



I.P.A.V.
Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane



**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE
MODALITÀ DI ACCESSO E DI PERMANENZA NEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI I.P.A.V.**

Approvato con deliberazione n° 66 V. del 16/12/2021 del Consiglio di Amministrazione di I.P.A.V.



PARTE I – AMBITO DI APPLICAZIONE, PRINCIPI, DEFINIZIONI

Art. 1 – Ambito di applicazione e principi

Art. 2 – Definizioni

PARTE II – FASE PUBBLICISTICA

Art. 3 – Procedura di assegnazione

Art. 4 – Modalità di pubblicazione. Avviso pubblico

Art. 5 – Contenuti dell'avviso e della domanda di partecipazione

Art. 6 – Requisiti di partecipazione

Art. 7 – Ricezione delle domande di partecipazione. Nomina della Commissione

Art. 8 – Modalità di assegnazione

PARTE III – ASSEGNAZIONI RISERVATE A CASI PARTICOLARI

Art. 9 – Unità immobiliari oggetto di interventi realizzati con finanziamenti pubblici

Art. 10 – Riserve per le “famiglie numerose”

Art. 11 – Riserve per situazioni di disagio abitativo

Art. 12 – Erogazione di contributi per la residenzialità

PARTE III – FASE PRIVASTISTICA

Art. 13 – Disposizioni generali

Art. 14 – Durata della locazione e rinnovo

Art. 15 – Adeguamento del canone di locazione

Art. 16 – Locazioni con lavori a carico

Art. 17 – Opere di manutenzione

Art. 18 – Obbligo di segnalazione delle anomalie e guasti riscontrati

Art. 19 – Verifiche tecniche sul bene locato

Art. 20 – Responsabilità del conduttore e criteri per il recupero delle spese sostenute dall'Ente

Art. 21 – Opere di miglioramento

Art. 22 – Subentro

Art. 23 – Stipula del contratto di locazione e registrazione

PARTE V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 24 – Abrogazione, entrata in vigore e rinvio



PARTE I – AMBITO DI APPLICAZIONE, PRINCIPI, DEFINIZIONI

Art. 1 – Ambito di applicazione e principi

1. Il presente regolamento disciplina la fase pubblicistica finalizzata all'assegnazione degli immobili di proprietà di I.P.A.V. appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente, 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. Gli immobili sono assegnati esclusivamente se in possesso dei requisiti di legge con relativa documentazione e con particolare riferimento alle norme urbanistiche, per attività compatibili con la destinazione d'uso degli stessi.
2. Il presente regolamento viene adottato nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza, pubblicità e imparzialità, e in conformità ai principi generali della legge 17 luglio 1890, n. 6972 (Norme sulle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza) per quanto ancora applicabile, e della legge 27 luglio 1978, n. 392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani). (Legge 9 dicembre 1998, n. 431) aggiornata con le modifiche apportate dalla L. 3 maggio 2019, n. 37.
3. Il patrimonio immobiliare di I.P.A.V. è costituito da tutti i beni immobili di proprietà dell'Ente e comunque acquisiti nell'esercizio della propria attività o a seguito di atti di liberalità.
2. I beni immobili dell'Ente si distinguono in disponibili o indisponibili.
4. I beni del patrimonio indisponibile coincidono con i beni immobili destinati allo svolgimento delle attività istituzionali, quali strutture residenziali per anziani non autosufficienti, comunità alloggio, comunità educative per minori, minialloggi per anziani autosufficienti e uffici centrali. Questi 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 ex art. 8 della Legge regionale n. 43 del 23 novembre 2012.
5. Fanno parte del patrimonio disponibile di I.P.A.V. 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.
6. Come previsto dallo Statuto dell'Ente, la gestione di parte del patrimonio immobiliare è volta a sostenere le famiglie nella ricerca di soluzioni abitative, favorendo la residenzialità nel centro storico e destinando parte di detto patrimonio a esigenze sociali, anche attraverso la concessione di agevolazioni e sostegni per l'accesso alla residenza da parte delle famiglie, con particolare riferimento a quelle numerose.

Art. 2 – Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:
 - “*disagio abitativo*” una situazione di deficit qualitativo o quantitativo dell'alloggio che si manifesta in una mancanza di servizi e/o spazi adeguati alle necessità del nucleo familiare che occupa l'immobile;
 - “*giovane coppia*” nuclei familiari costituiti da non oltre due anni, o che si costituiscano entro un anno dall'assegnazione con almeno uno dei componenti di età inferiore ai 35 anni;
 - “*famiglia numerosa*” nuclei familiari con almeno quattro figli a carico.



PARTE II – FASE PUBBLICISTICA

Art. 3 – procedura di assegnazione

1. La procedura di assegnazione degli immobili da concedere in locazione, sia ad uso abitativo che ad uso diverso da quello abitativo, di norma origina dall'adozione della determina di avvio del procedimento assunta dal Dirigente competente che assume le funzioni di Responsabile del Procedimento nel caso la responsabilità non fosse assegnata ad altro dipendente.
2. Nella determina di avvio del procedimento deve essere individuata l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e indicato il responsabile del procedimento se diverso dal Dirigente. Inoltre, con tale determina il Dirigente approva tutti gli atti relativi alla procedura di assegnazione descritti negli articoli che seguono e predisposti dagli uffici competenti.
3. Terminata la fase istruttoria secondo quanto previsto dal presente Regolamento, la procedura di assegnazione si conclude con l'adozione del decreto del Dirigente competente di approvazione delle risultanze dei verbali della Commissione, dell'eventuale graduatoria e di autorizzazione all'assegnazione nei confronti del concorrente divenuto assegnatario dell'immobile da concedere in locazione per uso abitativo, all'esito della procedura espletata, nel rispetto della normativa vigente in materia di riservatezza dei dati.
4. Nei casi in cui la procedura di assegnazione sia finalizzata alla stipula di contratti di locazione di durata ultranovennale, la medesima dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consiglio di Amministrazione, così come previsto all'art. 12, lett. e) dello Statuto di I.P.A.V.
5. Eventuali ulteriori approvazioni, autorizzazioni, assensi, consensi, permessi, decisioni, disposizioni, riferiti al presente regolamento saranno adottati nel rispetto di quanto previsto nello Statuto e nel Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi.

Art. 4 - Modalità di pubblicazione. Avviso pubblico

1. I servizi preposti, con riferimento a ogni singola unità immobiliare resasi disponibile, sulla base della valutazione effettuata dal competente ufficio, determinano l'entità del canone di locazione applicando i valori della subfascia di appartenenza stabiliti negli Accordi Territoriali per il Comune di Venezia vigenti e segnalano al Dirigente dell'Area patrimoniale la disponibilità di immobili da concedere in locazione.
2. A seguito dell'avvio della procedura di assegnazione, come previsto all'art. 3 del Regolamento, gli uffici competenti curano la pubblicazione dell'avviso sul sito internet dell'Ente, nell'apposita sezione dedicata. In caso di immobili di valore rilevante, l'Ente può prevedere ulteriori forme di pubblicità ovvero optare per contratti a canone libero il cui canone a base di gara viene definito secondo i valori di mercato.
3. Nell'avviso sono indicati le modalità, i termini per l'invio delle domande di partecipazione e la durata della locazione, così come previsto all'art. 5 del Regolamento.
4. Di norma, 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.

Art. 5 – Contenuti dell'avviso e della domanda di partecipazione

1. L'avviso dovrà indicare:
 - descrizione dell'immobile da locare e stato manutentivo;
 - canone base mensile minimo richiesto;
 - 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;



I.P.A.V.

Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane



- 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/unità organizzativa responsabile dell'istruttoria;
 - eventuali ulteriori informazioni ritenute utili;
 - 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.P.A.V., che deve essere espressamente sottoscritto ed accettato dal concorrente;
 - la clausola secondo cui, in caso di rinuncia non giustificata da parte del concorrente primo in graduatoria, l'Ente avrà titolo per riscuotere a titolo di penale l'assegno circolare non trasferibile all'ordine dell'Ente del valore corrispondente al canone mensile posto a base dell'avviso.
2. Le domande dovranno perentoriamente pervenire all'Ente 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: indicare l'unità immobiliare sita in .. Nr. Civico..... interno....., mappale....., subalterno.... unità abitativa"*. All'interno della busta il concorrente dovrà allegare la seguente documentazione a pena di esclusione dalla procedura:
- domanda di partecipazione, sottoscritta in originale dal partecipante;
 - offerta economica sottoscritta in originale dal partecipante, recante indicazione del canone di locazione mensile offerto, in aumento rispetto al canone base indicato nell'avviso;
 - fotocopia del documento d'identità del partecipante in corso di validità;
 - 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.
 - Regolamento per la disciplina delle modalità di accesso e di permanenza negli immobili di proprietà' di I.P.A.V. sottoscritto dal partecipante per accettazione.

Art. 6 - Requisiti di partecipazione

1. Il concorrente deve essere persona fisica e, in caso di locazione ad uso abitativo, è obbligato a trasferire la residenza nell'immobile assegnatogli entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto. Nel caso di locazioni ad uso diverso dall'abitativo, il concorrente deve essere il Rappresentante legale dell'impresa o società o comunque la persona legittimata a presentare la domanda di partecipazione per conto dell'impresa o società e di stipulare il contratto di locazione.
2. Il concorrente dovrà presentare una dichiarazione da rendere ai sensi e per gli effetti del DPR 445/2000 nella quale dichiara:
 - di non trovarsi nelle condizioni di incapacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 120 della L. 689/81 e degli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale e successive modificazioni e integrazioni;
 - di non essere interdetto, inabilitato e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di nessuno di tali stati;
3. Sono motivi di esclusione il possesso nel territorio comunale di diritti reali di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su immobili idonei alle esigenze abitative del nucleo familiare, secondo i parametri fissati dall'art. 10 del Regolamento Regionale n. 4/2018.

Art. 7 - Ricezione delle domande di partecipazione. Nomina della Commissione

1. Le buste contenenti la documentazione di cui all'art. 5, comma 2 del presente Regolamento vengono aperte e verificate in seduta pubblica nella data prevista dall'avviso da una Commissione formata da almeno tre componenti, nominati preferibilmente fra i dipendenti I.P.A.V. e presieduta dal Dirigente dell'Area Patrimoniale, o suo delegato, alla scadenza del termine di presentazione delle domande, nel rispetto della normativa vigente in materia di anticorruzione e trasparenza.
2. La nomina della Commissione deve avvenire dopo il termine di scadenza della presentazione delle domande.



I.P.A.V.
Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane



Art. 8 – Modalità di assegnazione

1. L'unità immobiliare verrà assegnata al concorrente che avrà offerto il maggiore aumento rispetto al canone fissato nell'avviso.
2. Nel caso in cui più partecipanti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, l'Ente procederà al sorteggio tra le offerte prodotte tra i medesimi partecipanti.
3. In caso di assenza di offerte, l'Ente provvederà a dare inizio ad una nuova procedura di assegnazione con le medesime modalità, stabilendo un canone eventualmente ribassato rispetto a quello determinato nell'avviso pubblico precedente.
4. Nel caso in cui anche la seconda procedura dovesse andare deserta, chiunque potrà far pervenire all'Ente una manifestazione di interesse per un canone non inferiore a quello di cui al comma precedente. La manifestazione di interesse così pervenuta verrà pubblicata sul sito internet dell'Ente nella sezione dedicata per almeno 15 giorni, al fine di valutare la presenza di ulteriori interessati. Nel caso di ricezione di manifestazioni di interesse nei termini indicati, l'Ente procederà ad una licitazione fra i soggetti interessati, al fine di assegnare l'immobile al miglior offerente.
6. Sulla base delle offerte ricevute, la Commissione propone al Dirigente dell'Area Patrimoniale una graduatoria che avrà validità per un periodo di norma non superiore a sei mesi dalla sua approvazione.
7. Il concorrente primo in graduatoria dovrà trasmettere a I.P.A.V. la documentazione necessaria a dimostrare la veridicità delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione entro venti (20) giorni dalla data di conclusione della procedura di aggiudicazione. Qualora tale documentazione non pervenga entro tale termine, l'Ente ha facoltà di scorrere la graduatoria.
- 8 Ad avvenuta verifica del possesso dei requisiti previsti, I.P.A.V. procede all'assegnazione secondo quanto previsto all'art. 3 del presente Regolamento.



PARTE III – ASSEGNAZIONI RISERVATE A CASI PARTICOLARI

Art. 9 – Unità immobiliari oggetto di interventi realizzati con finanziamenti pubblici

1. In caso di unità immobiliari oggetto di interventi realizzati con finanziamenti pubblici, l'assegnazione avverrà in conformità a quanto previsto in sede di accesso a tali finanziamenti.

Art. 10 – Riserve per famiglie numerose

1. In ottemperanza a quanto previsto dallo Statuto di I.P.A.V., una parte del patrimonio immobiliare è destinata alla locazione in favore di famiglie numerose.
2. Potranno partecipare ai bandi dedicati i nuclei familiari in possesso dei requisiti indicati nell'avviso.
3. Il contratto di locazione sarà stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della L. 431/98, per la durata di anni 3+2. 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 sarà 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.

Art. 11 – Riserve per situazioni di disagio abitativo

1. I.P.A.V., in occasione dell'approvazione annuale del bilancio di previsione, si riserva la facoltà di quantificare e destinare parte del proprio patrimonio immobiliare disponibile a situazioni di particolare disagio abitativo, da assegnarsi con provvedimento del Dirigente competente, previa deliberazione autorizzativa del Consiglio di Amministrazione e pubblicazione di apposito avviso pubblico, anche a seguito di segnalazione da parte dei Servizi Sociali o di Enti Pubblici, Istituzioni o Associazioni assistenziali.
2. I nuclei familiari così segnalati potranno accedere alla locazione di appartamenti I.P.A.V. a ciò destinati, previa presentazione di documentazione agli uffici competenti attestante la solvibilità economica, la residenza nel Comune di Venezia e l'assenza di diritti reali di proprietà, uso, usufrutto o abitazione su unità abitativa idonea al nucleo familiare, all'interno del Comune di Venezia, secondo i parametri fissati dall'art. 10 del Regolamento Regionale n. 4/2018.
3. I canoni di locazione di detti immobili verranno calcolati ai sensi della Legge 431/98, art. 2, comma 3 e del successivo Accordo territoriale per il Comune di Venezia vigente al momento della stipula.
4. Le istanze che non potranno essere accolte, saranno rigettate, previa comunicazione ai soggetti interessati.

Art. 12 – 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.P.A.V. si riserva la facoltà di riconoscere dei contributi a sostegno del canone di locazione, secondo i requisiti e le modalità previsti nell'apposito avviso.
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.



PARTE IV – FASE PRIVATISTICA

Art. 13 – Disposizioni generali

1. Le disposizioni contenute nella parte IV del presente Regolamento 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.P.A.V. richiederà idonee forme di garanzia 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 previsto per il rilascio dell'unità immobiliare l'Ente effettua nei locali un sopralluogo atto a verificare l'efficienza degli impianti (anche autonomi, ove presenti) 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.

Art. 14 – Durata della locazione e rinnovo

1. Fermo quanto previsto dall'art. 1573 c.c., il contratto di locazione ad uso abitativo avrà la durata di anni 3 (tre), ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 431/1998 e alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 2 (due); ovvero, ai sensi dell'art. 2, comma 1 della L. 431/1998, potrà avere la durata di anni 4 (quattro), ed alla prima scadenza si intenderà automaticamente rinnovato per ulteriori anni 4 "Contratto Libero". 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.
2. La disdetta anticipata sarà sempre ammessa per i motivi e nei termini di legge.
3. Il contratto di locazione verrà disdetto nei termini previsti dalla normativa in prossimità della seconda scadenza, e, in caso di stipula di nuovo contratto, il canone viene ridefinito secondo le previsioni del presente regolamento, salvo quanto previsto dal comma successivo.
4. Qualora il conduttore abbia in corso una procedura di recupero crediti ed oneri locatizi, la stipula di un nuovo contratto è sempre e comunque subordinata all'integrale pagamento del dovuto, unitamente alle spese legali eventualmente sostenute dall'Ente.
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 del contratto è regolata dalle norme vigenti in materia.

Art. 15 – Adeguamento del Canone di locazione

1. Il canone di locazione è determinato sulla base dell'offerta avanzata dall'affidatario 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.

Art. 16 – Locazioni con lavori a carico

1. 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, ristrutturazione o restauro necessari per l'uso e la valorizzazione dell'immobile, come preventivamente determinati dall'Ente nell'avviso di cui all'art. 4 del presente Regolamento.



2. I.P.A.V. individua nell'avviso 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 dal conduttore.

Art. 17 - Opere di manutenzione

1. Sono a carico dell'inquilino tutte e indistintamente 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 e SUNIA-SICET-UNIAT registrata il 30 aprile 2014", allegata al presente regolamento e parte integrante dello stesso.

Art. 18 - 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.

Art. 19 - 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 IPAV, quantificate dall'Ente con apposito provvedimento dirigenziale.

Art. 20 - 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 all'inquilino o agli inquilini 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 gli utenti 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.

Art. 21 - 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

Art. 22 - Subentro

1. Ai sensi dell'art. 6 della legge n. 392/78 "In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi".
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.
3. In caso di separazione consensuale omologata o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto e qualora quest'ultimo risulti abitare stabilmente nell'alloggio.

Art. 23 - Stipula del contratto di locazione e registrazione

1. Il Segretario Direttore Generale o suo delegato procede alla stipula dei contratti di locazione in nome e per conto dell'Ente, previa apposita Determinazione Dirigenziale riportante gli esiti della procedura di selezione del locatario così come descritta nel presente regolamento.
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'art. 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'art. 5 del presente Regolamento viene indicato a chi spettino e in che misura le eventuali spese notarili.



PARTE V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 24 - Abrogazione, entrata in vigore e rinvio

1. Il presente Regolamento abroga e sostituisce ogni precedente Regolamento e ogni altro provvedimento interno che disciplinava la materia.
2. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello della pubblicazione della deliberazione di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di I.P.A.V.
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 degli stessi.
3. Il Foro competente per ogni eventuale controversia relativa alla procedura di individuazione di cui al presente Regolamento, nonché in ordine alla gestione dei rapporti contrattuali ivi connessi, è quello di Venezia.
4. Per quanto non previsto nel presente Regolamento, si fa espresso rinvio alle disposizioni contenute nello Statuto e nei Regolamenti dell'Ente, nonché alla legge applicabile alle locazioni immobiliari ad uso abitativo vigente *ratione temporis*.
5. Le disposizioni del presente Regolamento si intendono disapplicate per effetto di sopravvenute norme di rango sovraordinato.