



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

REGOLAMENTO INTERNO IN MATERIA DI LOCAZIONI

Art. 1 Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento:

- a) Ufficio è l'Ufficio Alienazioni e locazioni immobili;
- b) Locazione è il contratto stipulato a seguito della conclusione di procedimento ad evidenza pubblica;
- c) Conduttore è colui al quale è garantito il pacifico godimento della cosa locata a seguito della stipulazione del contratto di locazione;
- d) Nucleo familiare numeroso è la famiglia, risultante dagli atti di stato civile, composta da almeno cinque persone, oltre il conduttore;
- e) Spese condominiali sono quelle approvate dall'assemblea ordinaria o straordinaria del condominio nel quale si trova l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione;
- f) Tempi ragionevoli: periodo non superiore a sei mesi
- g) Azione Giudiziaria o agire in giudizio: proporre le domande giudiziali soddisfatte le relative condizioni di procedibilità, ove previste.
- h) Prassi: comportamenti tenuti dall'Ufficio o dal Consiglio di Amministrazione in relazione a fatti ed eventi verificatisi durante la fase esecutiva del contratto di locazione.

2. Il presente regolamento si applica esclusivamente ai rapporti locatizi sorti a seguito della stipulazione di contratto di locazione all'esito di gara pubblica.

Art. 2 Natura del presente regolamento

1. Il presente regolamento è interno.

Esso esplica effetti esclusivamente nell'ambito dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona – Opere Sociali di N.S. Di Misericordia.

Esso ha lo scopo di disciplinare il proprio funzionamento interno, l'organizzazione degli uffici e dei servizi nell'ambito della materia locatizia, ferma l'applicazione delle norme in tema di gara pubblica.

La sua efficacia pertanto opera esclusivamente nell'ambito organizzativo interno dell'ente.

2. I terzi non possono in alcun modo da esso conseguire alcuna posizione giuridica tutelabile e dedurre giudizialmente la violazione o falsa applicazione, salvo che detto regolamento non sia espressamente richiamato in tutte o parte delle sue clausole nel bando di gara, nel contratto di locazione e sue modificazioni.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

Art. 3 Competenze

1. Ferme le competenze del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda in materia di gara pubblica, dal momento della stipulazione del contratto di locazione, tutte le competenze appartengono all'Ufficio Alienazioni e locazioni Immobili che si atterrà alle direttive del Direttore dell'Azienda.
2. Fra dette competenze rientra anche la decisione di procedere all'esercizio di azione giudiziaria. Appartengono tuttavia, con esclusivo riferimento alla fase dell'esecuzione per rilascio, e dopo la notificazione del precetto, al Consiglio di Amministrazione le decisioni relative a situazioni particolarmente rilevanti sul piano sociale concernenti conduttori in grave stato di difficoltà economica o disagio, fatta salva l'applicazione dell'art. 10.

Tali sono tassativamente le seguenti:

- a) i conduttori, il cui nucleo familiare è composto da almeno 5 persone;
- b) conduttori che hanno perduto il lavoro, in caso di prestatori di lavoro a tempo subordinato, salvo il caso di licenziamento disciplinare, salvo che sia stato impugnato, o che, in caso di lavoratori autonomi, abbiano comunque cessato l'attività per cause a loro non imputabili;
- c) conduttori che, esercitando attività di impresa o di lavoro autonomo, si trovano nelle condizioni di accedere agli istituti di cui al Codice della crisi e dell'insolvenza di cui al Dlgs n. 14/19;
- d) conduttori persone fisiche che, non rivestendo la qualità di imprenditori, possono accedere o dimostrano di aver acceduto a procedure di ristrutturazione del debito;
- e) conduttori ai quali sia stato riconosciuto un handicap grave sulla base della Legge n° 104 del 1992 ovvero i componenti del nucleo familiare del conduttore ai quali sia stato riconosciuto detto handicap grave sulla base della citata Legge;
- f) conduttori che si trovano in situazioni di morosità incolpevole di cui al Decreto interministeriale del 30/03/2026 Min. Infrastrutture e Trasporti;

3. Il Consiglio di Amministrazione è altresì competente alla trattazione di tutte le questioni relative a situazioni segnalate dal Comune di Savona o a da altri enti locali o da altri enti pubblici che si rivelano particolarmente gravi per le ricadute di tipo sociale ed in tutti i casi in cui è richiesto il suo intervento dal Direttore.

4. Disciplina applicabile alle locazioni

1. Il contratto di locazione è soggetto alle norme della legge 392/78 e della legge 431/98 per le locazioni abitative, alle norme della legge 392/78 per le locazioni commerciali, oltre che alle disposizioni del codice civile.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

2. E' possibile la novazione parziale del contratto in relazione all'ammontare del canone e/o degli oneri condominiali quando il conduttore ne richiede la riduzione:
 - a) In caso di locazioni ad uso abitativo, laddove l'ISEE di parte conduttrice relativo all'interno nucleo familiare determina un indicatore inferiore a Euro 9.000;
 - b) In caso di locazioni ad uso non abitativo laddove vi è un oggettivo calo di fatturato di almeno il 30% rispetto al momento della stipulazione del contratto: in tale caso tuttavia la riduzione è possibile non prima che siano decorsi quattro anni dalla stipulazione del contratto.
 - c) In tutti i casi in cui il conduttore sia nelle locazioni abitative che in quelle non abitative, giustifica la riduzione del canone a fronte di situazioni oggettive non sussistenti al momento della stipulazione del contratto.
3. La norma di cui al comma 2 lett. b) si applica anche alle locazioni di studi professionali.
4. Ogni decisione in merito alla richiesta di novazione è di competenza del CdA.

5. Garanzie richieste per le locazioni

1. L'offerente, qualora il canone mensile di locazione di cui al bando di gara, sia non inferiore ad Euro 1.000,00, dovrà fornire garanzie bancarie o di terzi.
2. L'offerente, invece, qualora il canone mensile di locazione di cui al bando di gara, sia inferiore ad Euro 1.000, dovrà fornire una dichiarazione che, al momento della eventuale aggiudicazione, a pena di decadenza, è titolare di un contratto di lavoro subordinato, o titolare di trattamento previdenziale o titolare di qualunque forma di sussidio, indennizzo, variamente denominata oppure, in assenza di queste titolarità, dovrà fornire garanzie bancarie o di terzi; in quest'ultimo caso il terzo sottoscriverà, per quanto di sua competenza, limitatamente all'obbligazione di garanzia, il contratto di locazione.
3. Nel caso in cui il conduttore sia indicato da persone giuridiche pubbliche di cui all'ordinamento canonico, che intervengono per fini sociali e/o umanitari, queste ultime, dovranno accollarsi l'assunzione delle obbligazioni contrattuali (pagamento oneri condominiali, cauzione, canone) o attraverso il rilascio di garanzie o attraverso la sottoscrizione, limitatamente all'obbligazione di garanzia, del contratto di locazione .



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

6. Diffida ad adempiere in caso di inadempimento del conduttore all'obbligazione di corrispondere il canone di locazione

1. L'Ufficio, in caso di conduttore moroso, può a sua scelta decidere di agire per l'adempimento o la risoluzione del contratto.
2. In linea generale è sempre preferibile, in considerazione della natura del conduttore, dei pregressi comportamenti di quest'ultimo, e della entità della morosità, della durata del rapporto, privilegiare la conservazione del contratto anche nelle ipotesi in cui si è agito per la sua risoluzione.
3. L'Ufficio di fronte ad un conduttore inadempiente all'obbligazione di corrispondere il canone di locazione può sollecitarlo al pagamento di quanto dovuto attraverso comunicazioni orali, telefoniche e scritte.
4. L'Ufficio può procedere non appena è maturata una morosità - anche di una sola mensilità - che può consentire di avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto ed in ogni caso in cui il conduttore è inadempiente all'obbligazione di corrispondere il canone.
Se il conduttore ha fornito un indirizzo di posta elettronica certificata o ordinaria, al momento della stipulazione del contratto, o successivamente, non è necessario ricorrere all'inoltro della diffida sotto forma di raccomandata con avviso di ricevimento.
5. L'Ufficio, qualora abbia fatto ricorso inutilmente alla facoltà di cui al comma 2, deve procedere alla intimazione di sfratto per morosità, entro trenta giorni, salvo che il conduttore non abbia motivatamente indicato situazioni di morosità incolpevole di cui al Decreto interministeriale del 30/03/2026 Min. Infrastrutture e Trasporti.
6. E' fatta salva, in ogni caso, anche nella ipotesi di morosità incolpevole di cui al comma 3 l'esercizio di azione giudiziaria, anche per consentire al conduttore di accedere al FIMI.
7. In ogni caso l'Ufficio, prima di procedere giudizialmente, deve valutare la durata del contratto, il comportamento pregresso del conduttore, l'entità della morosità, la ragionevole possibilità di sua sanatoria, il tutto nell'ottica di un bilanciamento dei contrapposti interessi.
8. L'Ufficio deve comunque procedere giudizialmente senza indugio se la morosità si è manifestata entro un anno dalla stipulazione del contratto.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

7 Diffida ad adempiere in caso di inadempimento del conduttore all'obbligazione di corrispondere gli oneri condominiali

1. L'Ufficio deve comunicare al conduttore gli oneri condominiali di sua spettanza.
2. Decorsi 60 giorni dalla comunicazione senza che esse siano state in tutto in parte corrisposte può agire giudizialmente, anche per la risoluzione del contratto, se dette spese superano due mensilità del canone.
3. Gli oneri condominiali si intendono comunicati al conduttore quando questi riceve comunicazioni anche dall'amministratore del condominio; a tale fine è facoltà dell'Ufficio inserire, a seconda dei casi e delle circostanze, apposita clausola nel contratto di locazione di questo tenore, quivi indicata, a titolo esemplificativo: La richiesta degli oneri condominiali da parte dell'amministratore di condominio equivale a richiesta di pagamento ex art. 9, comma 3, Legge 392/78 da parte dell'Azienda.

8 Altri casi di inadempimento del conduttore

1. L'Ufficio deve procedere immediatamente all'esercizio di azione giudiziaria nel caso in cui il conduttore viola il divieto di sublocazione o di cessione anche parziale del contratto o faccia uso diverso della cosa locata o trasformi la cosa locata violando le norme edilizie o urbanistiche.

9 Comportamento processuale nell'ambito di intimazione di sfratto per morosità

1. L'Ufficio indica al proprio difensore, anche verbalmente, nell'ipotesi di sfratto per morosità ad uso abitativo, di non opporsi alla richiesta di termine di grazia di cui all'art. 55 Legge 392/78 eventualmente formulata dal conduttore, salvo che detta richiesta non venga proposta in via subordinata ad una eventuale opposizione o salvo che il difensore per altre ragioni di strategia processuale ritenga di fornire parere contrario.
2. La disposizione di cui comma 1 si applica anche nel caso di intimazione di sfratto per morosità ad uso non abitativo.
3. L'Ufficio indica al proprio difensore, anche verbalmente, di richiedere un rinvio della procedura qualora il conduttore abbia richiesto l'intervento dei FIMI o terzi soggetti, pubblici o privati, abbiano dichiarato la disponibilità a tenere comportamenti solutori in favore del conduttore, se tale rinvio è possibile o non vietato dalle norme processuali e dalle norme deontologiche forensi.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

10 Esecuzione per rilascio

1. L'Ufficio, nell'ambito della esecuzione di ordinanza di convalida di sfratto per morosità, o di sentenza o provvedimento giudiziale che ha ordinato il rilascio dell'immobile, può richiedere il rinvio della procedura:
 - a) nei casi di competenza del Consiglio di Amministrazione di cui all'art. 3 su richiesta di quest'ultimo;
 - b) nei casi di cui all'art. 6, comma 5, Legge 431/98;
 - c) nel caso, ferma l'applicazione dell'art. 6, comma 5, Legge 431/98, in cui i Servizi Sociali del Comune di Savona o di altro ente locale abbiano per iscritto comunicato che è stato reperito un alloggio per il conduttore, di cui ancora non vi è disponibilità materiale per l'utilizzo, a prescindere dall'esito di gare pubbliche;
 - d) nel caso in cui la Caritas o altri Enti avente identica natura o scopo ne facciano richiesta per iscritto avendo la disponibilità di un alloggio o potendo avere la disponibilità dello stesso in tempi ragionevoli;
 - e) nel caso in cui nel nucleo familiare vi siano minori.
2. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche in caso di conciliazione giudiziale.

11 Transazione

1. Anche successivamente all'esecuzione per rilascio è possibile stipulare una transazione, ripristinando il contratto risolto se il conduttore in tempi ragionevoli salda il debito per canoni e oneri condominiali o fornisca idonee garanzie di terzi, corrispondendo almeno il 50% di esso e provveda alla corresponsione delle spese legali liquidate; a tal riguardo l'Azienda può esonerarlo dal pagare le spese dell'intimazione. In ogni caso devono essere pagate le spese vive.
2. La disposizione di cui al comma 1 non si applica nei seguenti casi:
 - a) risoluzione del contratto nelle ipotesi di cui all'art. 8 del presente regolamento;
 - b) nel caso in cui si siano verificate le condizioni per l'incameramento della cauzione;
 - c) nel caso in cui l'Azienda abbia la necessità di indire una gara pubblica il prima possibile;
 - d) nel caso in cui terzi abbiano manifestato anche informalmente, ma sempre per iscritto, la volontà di concludere un contratto di locazione o di partecipare a gara pubblica da indire.



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Opere Sociali di N.S. di Misericordia
Savona

12 Norma di chiusura

L'Ufficio e il Consiglio di Amministrazione in tutti i casi non disciplinati dal presente regolamento continueranno ad attenersi alla prassi.

13 Norma finale

Il presente regolamento entra in vigore il 1 gennaio 2026.