esecuzione dei relativi contratti di locazione.
2. Il presente regolamento viene adottato nel rispetto della legge 17 luglio 1890, n. 6972 (Norme sulle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza), del regio decreto 18 novembre 1923 n. 2440 (Disposizioni sull'Amministrazione del patrimonio e sulla contabilità), del regio decreto 23 maggio 1924 n. 827 (Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la contabilità generale dello Stato), per quanto ancora applicabili, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, per quanto ancora applicabile, e del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei contratti pubblici), nonché della legge 8 novembre 2000, n. 328, e del decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del terzo settore).

### **Articolo 4 – Definizioni**

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:
  - a) «*nuclei fragili*», quelli alternativamente con presenza di anziani over 65, minori, persone affette da disabilità e/o invalidità civile >67%, in tutti i casi comunque con ISEE non superiore 26.000 euro, o quelli segnalati dai Servizi Sociali;

b) «*famiglie numerose*», i nuclei familiari con almeno quattro figli.

## **TITOLO II – DESTINAZIONE DEGLI IMMOBILI E DETERMINAZIONE DEL CANONE**

### **Articolo 5 – Destinazione degli immobili e disciplina contrattuale**

1. Gli immobili ad uso abitativo di I.V.S.S.P. saranno, con deliberazione del Consiglio di Amministrazione, destinati ad alloggio di nuclei fragili, ad alloggio per famiglie numerose nonché ad alloggio per favorire la residenzialità nella Città antica di Venezia.
2. Gli alloggi per i nuclei fragili sono assegnati tramite esame della commissione e delibera del Consiglio di Amministrazione. Gli altri alloggi sono invece assegnati tramite procedura a evidenza pubblica ai sensi del Titolo III del presente Regolamento.
3. I contratti saranno stipulati ai sensi degli art. 2, comma 1 (4 anni + 4 anni) o comma 3 (3 anni + 2 anni), legge 9 dicembre 1998, n. 431, a seconda delle previsioni del presente Regolamento, mentre il canone sarà determinato sulla base dei valori degli accordi territoriali vigenti o degli altri criteri previsti dal presente Regolamento
4. La durata dei contratti potrà essere anche più estesa, a seconda delle singole esigenze dell'Ente e dei suoi conduttori, comunque nel rispetto di quanto previsto dalla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e delle altre disposizioni vigenti.
5. Gli immobili ad uso non abitativo di I.V.S.S.P. saranno assegnati, nel rispetto della normativa vigente, in particolare della legge 27 luglio 1978, n. 392, tramite procedura ad evidenza pubblica ai sensi del Titolo III del presente Regolamento.

### **Articolo 6 – Alloggi per nuclei fragili**

1. Una parte del patrimonio immobiliare è destinata alla locazione in favore di nuclei in condizione di fragilità, come definiti nel precedente articolo 4.
2. Potranno accedere agli alloggi per i nuclei fragili i nuclei in possesso dei requisiti previsti dal presente Regolamento, su segnalazione dei Servizi Sociali, su domanda degli interessati o previo eventuale avviso pubblico.
3. Il contratto di locazione sarà stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, per la durata di anni 3 + anni 2 oppure ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della medesima legge. Il canone di locazione verrà determinato applicando i valori minimi di cui all'accordo territoriale per il Comune di Venezia vigente al momento della stipula, a cui potrà essere applicata una riduzione percentuale come definita da delibera dell'Ente.
4. Alla scadenza naturale del contratto, il canone applicato secondo i valori di cui agli accordi territoriali potrà essere ridefinito in relazione all'effettiva composizione del nucleo familiare.
5. Il canone è definito con le seguenti fasce ISEE:
  - da euro 0 a euro 7.000,00 si applica il minimo di subfascia con contributo residenzialità a carico dell'Ente pari al 75%;
  - da euro 7.000,01 a euro 15.000,00 si applica il minimo di subfascia con contributo residenzialità a carico dell'Ente pari al 60%;
  - da euro 15.000,01 a euro 26.000,00 si applica il minimo di subfascia con contributo residenzialità a carico dell'Ente pari al 40%.
6. I conduttori saranno tenuti a consegnare annualmente all'Ente il proprio ISEE aggiornato, al fine di dimostrare la persistenza dei requisiti per mantenere l'alloggio alle medesime condizioni economiche.

### **Articolo 7 – Alloggi per famiglie numerose**

1. Una parte del patrimonio immobiliare è destinata alla locazione in favore di famiglie numerose, per come definite ai sensi del precedente articolo 4.
2. L'assegnazione degli immobili avverrà tramite procedura ad evidenza pubblica, con partecipazione riservata alle famiglie numerose, ai sensi del Titolo III del presente Regolamento, sulla base di criteri di merito previsti da I.V.S.S.P., per come saranno definiti nei singoli avvisi.
3. I conduttori saranno tenuti a consegnare annualmente all'Ente il proprio ISEE aggiornato, al fine di dimostrare la persistenza dei requisiti per mantenere l'alloggio alle medesime condizioni economiche.
4. Il canone dei contratti di cui al presente articolo viene calcolato ai sensi delle previsioni di cui al successivo articolo 8, comma 3.

### **Articolo 8 – Alloggi per la residenza nella Città antica**

1. La restante parte del patrimonio immobiliare è destinata alla locazione ad uso abitativo al fine di favorire e supportare la residenza nella Città antica di Venezia.
2. L'assegnazione degli alloggi avviene tramite procedura ad evidenza pubblica ai sensi del Titolo III del presente Regolamento, sulla base di criteri di merito, per come saranno definiti nei singoli avvisi, o sulla base del criterio del massimo rialzo.
3. Nel caso di affidamento tramite criteri di merito, il canone dei contratti di cui al presente articolo viene calcolato ai sensi delle seguenti previsioni:
  - a) nel caso di ISEE da euro 26.000,00 a euro 35.000,00, con applicazione dell'importo minimo di subfascia degli Accordi Territoriali in vigore per il Comune di Venezia;
  - b) al superamento della soglia ISEE di euro 35.000,01 il canone sarà determinato con le seguenti modalità:
    - nel caso di ISEE da euro 35.000,01 a euro 45.000,00, con l'importo medio del valore di subfascia degli Accordi Territoriali in vigore per il Comune di Venezia con contratto 3+2 o 4+4;
    - nel caso di ISEE da euro 45.000,01 a euro 50.000,00, con l'importo massimo previsto dagli Accordi Territoriali in vigore per il Comune di Venezia con contratto 3+2 o 4+4;
    - nel caso di ISEE oltre gli 50.000,01, con nessuna agevolazione e contratto a canone libero 4+4.
4. I conduttori di cui al comma precedente saranno tenuti a consegnare annualmente all'Ente il proprio ISEE aggiornato, al fine di dimostrare la persistenza dei requisiti per mantenere l'alloggio alle precedenti condizioni contrattuali.
5. Nel caso di affidamento tramite il massimo rialzo, il canone a base di gara è calcolato alla luce degli Accordi Territoriali in vigore per il Comune di Venezia
6. In deroga a quanto previsto dal presente Regolamento, il Consiglio di Amministrazione potrà eventualmente prevedere, con propria delibera, che gli immobili di cui al presente articolo vengano assegnati secondo criteri differenti o sulla base di canoni calcolati con modalità diverse.

### **Art. 9 – Erogazione di contributi per la residenzialità**

1. Per il sostegno economico ai fini abitativi dei nuclei familiari e per la tutela della residenzialità a Venezia, I.V.S.S.P. si riserva la facoltà di riconoscere dei contributi a sostegno del canone di locazione, secondo i requisiti e le modalità previsti e determinati nell'importo come in tabella dall'articolo 6.
2. Gli importi destinati ai contributi per i canoni di locazione verranno erogati fino al raggiungimento dell'importo massimo stanziato annualmente nel bilancio dell'Ente a tale scopo.

## **TITOLO III – PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE**

### **Articolo 10 – Procedura di assegnazione**

1. La procedura di assegnazione degli immobili liberi da concedere in locazione, sia ad uso abitativo che ad uso diverso da quello abitativo, inizia con l'adozione della determina di avvio del procedimento assunta dal Segretario Direttore, il quale assume le funzioni di responsabile del procedimento nel caso in cui la responsabilità non fosse assegnata ad altro dipendente. Con tale determina il Segretario Direttore approva tutti gli atti relativi alla procedura di assegnazione descritti negli articoli che seguono e predisposti dagli uffici competenti.
2. Terminata la fase istruttoria secondo quanto previsto dal presente Regolamento, la procedura di assegnazione si conclude con l'adozione della determina del Segretario Direttore di approvazione delle risultanze della procedura, compresa l'eventuale graduatoria, e di autorizzazione all'assegnazione dell'immobile, nel rispetto della normativa vigente in materia di riservatezza dei dati.
3. Nei casi in cui la procedura di assegnazione sia finalizzata alla stipula di contratti di locazione di durata ultra-novennale, la medesima dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consiglio di Amministrazione.
4. Restano salvi le eventuali ulteriori approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi e permessi comunque denominati, che saranno adottati nel rispetto di quanto previsto dallo Statuto e degli altri regolamenti di I.V.S.S.P.

### **Articolo 11 – Modalità di pubblicazione. Avviso pubblico**

1. I servizi dell'Ente preposti, con riferimento a ogni singola unità immobiliare ad uso abitativo resasi disponibile, determinano l'entità del canone di locazione da porre a base di gara secondo quanto previsto dal Titolo II del presente Regolamento.
2. Per gli immobili ad uso commerciale si provvederà alla determinazione del valore locativo dell'immobile, estrapolando il canone da porre a base di gara dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche e dell'ubicazione dell'unità in questione.
3. A seguito dell'avvio della procedura di assegnazione, come previsto dal precedente articolo, gli uffici competenti curano la pubblicazione dell'avviso sul sito internet dell'Ente, nell'apposita sezione dedicata "Amministrazione Trasparente".
4. In caso di immobili di particolare pregio, sia ad uso abitativo sia ad uso diverso dall'abitativo, l'Ente può prevedere ulteriori forme di pubblicità ed optare in ogni caso per contratti a canone libero il cui canone a base di gara viene definito secondo i valori di mercato.
5. Nell'avviso sono indicati le modalità, i termini per l'invio delle domande di partecipazione e la durata della locazione, così come previsto dall'articolo successivo.
6. Ogni periodo di pubblicazione dell'avviso e dei relativi allegati ha la durata minima di trenta giorni e, qualora l'ultimo giorno coincida con una festività, il termine è prorogato fino al successivo primo giorno non festivo, salvo motivate esigenze e/o determinazioni.

### **Articolo 12 – Contenuti dell'avviso e della domanda di assegnazione**

1. L'avviso dovrà indicare:
  - descrizione dell'immobile da locare e relativo stato manutentivo;
  - per immobili ad uso abitativo, il canone o i canoni previsti ai sensi del Titolo II, in caso di criteri di merito, o il canone a base di gara nel caso di offerta al massimo rialzo;
  - per immobili ad uso commerciale, il canone a base di gara;

- oneri accessori presunti determinati sulla base dell'ultimo consuntivo di spese (e che saranno poi soggette a conguaglio sulla base delle spese effettivamente sostenute nell'anno di riferimento);
- indirizzo presso il quale far pervenire la domanda di partecipazione;
- termine per la presentazione della domanda di partecipazione;
- modalità di presentazione della domanda con relativa documentazione da allegare, fra cui la dichiarazione espressa di accettare incondizionatamente tutte le condizioni contenute nell'avviso e nel presente Regolamento;
- durata del contratto;
- modalità di sopralluogo dell'immobile da locare;
- data della seduta pubblica di apertura delle buste contenenti le eventuali offerte di locazione pervenute in risposta al predetto avviso;
- nominativo e recapiti del responsabile del procedimento ed eventuale responsabile dell'istruttoria;
- eventuali ulteriori informazioni ritenute utili;
- criteri di affidamento, definiti di volta in volta ai sensi del Titolo II;
- link al sito internet dell'Ente dal quale sarà possibile scaricare il Regolamento per la disciplina delle modalità di accesso e di permanenza negli immobili ad uso abitativo di proprietà' di I.V.S.S.P.;
- la clausola secondo cui la domanda sarà vincolante per 90 giorni decorrenti dal termine per la presentazione delle offerte;
- importo e modalità di costituzione della cauzione provvisoria e la clausola secondo cui, in caso di rinuncia da parte del concorrente primo in graduatoria, l'Ente avrà titolo per riscuotere a titolo di penale la cauzione stessa.

2. All'avviso sono allegati i modelli della documentazione prevista dall'avviso.

3. Le domande di assegnazione dovranno pervenire all'Ente, a pena di esclusione, in busta chiusa e sigillata entro il termine indicato nell'avviso e dovranno riportare sull'esterno della busta la dicitura: "*Offerta di locazione – non aprire: unità immobiliare sita in . nr. civico... interno....., avviso n..... del.....*". All'interno della busta il concorrente dovrà allegare, a pena di esclusione dalla procedura, tutta la documentazione prevista dall'avviso, tra cui:

- domanda di assegnazione, sottoscritta in originale dal partecipante;
- offerta sottoscritta in originale dal partecipante;
- fotocopia del documento d'identità del partecipante in corso di validità;
- se richiesto, assegno circolare non trasferibile all'ordine dell'Ente del valore corrispondente al canone mensile posto a base dell'avviso, a titolo di deposito cauzionale provvisorio;
- dichiarazione, compresa nella domanda di partecipazione, di presa visione ed accettazione del Regolamento per la disciplina delle modalità di accesso e di permanenza negli immobili di proprietà' di I.V.S.S.P. sottoscritto dal partecipante.

### **Articolo 13 – Requisiti di partecipazione**

1. Nel caso di locazione ad uso abitativo il concorrente deve essere persona fisica, con l'obbligo, qualora trattasi di contratti conclusi secondo gli accordi territoriali, di trasferire la residenza nell'immobile assegnatogli entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto o, per le locazioni con lavori a carico, nel diverso termine convenuto tra le parti. Nel caso di locazioni ad uso diverso dall'abitativo, il concorrente può essere una persona fisica o giuridica, o ente non riconosciuto di cui all'articoli 36 e seguenti del codice civile. In tali ultimi casi la domanda dovrà essere presentata dal rappresentante legale o comunque dal soggetto legittimato a presentare la domanda di assegnazione.

2. Il concorrente non dovrà avere debiti liquidi ed esigibili, a qualsivoglia titolo dovuti, nei confronti di I.V.S.S.P. al momento della presentazione dell'offerta.

3. Il concorrente, qualora persona fisica, dovrà presentare una dichiarazione, da rendere ai sensi e per gli effetti del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nella quale dichiara:

- di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;

- di non essere interdetto, inabilitato e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati.

4. Il concorrente, qualora persona giuridica o ente non riconosciuto, dovrà presentare una dichiarazione, da rendersi ai sensi decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nella quale dichiara che nei suoi confronti non è stata applicata la sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lett. c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione.

5. Per gli immobili da locare con contratto a canone concordato è motivo di esclusione altresì il possesso di diritti reali di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su immobili idonei a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare, secondo i parametri fissati dall'articolo 10 del Regolamento Regionale n. 4 del 10 agosto 2018, in materia di edilizia residenziale pubblica.

#### **Articolo 14 – Ricezione delle domande di assegnazione. Nomina della Commissione**

1. Le buste contenenti la documentazione di cui all'articolo 12, comma 2, del presente Regolamento verranno aperte e verificate in seduta pubblica, nella data prevista dall'avviso, da una Commissione interna, nominata con determina del Segretario Direttore alla scadenza del termine per la presentazione delle domande.

2. La Commissione è composta da almeno tre componenti, nominati preferibilmente fra i dipendenti I.V.S.S.P.

#### **Articolo 15 – Procedura di assegnazione**

1. Gli immobili ad uso abitativo di cui all'articolo 7 (famiglie numerose) vengono assegnati sulla base di criteri di merito previsti da I.V.S.S.P. e definiti in ogni singolo avviso. Gli immobili di cui all'articolo 8 (alloggi per la residenza nella Città antica) vengono assegnati alternativamente sulla base di criteri di merito, previsti da I.V.S.S.P. in ogni singolo avviso, o sulla base del criterio del massimo rialzo. Nel caso di canoni calcolati in maniera vincolata ai sensi dell'art. 8, comma 3, l'affidamento avverrà comunque secondo criteri di merito.

2. Gli immobili ad uso diverso dall'abitativo sono assegnati tramite il criterio del massimo rialzo.

3. L'unità immobiliare verrà assegnata al concorrente che avrà conseguito il maggior punteggio, nel caso di criteri di merito, oppure che avrà offerto il maggiore aumento rispetto al canone fissato nell'avviso, nel caso di criterio del massimo in rialzo, e in ogni caso che sia in possesso dei requisiti di legge e che intenda svolgere attività compatibili con la destinazione d'uso degli stessi.

4. Nel caso in cui più partecipanti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, l'Ente procederà alla sospensione della seduta ed alla fissazione di un nuovo termine, a favore dei migliori offerenti, per l'invio di una nuova offerta superiore alla precedente, da effettuarsi con le stesse modalità indicate nell'avviso con cui si è dato avvio alla procedura. Qualora vi fossero ancora offerte di pari importo, o qualora non si potesse procedere in tal senso, si procederà al sorteggio tra le medesime.

5. Qualora non dovesse pervenire alcuna offerta, I.V.S.S.P. sarà legittimata ad assegnare l'immobile tramite trattativa privata.

6. Al termine della valutazione delle offerte, la Commissione sottopone al Segretario Direttore la graduatoria finale, che conserverà validità per un periodo non superiore a 90 giorni dalla sua approvazione. Gli esiti della procedura di assegnazione verranno pubblicati sul sito internet dell'Ente, nell'apposita sezione dedicata.

7. Successivamente, una volta conclusa positivamente la verifica del possesso dei requisiti previsti, I.V.S.S.P. procede all'assegnazione dell'immobile secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

### **Articolo 16 – Rinnovi contrattuali**

1. Gli inquilini a titolo abitativo che nell'anno relativo alla data di scadenza contrattuale posseggono i medesimi requisiti dell'assegnazione mantengono il contratto di locazione in essere accettandone il rinnovo alle medesime condizioni e canone.
2. Gli inquilini che nell'anno relativo alla data di scadenza contrattuale non posseggono i medesimi requisiti dell'assegnazione ricevono disdetta e proposta di rinegoziazione con l'applicazione dei criteri di cui al Titolo II del presente Regolamento.

## **TITOLO IV – DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE**

### **Articolo 17 – Disposizioni generali**

1. Le disposizioni contenute nel presente Titolo formano parte integrante e sostanziale del contratto di locazione stipulato fra l'Ente ed i singoli conduttori, in quanto applicabili, e impegnano i conduttori medesimi al pieno rispetto delle norme in esso contenute.
2. Il conduttore è custode dei beni oggetto del contratto di locazione e al termine della locazione deve riconsegnarli all'Ente nel medesimo stato locativo, documentato dal verbale di consegna in cui sono stati ricevuti.
3. I.V.S.S.P. richiederà idonee forme di garanzia secondo quanto previsto per legge per assicurare l'adempimento dell'obbligo di pagamenti degli oneri economici e risarcitori connessi al contratto di locazione, come previsto dalla normativa vigente.
4. Nei mesi di preavviso per il rilascio dell'unità immobiliare l'Ente effettua nei locali un sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti ed accertare l'esistenza di eventuali danni provocati da cattivo uso del conduttore, nonché di modifiche non autorizzate. I costi delle riparazioni e del ripristino eventualmente necessari, saranno addebitati al conduttore con diritto al risarcimento del danno patito dall'Ente per fatto del conduttore.
5. Con riguardo al rilascio per qualsiasi causa dell'unità immobiliare, la riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale sottoscritto dall'incaricato dell'Ente.

### **Articolo 18 – Durata della locazione e rinnovo**

1. Fermo quanto previsto dall'articolo 1573 c.c. ed in linea con quanto previsto dall'articolo 5 del presente Regolamento, salvi diversi accordi ai sensi dell'ultimo comma del medesimo articolo 5, il contratto di locazione ad uso abitativo potrà avere:
  - la durata di anni 3 (tre), ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato secondo l'applicazione della normativa in corso;
  - ovvero, ai sensi dell'articolo 2, comma 1 della medesima legge 9 dicembre 1998, n. 431, potrà avere la durata di anni 4 (quattro), ed alla prima scadenza si intenderà automaticamente rinnovato per ulteriori anni 4 (quattro).
2. La durata del contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo è strettamente connessa all'attività svolta dal conduttore e non potrà essere inferiore a:
  - sei anni per gli immobili adibiti ad attività commerciali, industriali, artigianali, d'interesse turistico e di lavoro autonomo;
  - nove anni per lo svolgimento di attività alberghiere o imprese assimilate.
3. La disdetta anticipata sarà sempre ammessa per i motivi e nei termini di legge.

4. Salve le specifiche previsioni di cui al presente Regolamento, in particolare per quanto riguarda i contratti ad uso abitativo dall'articolo 16, il contratto di locazione verrà disdettato nei termini previsti dalla normativa alla seconda scadenza.

5. In caso di immobile concesso in locazione ad uso abitativo, l'inquilino, al momento del rilascio dell'unità immobiliare, e comunque non oltre i 30 giorni successivi, dovrà provvedere tassativamente al trasferimento della propria residenza anagrafica dalla stessa unità immobiliare.

6. La successione nel contratto è regolata dalle norme vigenti in materia.

### **Articolo 19 – Adeguamento del canone di locazione**

1. Il canone di locazione è determinato sulla base dell'offerta prodotta dal concorrente aggiudicatario e viene adeguato automaticamente e annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, alle variazioni ISTAT del costo della vita nella misura massima consentita dalla legge.

### **Articolo 20 – Locazioni con lavori a carico**

1. Nell'ambito dei contratti ad uso abitativo a canone libero e dei contratti ad uso diverso, nei casi espressamente indicati nell'avviso può essere previsto l'obbligo, a carico dell'assegnatario, di sostenere adempimenti, procedure e costi relativi a interventi di ripristino, adeguamento, ristrutturazione o restauro necessari per l'uso dell'immobile, come preventivamente determinati dall'Ente con apposita stima riportata nell'avviso di cui all'articolo 12 del presente Regolamento.

2. I.V.S.S.P., successivamente all'esecuzione dei lavori, oggetto dell'obbligo previsto nell'avviso, a carico dell'assegnatario verifica, mediante il proprio ufficio tecnico l'effettiva e la corretta esecuzione provvedendo contestualmente alla rendicontazione dei lavori stessi.

3. Inoltre, I.V.S.S.P. individua nell'avviso, oltre ai lavori da effettuare e le tempistiche massime per la loro realizzazione, le modalità di scomputo dai canoni di locazione dell'ammontare dei costi da sostenere di cui al comma precedente e la forma negoziale di regolazione delle obbligazioni assunte dall'assegnatario secondo apposita convenzione ed atti allegati al presente regolamento.

4. Salvi i casi di ritardo incolpevole, qualora i summenzionati lavori non vengano effettuati dall'assegnatario entro le tempistiche massime stabilite per la loro realizzazione da I.V.S.S.P. nell'avviso, l'Ente provvederà a risolvere il contratto stipulato con l'assegnatario per inadempimento dello stesso.

### **Articolo 21 – Opere di manutenzione**

1. Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola e ordinaria manutenzione, oltre alle spese relative alla ordinaria manutenzione delle parti comuni, nonché quelle di manutenzione straordinaria dovute a negligenza o colpa dell'inquilino previste dal Codice civile.

2. Tutti gli interventi di qualsiasi natura e tipo causati da modifiche non autorizzate e riconosciute dall'Ente, o manomissioni, apportate dal conduttore alle strutture, rifiniture e impianti comuni e/o delle singole unità immobiliari sono a carico del conduttore medesimo.

3. Per opere di manutenzione ordinaria si intendono quelle che riguardano le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

4. Per opere di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

5. Per la determinazione della ripartizione degli oneri accessori fra Ente e conduttore si farà comunque riferimento alla “tabella oneri accessori ripartizione fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia, Uppi e SUNIA-SICET-UNIAT e Unione Inquilini registrata il 30.03.2018”, allegata al presente regolamento e parte integrante dello stesso.

#### **Articolo 22 – Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati**

1. Il conduttore è tenuto, sotto la sua responsabilità, a segnalare tempestivamente per iscritto i danni prodotti dall'uso e dalla vetustà onde evitare pericoli a terzi. In mancanza, il conduttore sarà direttamente responsabile di eventuali danni a persone e/o cose e dovrà manlevare e tenere indenne I.V.S.S.P. da ogni richiesta risarcitoria.

#### **Articolo 23 – Verifiche tecniche sul bene locato**

1. L'Ente ha diritto, in relazione all'obbligo che precede, di far visitare l'appartamento da un proprio delegato e di farvi direttamente eseguire, a spese del conduttore, quelle opere che, pur essendo a carico di questo ultimo, non siano state eseguite.

2. In particolare, nel caso in cui, per incuria del conduttore nella corretta gestione dell'immobile e delle parti comuni, o mancata esecuzione tempestiva di una delle riparazioni o sostituzioni a suo carico, si producessero danni all'edificio, o a terzi, l'Ente – previa intimazione al conduttore responsabile di eseguire in tempi brevi gli interventi necessari – provvederà, in caso di inadempienza nei termini fissati, alla esecuzione d'ufficio. Resta fermo il diritto dell'Ente di rivalersi, tramite addebito, degli importi relativi alle spese sostenute, maggiorati delle spese di sopralluogo, perizie ed ogni altra spesa eventualmente sostenuta in tale contesto da I.V.S.S.P. quantificate dall'Ente con apposito provvedimento dirigenziale.

#### **Articolo 24 – Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'Ente**

1. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito, pur essendo a suo carico, saranno addebitati al conduttore o ai conduttori responsabili le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali ed agli impianti di uso e di utilità comuni, nonché i danni provocati da intasamenti di colonne di scarico per introduzione di corpi estranei.

2. Ove non fosse possibile identificare il responsabile, la spesa occorrente per la riparazione sarà posta d'ufficio a carico di tutti i conduttori del locale o dell'impianto danneggiato ovvero addebitata a tutti gli inquilini interessati all'uso dalle colonne di scarico o delle fosse intasate, maggiorata, altresì, della spesa per sopralluoghi e perizie sostenuta nella circostanza dall'Ente.

3. In tutti gli altri casi in cui per il ripristino d'uso, sempre limitatamente agli interventi sulle parti comuni dell'edificio, le relative opere vengano eseguite direttamente dall'Ente, il costo sostenuto verrà ripartito in misura millesimale tra gli inquilini e/o in base al regolamento condominiale, ove esistente.

4. I conduttori risponderanno ugualmente dei danni causati da loro familiari e da persone che a, qualsiasi titolo, frequentino l'unità immobiliare.

#### **Articolo 25 – Opere di miglioramento**

1. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'appartamento o dell'edificio.

2. È fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria e/o modifica senza il preventivo consenso scritto dell'Ente, il quale potrà a suo esclusivo giudizio, prescrivere la riduzione in pristino all'atto della riconsegna qualora non preferisca che le modifiche e le migliorie restino a beneficio dell'immobile, senza diritto alcuno per il conduttore a eventuali rimborsi.

3. I lavori di ripristino dovranno essere eseguiti dal conduttore a sua cura e spese, nel rispetto delle norme edilizie e di tutela paesaggistica e architettonica, nonché dei regolamenti comunali e sotto il controllo dell'Ente, il quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora il lavoro non sia eseguito secondo le regole dell'arte e conformemente a quanto autorizzato.

#### **Articolo 26 – Subentro**

1. In caso di morte del conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi, il convivente *more uxorio* nonché il già convivente del conduttore che abbia cessato la convivenza, quando via sia prole naturale.

2. In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo, nonché il già convivente del conduttore che abbia cessato la convivenza, quando via sia prole naturale.

3. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale o separazione di fatto al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti abitare stabilmente nell'alloggio, nonché il già convivente del conduttore che abbia cessato la convivenza, quando via sia prole naturale.

#### **Articolo 27 – Stipula del contratto di locazione e registrazione**

1. Il Segretario Direttore o suo delegato procede alla stipula dei contratti di locazione in nome e per conto dell'Ente. Nei casi di stipula dei contratti di locazione di durata ultra-novennale alla stipula procede il Presidente I.V.S.S.P., in qualità di legale rappresentante, previa delibera consiliare.

2. Alla registrazione del contratto provvede l'Ente, che cura altresì il versamento dell'imposta di registro, il cui importo è recuperato dal conduttore secondo le disposizioni contenute nel contratto.

3. Ai sensi dell'articolo 2643, comma 1, punto 8 c.c., i contratti di locazione che abbiano durata superiore a nove anni si dovranno rendere pubblici col mezzo della trascrizione. Pertanto, tali contratti dovranno essere redatti mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata. Nell'avviso di cui all'articolo 5 del presente Regolamento viene indicato a chi spettino e in che misura le eventuali spese notarili.

## **TITOLO V – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 28 – Disposizioni transitorie e finali**

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di pubblicazione della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di I.V.S.S.P. Da allora ogni precedente disposizione di I.V.S.S.P. in materia è abrogata.
2. Il presente Regolamento sarà applicato ai contratti di locazione in scadenza a partire dal 1° ottobre 2023.
3. Per tutti i contratti in essere alla data di entrata in vigore del presente Regolamento restano valide le condizioni pattuite al momento della sottoscrizione e fino alla scadenza degli stessi.
4. Per quanto non previsto nel presente Regolamento troveranno applicazione le disposizioni contenute nello Statuto e negli altri Regolamenti dell'Ente, oltre alle altre disposizioni vigenti dell'ordinamento.