

COMUNE DI SALZA DI PINEROLO

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA LOCAZIONE DI  
ALLOGGI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE AD USO  
ABITATIVO NON RIENTRANTI NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del  
26.05.2026

# **REGOLAMENTO COMUNALE PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE AD USO ABITATIVO NON RIENTRANTI NELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

## **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Oggetto e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di assegnazione in locazione degli alloggi di proprietà comunale ad uso abitativo non rientranti nell'edilizia residenziale pubblica, appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente ai sensi dell'art. 828 del codice civile.
2. Il regolamento è adottato in attuazione dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, al fine di assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di locazione.
3. Le finalità perseguite sono:
  - ✓ garantire l'imparzialità e la non discriminazione nell'assegnazione degli alloggi comunali;
  - ✓ assicurare la trasparenza e la pubblicità delle procedure;
  - ✓ valorizzare il patrimonio immobiliare comunale mediante locazione a condizioni di mercato;
  - ✓ favorire l'accesso alla locazione secondo criteri obiettivi e predeterminati.

### **Art. 2 - Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento si applica esclusivamente agli alloggi di proprietà comunale destinati alla locazione ad uso abitativo che non rientrano nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 1, comma 2, lett. b), del d.lgs. 9 dicembre 1998, n. 431.
2. Ai contratti di locazione stipulati ai sensi del presente regolamento si applicano le disposizioni del codice civile (artt. 1571 e ss.) e del d.lgs. 431/1998, per quanto compatibili.
3. Restano esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento:
  - ✓ gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa statale e regionale;
  - ✓ gli alloggi locati per esigenze abitative di carattere transitorio dall'Ente in qualità di conduttore, ai sensi dell'art. 1, comma 3, del d.lgs. 431/1998;
  - ✓ gli alloggi oggetto di specifiche disposizioni normative derogatorie.

### **Art. 3 - Principi generali**

1. L'assegnazione in locazione degli alloggi avviene nel rispetto dei seguenti principi:
  - ✓ Trasparenza: tutte le fasi della procedura sono rese pubbliche e documentate;
  - ✓ Pubblicità: gli avvisi di disponibilità sono pubblicati con modalità idonee a garantire la massima conoscibilità;
  - ✓ Non discriminazione: parità di trattamento di tutti i soggetti interessati;

- ✓ Oggettività: applicazione di criteri predeterminati e verificabili;
  - ✓ Condizioni di mercato: determinazione del canone secondo i valori di mercato per immobili di analoghe caratteristiche nella medesima zona.
2. Il Comune agisce iure privatorum nella gestione del proprio patrimonio disponibile, fermi restando gli obblighi di trasparenza e pubblicità previsti dal presente regolamento.

## **CAPO II - PROCEDURA DI ASSEGNAZIONE**

### **Art. 4 - Avviso pubblico**

1. La disponibilità di alloggi da concedere in locazione è resa nota mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico.
2. L'avviso è pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune per almeno 20 giorni consecutive e sul sito istituzionale dell'Ente, sezione "Amministrazione Trasparente";
3. L'avviso pubblico deve contenere, a pena di nullità, i seguenti elementi:
  - ✓ identificazione catastale dell'immobile;
  - ✓ ubicazione, superficie e caratteristiche dell'alloggio;
  - ✓ destinazione d'uso (abitativo);
  - ✓ canone mensile richiesto, determinato sulla base di perizia estimativa del competente Ufficio Tecnico comunale o di professionista incaricato, con riferimento ai valori di mercato per immobili di analoghe caratteristiche nella medesima zona;
  - ✓ durata della locazione;
  - ✓ eventuali requisiti soggettivi richiesti ai potenziali conduttori;
  - ✓ modalità e termini per la presentazione delle manifestazioni di interesse;
  - ✓ criteri di selezione e valutazione delle richieste;
  - ✓ responsabile del procedimento;
  - ✓ documentazione richiesta.

### **Art. 5 - Determinazione del canone**

1. Il canone di locazione è determinato, prima della pubblicazione dell'avviso pubblico, sulla base di perizia estimativa redatta dall'Ufficio Tecnico comunale o da professionista esterno abilitato, che tenga conto:
  - ✓ dei valori di mercato per immobili di analoghe caratteristiche nella medesima zona;
  - ✓ dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
  - ✓ della presenza di eventuali pertinenze;
  - ✓ delle condizioni contrattuali.
2. Il canone è aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT di cui all'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, salvo diversa pattuizione tra le parti.
3. È vietata la concessione in locazione a condizioni manifestamente inferiori a quelle di mercato, salvo che per specifiche finalità di interesse pubblico individuate con apposita deliberazione motivata della Giunta Comunale.

#### **Art. 6 - Requisiti dei richiedenti**

1. Possono presentare manifestazione di interesse tutti i soggetti, persone fisiche o giuridiche, in possesso dei seguenti requisiti minimi:
  - ✓ cittadinanza italiana o di uno Stato membro dell'Unione Europea, ovvero titolo di soggiorno valido per i cittadini extracomunitari;
  - ✓ capacità giuridica di contrarre;
  - ✓ assenza di condanne penali per reati contro il patrimonio e contro la pubblica amministrazione divenute definitive nei cinque anni precedenti;
  - ✓ assenza di morosità nei confronti del Comune o di altri enti pubblici, attestata mediante autocertificazione;
  - ✓ idoneità economica al pagamento del canone, documentata mediante: per lavoratori dipendenti buste paga degli ultimi tre mesi o certificazione del datore di Lavoro, per lavoratori autonomi ultima dichiarazione dei redditi, per soggetti privi di reddito tramite garanzie bancarie o fidejussioni.
2. L'avviso pubblico può prevedere ulteriori requisiti specifici in relazione alle caratteristiche dell'immobile o a particolari finalità di interesse pubblico.
3. Il possesso dei requisiti è autocertificato ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, fatta salva la facoltà del Comune di procedere a verifiche e controlli a campione o in caso di fondato dubbio.

#### **Art. 7 - Presentazione delle manifestazioni di interesse**

1. Le manifestazioni di interesse devono essere presentate, a pena di irricevibilità, entro il termine perentorio indicato nell'avviso pubblico, che non può essere inferiore a 20 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio on-line.
2. La domanda deve contenere:
  - ✓ generalità complete del richiedente (nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza);
  - ✓ dichiarazione di possesso dei requisiti di cui all'art. 6;
  - ✓ indicazione del recapito presso il quale ricevere le comunicazioni relative al procedimento;
  - ✓ eventuale offerta di garanzie aggiuntive (deposito cauzionale maggiorato, fideiussione bancaria o assicurativa, terzo garante).
3. Alla domanda deve essere allegata:
  - ✓ copia del documento di identità in corso di validità;
  - ✓ documentazione comprovante l'idoneità economica di cui all'art. 6, comma 1, lett. e);
  - ✓ eventuale documentazione relativa a garanzie aggiuntive offerte.
4. La presentazione delle domande avviene esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo indicato nell'avviso pubblico, ovvero mediante consegna diretta all'Ufficio Protocollo comunale entro l'orario di apertura al pubblico.

#### **Art. 8 - Criteri di selezione**

1. Qualora siano pervenute più manifestazioni di interesse in possesso dei requisiti richiesti, la selezione del conduttore avviene sulla base dei seguenti criteri, in ordine di priorità:

**a) Affidabilità economica** (punteggio massimo: 40 punti):

- reddito mensile netto del nucleo familiare pari o superiore a 3 volte il canone mensile: punti 40;
- reddito mensile netto del nucleo familiare compreso tra 2,5 e 3 volte il canone mensile: punti 30;
- reddito mensile netto del nucleo familiare compreso tra 2 e 2,5 volte il canone mensile: punti 20;
- reddito mensile netto del nucleo familiare inferiore a 2 volte il canone mensile: punti 0.

**b) Garanzie offerte** (punteggio massimo: 30 punti):

- fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta pari a 12 mensilità: punti 30;
- fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta pari a 6 mensilità: punti 20;
- deposito cauzionale pari a 6 mensilità: punti 15;
- terzo garante con reddito certificato: punti 10;
- deposito cauzionale pari a 3 mensilità (minimo di legge): punti 0.

**c) Relazione con il Comune di Salza** (punteggio massimo: 30 punti):

- avere già locali del Comune in locazione e non aver mai ricevuto contestazioni documentante: punti 15;
- svolgere sul territorio di Salza di Pinerolo attività commerciale, agricola, artigianale, etc in favore anche del mantenimento e dello sviluppo del territorio: punti 10;
- essere residente o avere sede legale sul Comune di Salza di Pinerolo: punti 5,

2. A parità di punteggio, prevale il richiedente con maggiore reddito certificato; in caso di ulteriore parità, prevale il richiedente che ha presentato la domanda per primo (farà fede il protocollo di arrivo).
3. Qualora sia pervenuta una sola manifestazione di interesse in possesso dei requisiti, il Comune può procedere all'assegnazione diretta, verificata la congruità della richiesta rispetto ai criteri di cui al comma 1.

**Art. 9 - Istruttoria e graduatoria**

1. L'istruttoria delle domande è svolta dal Responsabile del procedimento individuato nell'avviso pubblico, che verifica:
  - ✓ la regolarità formale delle domande;
  - ✓ il possesso dei requisiti dichiarati;
  - ✓ la documentazione allegata.
2. Il Responsabile del procedimento, entro 30 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, redige la graduatoria provvisoria applicando i criteri di cui all'art. 8.
3. La graduatoria provvisoria è pubblicata all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale per 15 giorni consecutivi.
4. Entro il termine di pubblicazione, gli interessati possono presentare osservazioni e memorie.

5. Decorso il termine per le osservazioni, il Responsabile del procedimento redige la graduatoria definitiva, che è approvata con determinazione dirigenziale e pubblicata all'Albo Pretorio on-line e sul sito istituzionale.

#### **Art. 10 - Assegnazione e stipula del contratto**

1. L'assegnazione dell'alloggio al primo classificato in graduatoria è disposta con determinazione dirigenziale del Dirigente competente per materia (Ufficio Tecnico).
2. La determinazione di assegnazione è comunicata all'interessato tramite PEC o raccomandata A/R entro 10 giorni dalla sua adozione.
3. Il soggetto assegnatario è tenuto a presentarsi presso gli uffici comunali entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione per la stipulazione del contratto di locazione. La mancata presentazione entro tale termine, salvo giustificato motivo, determina la decadenza dall'assegnazione.
4. Il contratto di locazione è stipulato in forma scritta ai sensi dell'art. 1, comma 4, del d.lgs. 431/1998 e deve indicare:
  - ✓ le parti contraenti;
  - ✓ l'immobile locato (identificazione catastale, indirizzo, superficie, caratteristiche);
  - ✓ il canone mensile e le modalità di pagamento;
  - ✓ la durata del contratto e le condizioni di rinnovo;
  - ✓ il deposito cauzionale e le eventuali garanzie prestate;
  - ✓ gli obblighi del conduttore relativi a manutenzione, spese accessorie, destinazione d'uso;
  - ✓ le clausole risolutive espresse (morosità, destinazione difforme, sublocazione non autorizzata);
  - ✓ ogni altra pattuizione concordata tra le parti.
5. La registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate è a carico del conduttore, che deve provvedervi entro 30 giorni dalla stipula e trasmettere al Comune copia del contratto registrato entro i successivi 15 giorni.
6. In caso di decadenza o rinuncia del primo classificato, il Comune procede all'assegnazione al secondo classificato, e così via in ordine di graduatoria, fino all'esaurimento della stessa.

### **CAPO III - DISCIPLINA DEL RAPPORTO LOCATIVO**

#### **Art. 11 - Durata del contratto**

1. I contratti di locazione hanno durata non inferiore a quattro anni, ai sensi dell'art. 2, comma 1, del d.lgs. 431/1998, salvo che il Comune non opti per contratti a canone concordato di durata triennale ai sensi dell'art. 2, comma 3, del medesimo decreto o per un contratto a carattere transitorio.
2. Il contratto è rinnovato tacitamente per ulteriori quattro anni alla prima scadenza, salvo disdetta del locatore o del conduttore comunicata per iscritto e entro sei mesi dalla decorrenza della disdetta stessa.

3. Il Comune può recedere dal contratto, anche durante il periodo di proroga, nei casi previsti dall'art. 3 del d.lgs. 431/1998, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi prima della scadenza.

#### **Art. 12 - Obblighi del conduttore**

1. Il conduttore è tenuto:
  - ✓ a corrispondere puntualmente il canone di locazione alle scadenze pattuite;
  - ✓ a versare il deposito cauzionale nella misura pattuita, non inferiore a tre mensilità;
  - ✓ a destinare l'immobile esclusivamente ad uso abitativo proprio o del proprio nucleo familiare;
  - ✓ a non sublocare, neppure parzialmente, l'immobile senza preventiva autorizzazione scritta del Comune;
  - ✓ a mantenere l'immobile in buono stato di manutenzione ordinaria;
  - ✓ a consentire al Comune l'accesso all'immobile per verifiche e controlli, previo preavviso di almeno 7 giorni;
  - ✓ a comunicare tempestivamente ogni variazione della propria situazione reddituale o della composizione del nucleo familiare;
  - ✓ a stipulare e mantenere attive le utenze domestiche (energia elettrica, gas, acqua, rifiuti) a proprio nome;
  - ✓ a restituire l'immobile, alla cessazione del rapporto, nello stato in cui lo ha ricevuto, salvo il normale degrado d'uso.
2. La violazione degli obblighi di cui al comma 1, lettere c), d) ed e), costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, previa diffida ad adempiere.

#### **Art. 13 - Morosità e procedure di rilascio**

1. In caso di morosità nel pagamento del canone superiore a due mensilità, il Comune procede alla risoluzione del contratto per inadempimento, ai sensi dell'art. 1453 del codice civile, previa diffida ad adempiere con assegnazione di un termine non inferiore a 15 giorni.
2. Decorso inutilmente il termine di cui alla diffida, il Comune comunica al conduttore la risoluzione del contratto e intima il rilascio dell'immobile entro 30 giorni.
3. In caso di mancato rilascio volontario, il Comune esperisce l'azione di rilascio per finita locazione davanti al Giudice Ordinario competente per territorio, ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392.

#### **Art. 14 - Obblighi di trasparenza**

1. Il Comune pubblica sul proprio sito istituzionale, sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Patrimonio immobiliare", ai sensi dell'art. 30 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33:
  - ✓ l'elenco degli immobili di proprietà comunale concessi in locazione ad uso abitativo;
  - ✓ i canoni di locazione percepiti per ciascun immobile;
  - ✓ la durata dei contratti.
  - ✓ Le informazioni sono aggiornate con cadenza semestrale.

## **CAPO IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 15 - Competenze**

1. Sono di competenza del Consiglio Comunale:

- l'approvazione del presente regolamento e le successive modifiche;
- l'individuazione degli immobili da destinare alla locazione;
- la determinazione di criteri speciali o deroghe motivate per specifiche finalità di interesse pubblico.

2. Sono di competenza del Dirigente competente per materia:

- ✓ l'approvazione dell'avviso pubblico e della relativa documentazione;
- ✓ l'approvazione della graduatoria definitiva;
- ✓ l'adozione della determinazione di assegnazione;
- ✓ la stipulazione dei contratti di locazione;
- ✓ l'adozione di tutti gli atti gestionali relativi ai rapporti locativi.

### **Art. 16 - Rinvio**

- Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si applicano le disposizioni del codice civile in materia di locazione (artt. 1571 e ss.) e del d.lgs. 9 dicembre 1998, n. 431.

### **Art. 17 - Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio on-line del Comune della deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.
2. I rapporti locativi in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento rimangono disciplinati dalle clausole contrattuali pattuite, salvo diverso accordo tra le parti.