

401780

AGENZIA REGIONALE PER LA CASA L'ABITARE NORD SALENTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE

DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

N. 10312 di Repertorio

L'anno 2022 il giorno 3 del mese di marzo

il locatore (C.F. 00061820742) in persona di Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare Nord Salento di Brindisi, di seguito denominata "parte locatrice/ente gestore"

E

Il/la Sig.ra GIUDICE ROBERTA nato a BRINDISI

il 24/03/88 Cod. Fisc. GDCRRT88C64B180U di seguito denominato assegnatario

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La parte locatrice, come sopra rappresentato, in attuazione del provvedimento di subentro nella domanda di assegnazione (L.R. Puglia n. 10 del 7 aprile 2014 art. 13 e s.m.i.) con determina n. 741 del 07/12/20, concede in locazione semplice al Sig./Sig.ra

GIUDICE ROBERTA

l'alloggio residenziale per le finalità sociali dell'E.R.P., sito in BRINDISI alla VIA BASENTO civico n. 15 Edif. 063 Scala / int. 4 Piano 2 registrato in catasto alla sezione foglio 55, particella 621, sub.16 zona censita categoria catastale A4, rendita 537,12 come meglio descritto nel verbale di consegna allegato al presente atto (All. A). La parte locatrice dichiara che l'alloggio è dotato dell'A.P.E. ed è classificato nella fascia "D".

ARTICOLO 2

L'assegnatario, col consenso del proprio coniuge o della persona legata all'assegnatario da un rapporto regolato dalla legge 20/05/2016 n. 76 sulle unioni civili, che pure sottoscrive il presente atto, dichiara di accettare l'alloggio di cui sopra alle condizioni di cui al presente contratto e di rispettare il Regolamento dei Diritti e Doveri approvato dalla Giunta Regionale e pubblicato sul BURP n. 59 del 23.5.2017 ai sensi dell'art. 11 comma 12 L. R. n. 10/2014 e di adibirlo ad uso esclusivo di abitazione

per sé e per la sua famiglia quale risulta dalla documentazione agli atti della parte locatrice.

ARTICOLO 3

Il canone mensile dovuto dall'assegnatario e determinato ai sensi del capo III della Legge Regionale 7 aprile 2014 n. 10, è fissato in € 138,44 e potrà variare in dipendenza di successiva legislazione statale e/o regionale; in tal caso la variazione del canone avrà effetto senza bisogno di alcun preavviso scritto.

Inoltre, ai sensi della citata L. R. n. 10/2014 art. 14 l'importo del canone potrà subire modifiche in seguito a variazioni del reddito annuo complessivo del nucleo familiare, delle caratteristiche oggettive dell'alloggio, nonché degli aggiornamenti annuali di cui all'art. 32 della stessa legge.

Al presente contratto si allega il prospetto con la determinazione del canone di locazione relativo all'alloggio de quo (Ail. B)

ARTICOLO 4

Il canone mensile dovuto decorrerà dal 26/11/20, data di consegna dell'alloggio salva diversa decorrenza comunicata dalla parte locatrice, e dovrà essere corrisposto anticipatamente non oltre 20 gg. dalla data di scadenza con le modalità stabilite dalla legge.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'assegnatario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, per qualunque causa tranne quelle previste dall'art. 15 comma 1 Legge Regionale n. 10/2014, del canone di locazione in misura superiore a tre mensilità, nonché di quant'altro dovuto sempre pari ad un importo superiore a tre mensilità, è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione.

ARTICOLO 5

L'alloggio viene consegnato all'assegnatario nelle condizioni di uso e di manutenzione riportate nel verbale di consegna.

Alla fine della locazione, l'assegnatario si obbliga a riconsegnare l'alloggio in buono stato di manutenzione, libero da persone e cose.

ARTICOLO 6

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto l'assegnatario versa l'importo di € 276,88 pari a due mensilità del canone di locazione (versamento in c/c postale versamento PA0239 DEL 12/04/21).

Il suddetto deposito cauzionale è produttivo di interessi legali annui a favore dell'assegnatario.

Sul deposito la parte locatrice è sin d'ora per legge autorizzata a ritenere:

- l'ammontare di ogni eventuale credito nei confronti dell'assegnatario;
- l'ammontare dei danni causati dall'assegnatario per propria colpa sia all'alloggio sia al fabbricato sia alle pertinenze.

Le eventuali ritenute, operate dalla parte locatrice, devono essere reintegrate dall'assegnatario, a richiesta della parte locatrice.

ARTICOLO 7

Il presente contratto non è sottoposto ad alcuna scadenza e si risolve di diritto qualora vengano meno i requisiti prescritti per l'assegnazione, in caso di decadenza, annullamento dell'assegnazione, ovvero per morosità o inadempienza agli obblighi sanciti dal presente contratto e dal regolamento generale.

Il rapporto locativo può altresì risolversi per rinuncia che l'assegnatario è tenuto a manifestare obbligatoriamente con lettera raccomandata almeno due mesi prima della data del rilascio dell'alloggio e sempre subordinatamente alla consegna -accettata- effettuata dall'ARCA Nord Salento dell'alloggio libero da persone e cose e in perfetto stato di manutenzione, come previsto dal precedente art.5.

Ai soli fini del pagamento della tassa di prima registrazione, si considera la decorrenza del presente contratto dal 26/11/20 al 25/11/21.

ARTICOLO 8

L'assegnatario dichiara espressamente di conoscere, accettare e impegnarsi ad osservare le norme contenute negli atti richiamati nel predetto art.2, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

L'assegnatario, inoltre, si impegna ad accettare, senza alcuna eccezione, le eventuali modifiche che al contratto, nel corso del tempo, dovessero essere apportate dalla Regione in base alla normativa in materia.

L'assegnatario, infine, si assume tutti gli oneri derivanti dalla istituzione e dal funzionamento dell'autogestione in ordine all'amministrazione ordinaria delle parti e dei servizi comuni di cui al capo IV della L. R. n. 10/2014.

In particolare sono a carico dell'assegnatario le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, all'ordinaria manutenzione dell'ascensore e dell'autoclave, alla fornitura dell'acqua, della fogna, dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento e le riparazioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, così come disposto dagli artt. 1576 e 1609 c.c., quali quelle a vetri, a chiavistelli, a serrature, a campanelli elettrici od interruttori, a prese elettriche, a condotte ed a rubinetterie di impianti, a pareti, ad infissi esterni ed interni, ad unità igienico-sanitarie.

ARTICOLO 9

Tutte le clausole del presente contratto, che qui integralmente si richiamano, hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto sicché, per patto espresso, la violazione di una soltanto di esse, importa l'immediata risoluzione del contratto, con conseguente sfratto e dà diritto alla parte locatrice di richiedere il pagamento oltre che dei canoni regolarmente scaduti e non pagati anche di quelli dovuti sino alla consegna dell'alloggio, fatta sempre salva la rivalsa dei danni ed il rimborso delle spese di ogni genere.

ARTICOLO 10

L'assegnatario, che lamenta la violazione di un diritto o un interesse giuridico nel rapporto di locazione o nei servizi erogati e gestiti dall'Ente, si obbliga ad adire preventivamente la Commissione conciliativa non giurisdizionale di negoziazione paritetica, che è stata istituita presso ogni ARCA territoriale della Regione Puglia.

ARTICOLO 11

Sono a carico dell'assegnatario le spese di bollo del presente atto, mentre le spese relative alla registrazione del contratto sono ripartite in parti uguali tra la parte locatrice e l'assegnatario.

La parte locatrice curerà la prima registrazione ed i rinnovi successivi.

ARTICOLO 12

A tutti gli effetti del presente contratto la parte locatrice elegge domicilio presso la propria sede e l'assegnatario nell'alloggio assegnatogli, anche se non occupato o presso la casa comunale dell'ultima residenza.

La parte locatrice e l'assegnatario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alla Legge Regionale n. 10 del 2014, alle leggi in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché alle disposizioni del codice civile per quanto compatibili.

Brindisi L/03/03/22

PARTE LOCATRICE

ASSEGNATARIO

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del C.C. i sottoscritti dichiarano di approvare specificatamente gli artt. 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, nonché l'allegato C che indica i diritti e i doveri che disciplinano il rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 11 comma 12 L. R. 7 Aprile 2014 n.10.

ASSEGNATARIO

(Allegato B)

AGENZIA REGIONALE PER LA CASA L'ABITARE NORD SALENTO

SCHEMA CANONE DI LOCAZIONE

L.R. PUGLIA N. 10 DEL 10 APRILE 2014

Intestatario: GIUDICE ROBERTA

Località: VIA BASENTO BRINDISI (BR)

Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE				
Superficie alloggio	Superficie Reale	Coefficiente	Superficie Convenzionale	
Autorimessa singola	0		107,11	
Posto macchina comune				
Balconi, Terrazze, Cantina				
Superficie a godimento escl.				
Superficie a verde in condom.				
TOTALE SUP. CONVENZIONALE				

Determinazione della COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE				
Costo base di produzione	Tipologia Categoria	Classe demografica	Ubicazione	Vetustà
320,2	A4	0,9	1	0,76
				1
				167,54

Calcolo CANONE DI LOCAZIONE				
Superficie	Costo unitario di produzione	Valore Locativo	Tasso	Canone
*	167,54	= 17946,05	*	=

Canone maggiorato del 30% in base art. 21, L.R. 10 del 7/04/2014			
Canone oggettivo dell'alloggio			
Aggiornamento ISTAT	%	Rivalutazione ISTAT	140,44
		Totale canone oggettivo	1661,28

In caso di inottemperanza provvederà la proprietà o l'Ente Gestore a propria cura con addebito delle relative spese a carico dell'assegnatario. L'assegnatario, nel servirsi della cosa locata, deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia; gli è fatto divieto di destinare l'alloggio o parte di esso ad uso diverso da quello di abitazione o ad usi comunque che ne peggiorino lo stato o che siano causa di disturbo nei confronti degli alloggi circostanti, secondo le norme vigenti. L'assegnatario non potrà apportare miglioramenti o addizioni o modifiche di qualsiasi natura ed entità all'alloggio, accessori o pertinenze comprese, ed ai suoi impianti senza il consenso scritto dell'Ente gestore e/o parte locatrice.

Tale consenso, peraltro, ove venisse accordato, non comporterà alcun diritto ad indennità di sorta e gli eventuali miglioramenti o addizioni o modifiche verranno ritenuti dalla proprietà gratuitamente al termine del rapporto.

E' fatto, comunque, salvo il diritto alla proprietà di chiedere la restituzione dell'alloggio in ripristino a spese dell'assegnatario.

Il valore dei miglioramenti, addizioni o modifiche, apportate dall'assegnatario previa idonea autorizzazione scritta, non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa dell'assegnatario stesso.

Qualora dai miglioramenti, addizioni o modifiche, apportate all'alloggio, accessori e pertinenze comprese, anche se autorizzati dall'Ente gestore e/o parte locatrice, derivassero danni sia all'alloggio stesso, sia ad altri alloggi sia a terzi, di essi risponderà direttamente l'assegnatario.

In caso di inottemperanza provvederà la proprietà a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

Qualora la cosa locata necessiti di riparazioni non a carico dell'assegnatario, questi è tenuto a darne immediata comunicazione all'Ente gestore e/o parte locatrice che provvederà alla esecuzione delle relative e necessarie opere.

I danni, causati dalla mancata comunicazione, saranno addebitati all'assegnatario.

In ogni caso l'assegnatario è tenuto a consentire l'accesso all'alloggio da parte dell'Ente gestore/proprietà o di suoi incaricati per effettuare le riparazioni necessarie.

Se, in assenza dell'assegnatario, si rendessero necessarie o indifferibili talune riparazioni, l'Ente gestore e/o parte locatrice è autorizzato ad accedere nella cosa locata ed a provvedervi; l'onere sarà posto a carico dell'assegnatario qualora le spese dell'intervento necessario o irrimandabile siano tra quelle poste a suo carico.

Art. 5

Ai sensi dell'art. 13 della L. R. n.10/2014, in caso di decesso dell'assegnatario, subentrano nell'assegnazione nell'ordine:

a) il coniuge superstite o il soggetto legato all'assegnatario da unione civile ai sensi della Legge 20/5/2016 n. 76;

b) i figli;

c) gli affiliati e affidati con provvedimento del Giudice con loro conviventi da almeno due anni;

d) il convivente more uxorio;

e) gli ascendenti, discendenti collaterali fino al terzo grado;

f) gli affini fino al secondo grado che dichiarano, nelle forme di legge, che la convivenza è finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e che sono inseriti nello stesso stato di famiglia da almeno due anni.

E' ammesso l'ampliamento stabile del nucleo familiare entro il primo grado di parentela qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti, previsti per la permanenza, previa verifica e autorizzazione da parte dell'Ente.

L'ampliamento stabile del nucleo familiare istituisce per il nuovo

componente autorizzato il diritto al subentro con relativa applicazione della normativa di gestione.

E' altresì ammessa, previa autorizzazione dell'Ente, l'ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore a un anno rinnovabile solo qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'Ente.

Tale ospitalità a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere gestionale.

In caso di separazione, di scioglimento sia del matrimonio che della unione civile ovvero di cessazione degli effetti civili dei medesimi, l'Ente provvederà all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3 L. R. n. 10/2014 in capo al subentrante, fermo restando il reddito per la permanenza nell'alloggio di E.R.P. E sociale.

In caso di cessazione della convivenza more uxorio, al conduttore succede nel contratto il convivente a cui sia stata affidata la prole. In caso di separazione di fatto dei coniugi ovvero di scioglimento consensuale della convivenza more uxorio, al conduttore succede nel contratto il coniuge o il convivente separato, se tra i coniugi o tra i conviventi si sia così convenuto.

Al momento della voltura del contratto, l'Ente verifica che non sussistano per il subentrante e per gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

Art. 6

Il canone di locazione è calcolato secondo quanto previsto dagli articoli che vanno dall' art. 21 all'art. 32 della Legge Regionale 7 aprile 2014 n. 10.

Il canone così determinato viene ridotto sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare dell'assegnatario, il quale è collocato a tal fine in una delle fasce di reddito di cui all'art. 30 della succitata

legge regionale sulla base della documentazione anagrafica e fiscale, richiesta dall'Ente ai sensi dell' art. 14 L. R. innanzi citata.

Qualora la documentazione non venga prodotta o sia inattendibile, l'Ente determina il reddito dell'assegnatario secondo le modalità di cui all'art.14, in conformità a quanto previsto dall'art. 30 ultimo comma L. R. succitata.

Limitatamente ai nuclei familiari che non godono di redditi derivanti da lavoro autonomo o aventi redditi compresi fra lo zero e il limite di decadenza, il canone di locazione, su richiesta degli stessi, è ridotto, ove risulti superiore, alla misura dell'11 per cento del reddito complessivo annuo del nucleo familiare degli assegnatari medesimi.

I canoni di locazione di cui alla presente legge non possono comunque essere inferiori ad Euro 25,00 (Venticinque) mensili.

Infine a seguito di richiesta motivata dell'Ente e previa autorizzazione della Giunta regionale, sentito il Comune nonché le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e assegnatari, possono essere stabilite diverse misure del canone per gli alloggi ubicati in zone di particolare pregio o in centro storico, che comunque non possono essere superiori al canone concordato di cui all'articolo 1 comma 2 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

Art. 7

La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione.

La morosità può essere sanata, qualora il pagamento della somma dovuta, comprensiva degli interessi legali, avvenga nel termine perentorio di trenta giorni dalla messa in mora.

La morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario non è causa di risoluzione del contratto, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'Ente, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

L'Ente, acquisito il parere del Comune, può concedere un ulteriore periodo di proroga, comunque non superiore ai sei mesi, prima di procedere alla risoluzione del contratto.

Art. 8

L'assegnatario, qualora non sia in grado di sostenere l'onere per il pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi, nonché per il cambio dell'alloggio, può chiedere la corresponsione di contributi da prelevare dal fondo sociale, istituito dagli Enti secondo le modalità stabilite dalla Giunta Regionale.

Art. 9

Gli Enti attiveranno da parte dei futuri assegnatari degli alloggi o da parte degli assegnatari di alloggi già assegnati, laddove non ancora attuate, le autogestioni dei servizi accessori, degli spazi e delle parti comuni e della manutenzione degli alloggi, fornendo loro l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessarie sia per la loro costituzione che per il loro funzionamento.

In caso di particolari esigenze o difficoltà l'Ente rinverrà l'attuazione o, nel caso fosse già costituita, sospenderà il funzionamento dell'autogestione, assumendola direttamente per il periodo di tempo necessario a rimuovere le cause ostative.

Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari rimborseranno all'Ente gestore i costi diretti e indiretti dei servizi erogati con acconti mensili e con conguagli annuali sulla base del rendiconto redatto dall'Ente, che deve essere presentato nel termine massimo di centottanta giorni.

L'Ente, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente, in base ai dati forniti dall'autogestione medesima, addebita sulle bolle di riscossione del canone di locazione, degli assegnatari interessati, le quote relative ai servizi accessori, effettuando i relativi versamenti all'autogestione.

Gli assegnatari, che nei confronti dell'autogestione si rendano morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

L'Ente versa all'autogestione le quote insolute e procede contestualmente nei confronti degli assegnatari morosi al recupero delle somme anticipate secondo le norme del codice civile.

E' facoltà dell'Ente sulla base della Carta dei servizi, approvata da quest'ultimo, estendere l'autogestione alla manutenzione straordinaria e ordinaria secondo forme parziali o totali, accreditando agli organi dell'autogestione un'aliquota della quota destinata annualmente alla manutenzione nella misura, che sarà stabilita da ciascun Ente interessato.

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto in luogo dell'Ente/o parte locatrice per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministrazione del condominio.

Negli stabili ad amministrazione condominiale si applicano le norme dettate dalle leggi nazionali in materia.

Art. 10

L'assegnatario deve provvedere agli interventi di ordinaria manutenzione necessari alla conservazione dell'alloggio, delle relative pertinenze, così come stabilisce il codice civile, il presente atto e la Carta dei servizi, redatta dall'Ente ai sensi dell'art. 15 comma 1 Legge Regionale 20 maggio 2014 n. 22.

Sono, quindi, in linea generale a carico dell'assegnatario gli oneri di ordinaria manutenzione di seguito elencati:

A) Oneri di manutenzione ordinaria riguardanti l'alloggio dell'assegnatario.

manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda;

riparazione rubinetteria per deterioramento causato dall'uso;

riparazione dei sanitari in genere (vasche da bagno, lavandini, etc.) deteriorati o rotti per cause che non siano da ascrivere a vetustà;

riparazione di parte delle persiane, serrande, avvolgibili, porte deteriorate a rotte per cause che non siano da ascrivere a vetustà;

riparazione di mattonelle del pavimento o rivestimento, deteriorata o rotta per fatti non dovuti a vetustà;

tinteggiatura delle pareti, verniciatura opere in legno, sostituzione di rivestimenti di carta da parati rotti o deteriorati;

piccole riparazioni o sostituzioni delle apparecchiature elettriche ad esclusione di quelle sottotraccia, sostituzione di interruttori, di prese, etc.;

sostituzione di vetri rotti nell'alloggio, nelle cantine, nei garage;

disotturazione delle colonne di scarico in genere;

sostituzione di cappe, aereatori, boccaioli, portelli di aerazione e di ispezione;

riparazioni di piccola manutenzione dell'impianto elettrico.

B) Oneri di manutenzione ordinaria riguardanti le parti comuni dello stabile in cui è ubicato l'alloggio dell'assegnatario.

per gli impianti di riscaldamento centralizzato, di produzione di acqua calda, di approvvigionamento idrico e di ascensore sono a carico dell'assegnatario i contratti di abbonamento di ordinaria manutenzione e delle visite periodiche degli organi preposti;

riparazione infissi in conseguenza dell'uso;

riparazione delle apparecchiature di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;

riparazione di serrature e chiudiporta;

manutenzione dell'impianto TV centralizzato ed oneri concernenti l'aggiunta di nuove ed altre bande per la ispezione canali;

manodopera per la tenuta del giardino condominiale, nonché l'acquisto di concimi ed altro o la riparazione degli attrezzi necessari per la manutenzione ordinaria dello stesso;

riparazione dell'attrezzatura e delle parti mobili di arredo e completamento dello stabile (bacheche, plafoniere, etc.);

servizi di disinfestazione in genere;

costi di consumo dell'acqua per servizi comuni: pulizia scale, androni e viali in comune;

riparazione inferriate, cancellate, infissi, vetrate e locali, verniciatura;

sostituzione di vetri nei vani scala e portone dovuta a colpa degli assegnatari;
riparazione impianto citofonico, esclusa la parte di singola pertinenza;
piccole riparazioni ordinarie delle parti comuni.

Art. 11

La risoluzione del contratto si verifica, qualora nei confronti dell'assegnatario venga emesso provvedimento del Comune competente:

A) di annullamento dell'assegnazione;

- a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false;

B) di decadenza dell'assegnazione, anche su proposta dell'Ente, nei casi in cui l'assegnatario:

a) non occupi l'alloggio nel termine indicato all'atto della consegna di cui all'art. 11 L. R. n. 10/2014;

b) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;

c) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;

d) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;

e) perda i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato all'articolo 18 L. R. n. 10/2014;

f) finisca di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza.

Per il procedimento di decadenza si applicano le disposizioni, dettate per l'annullamento dell'assegnazione all'art. 16 L. R. n. 10 del 2014.

La decadenza dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio immediato dell'alloggio ed il relativo provvedimento deve contenere l'avviso che sarà irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria nella misura stabilita dalla Giunta Regionale in caso di inottemperanza all'intimazione di rilascio dell'alloggio nei termini ivi indicati.

Il Comune può concedere, solo una volta, un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'alloggio.

In caso di morosità l'Ente gestore emette il provvedimento, con il quale dichiara la risoluzione del contratto e fissa il termine non superiore a trenta giorni per il rilascio dell'immobile.

Il suddetto provvedimento costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli Enti possono applicare le procedure, previste dall'art. 32 Testo Unico delle disposizioni sull'Edilizia Popolare ed Economica, approvato con il Regio Decreto 28 aprile 1938 n. 1165.

Art. 12

Per eliminare le condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici e di disagio abitativo di carattere sociale, il Comune, d'intesa con l'Ente gestore, sentite le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e assegnatari ed attivate le forme di partecipazione e di informazione dell'utenza, predispone programmi di mobilità dell'utenza, nel quale potrà essere inserito l'alloggio, oggetto del presente contratto.

in tal caso l'assegnatario si impegna sin d'ora ad effettuare il trasferimento nell'altro alloggio assegnato.

Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio di alloggio vanno indirizzate al Comune e devono contenere le motivazioni della richiesta nell'ordine di priorità di cui all'art. 39 L. R. n. 10/2014 ed i dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare.

La graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio è approvata dal Comune, graduatoria nella quale vengono inserite, se accolte, anche le proposte per la mobilità formulate dagli Enti gestore interessati.

L'avvio del procedimento di mobilità è comunicato agli interessati, i quali, nei successivi quindici giorni, possono presentare richiesta motivata di un parere alla Commissione Provinciale di riferimento, prevista dall'art. 42 L. R. n. 10/2014 per il tramite dell'Ufficio Comunale competente.

Il suddetto Ufficio Comunale entro quindici giorni dalla data di richiesta di parere provvede a trasmettere la stessa, unitamente alle proprie controdeduzioni e ogni altro documento utile al rilascio del parere, alla Commissione, che rende il proprio parere vincolante entro i successivi trenta giorni.

Nel caso in cui il parere della Commissione sia conforme all'istruttoria del Comune, l'assegnatario interessato è tenuto al pagamento di un canone maggiorato del 10 per cento per il periodo di permanenza nell'alloggio, compreso tra il quindicesimo giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento di mobilità e quella di effettivo sgombero.

Per ciascun assegnatario è ammesso un solo cambio nell'arco di cinque anni salvo l'insorgenza di situazioni gravi e imprevedibili.

Oltre alla mobilità programmata, su proposta degli assegnatari e su proposta del Comune o dell'Ente gestore, sono consentiti gli scambi consensuali tra gli assegnatari. In tal caso è necessaria la previa autorizzazione dell'Ente gestore, che verifica l'assenza di condizioni ostative al cambio di alloggio. Il cambio di alloggio può avvenire anche tra Comuni diversi, previa intesa tra gli stessi.

Art. 13

Gli assegnatari devono:

servirsi della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia ed attenersi ai regolamenti municipali e alle ordinanze riguardanti la pulizia e l'igiene, emanate dalle competenti autorità;
curare la più scrupolosa pulizia non solo dell'alloggio, ma anche dei locali e degli spazi di uso comune;
sorvegliare con la maggior cura i propri bambini al fine di evitare che arrechino danni agli alloggi e molestie ai vicini;
I bambini potranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, e non devono trattenersi sulle scale e sui passaggi di uso comune;
per i danni, arrecati dai propri bambini a persone e cose ne rispondono i genitori o i parenti che li hanno in custodia o in affidamento;
riconsegnare l'alloggio locatogli in buono stato di conservazione;
comunicare subito all'Ente gestore le variazioni dello stato di famiglia.

Art. 14

E' vietato agli assegnatari:

usare in modo improprio le parti comuni;
recare disturbo ai coinquilini con rumori eccessivi di qualsiasi natura;
tenere materiale infiammabile in quantità superiore a quelle necessarie per gli usi domestici;
tenere materiale pericoloso sia nell'alloggio che nei locali accessori;
tenere materiale di peso eccedente quello del normale arredo negli alloggi, sui balconi e nei solai;
apporre targhe ed insegne in genere senza il benestare dell'Ente gestore tranne quelle per gli indirizzi sui singoli portoni di ingresso;
gettare negli scarichi e negli immondezzai materiale che possa ostruire le tubazioni di scarico;
depositare all'esterno delle finestre, sui balconi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni utensili, attrezzi, etc.;
tenere vasi o altri recipienti sui davanzali delle finestre o all'esterno dei balconi in posizioni pericolose per l'incolumità delle persone;
tenere animali che rechino molestia ai coinquilini o rappresentino pericolo di danno per le condizioni igieniche dello stabile;
mutare la destinazione d'uso dei balconi accessori, delle autorimesse e delle pertinenze.

Art. 15

L'Ente si riserva di procedere, quando lo ritenga opportuno, ad ispezionare gli alloggi per verificare la buona tenuta di essi e l'osservanza da parte dell'assegnatario degli obblighi contrattuali.

Art. 16

Il Comune e l'Ente gestore garantiscono all'assegnatario, anche tramite l'associazione sindacale di categoria, a cui si è iscritto, l'uso di strumenti e di spazi per lo svolgimento delle attività connesse al capo IV della L.R. n. 10/2014, nonché i servizi, espressamente previsti dall'art 37 LR. n. 10/2014. L'assegnatario, che aderisce ad una delle organizzazione sindacali degli inquilini, delega l'Ente gestore alla riscossione diretta della quota sindacale senza aggiunta di costi diretti o indiretti a carico della organizzazione di riferimento nonché dell'assegnatario delegante.

(Allegato D)

AGENZIA REGIONALE PER LA CASA L'ABITARE NORD SALENTO

**REGOLAMENTO PER L'AUTOGESTIONE DEI SERVIZI COMUNI DA PARTE DEGLI
ASSEGNATARI DI ALLOGGI IDI E.R.P. E SOCIALE.**

Art. 1

Le norme contenute nel presente regolamento disciplinano la costituzione e il funzionamento delle autogestioni, la rendicontazione delle spese accessorie, l'autogestione della manutenzione ordinaria da parte degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale soggetti all'applicazione della L. R. n. 10/2014 e della L.R. 22/2014.

La ripartizione degli oneri fra ente gestore e assegnatari e il riparto delle spese fra gli assegnatari saranno effettuati in base alle tabelle millesimali fornite dall'Ente gestore o secondo i criteri fissati dalla Carta dei servizi che l'Ente gestore predispone e ai sensi dell'art 15 della legge regionale n. 22/2014.

Le norme del presente regolamento si applicano anche alle autogestioni già esistenti.

Art. 2

Gli Enti attivano la costituzione delle autogestioni degli edifici di loro proprietà o di proprietà di altri soggetti ai quali si applica la L.R. n. 10 del 2014.

L'autogestione è formalmente costituita con apposita assemblea, convocata dall'Ente.

Al momento della costituzione, l'Ente illustrerà e consegnerà il regolamento dell'autogestione e le tabelle di riparto delle spese nonché la carta dei diritti e doveri.

Al momento della costituzione l'Ente consegnerà al responsabile dell'autogestione, nominato nell'occasione, l'elenco nominativo degli assegnatari e dei proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'autogestione.

Art. 3

L'autogestione è finalizzata alla manutenzione ed al miglior godimento dei servizi e degli spazi comuni quali l'erogazione dell'acqua, il riscaldamento centralizzato, l'impianto di ascensore, l'autoclave e la pulizia e di tutti gli altri servizi comuni esistenti. A tal fine l'Ente gestore affida all'autogestione l'amministrazione degli spazi comuni, l'erogazione dei servizi e gli interventi di manutenzione ordinaria delle parti comuni dello stabile.

Art. 4

Per l'erogazione dei servizi comuni il responsabile dell'autogestione è autorizzato a sottoscrivere appositi contratti con gli enti, le società e le aziende che li forniscono ricercando le migliori condizioni economiche e la qualità del servizio anche attraverso gruppi di acquisto.

L'Ente gestore si riserva il diritto di verificarne il buon andamento, la correttezza e l'economicità di gestione mediante verifiche periodiche, richieste di documentazione, ispezioni in loco ed ogni altra attività necessaria.

La copia dei bilanci e dei verbali dell'assemblea dell'autogestione deve essere consegnata entro 10 giorni dall'approvazione all'Ente anche attraverso modalità telematiche restando fermo il diritto dell'Ente di richiedere l'esibizione della documentazione originale.

Art. 5

L'Ente gestore procede alla verifica del funzionamento delle autogestioni, già costituite mediante richiesta di bilanci, verbali e di ogni altro documento necessario. Nel caso di irregolarità di gestione e/o di mancata erogazione dei servizi accessori, imputabili al responsabile dell'autogestione, l'Ente gestore revoca gli organismi dell'autogestione ed adotta tutte le misure necessarie per il ripristino delle condizioni di regolarità e buon andamento della gestione.

L'Ente gestore ha altresì il diritto di procedere, in qualunque momento, ad ispezioni e controlli per accertare che gli impianti comuni non subiscano danneggiamenti per cattivo uso o carenza di manutenzione ordinaria. Ove si rendano necessari interventi agli impianti di competenza dell'autogestione, l'Ente gestore stabilisce un termine entro il quale l'autogestione dovrà provvedervi. Decorso utilmente tale termine, l'Ente provvede direttamente con addebito all'autogestione medesima ed adotta i provvedimenti conseguenti finalizzati alla revoca dell'autogestione.

In conformità a quanto stabilito nella normativa sul condominio, il responsabile dell'autogestione tiene l'anagrafe degli occupanti gli alloggi. Il responsabile dell'autogestione deve comunicare bimestralmente all'Ente gestore degli occupati gli alloggi e ogni variazione dei nuclei familiari occupanti gli alloggi. L'ente gestore per il suddetto servizio corrisponde al responsabile dell'autogestione un apposito compenso pari a massimo il 10% del compenso, deciso dall'assemblea degli assegnatari al momento della nomina, in aggiunta al compenso a carico degli assegnatari.

In caso di applicazione dell'art. 35, comma 5 della L. R. n. 10/2014 la Carta dei Servizi definisce l'importo da corrispondere al responsabile dell'autogestione per la manutenzione straordinaria.

Qualora il responsabile dell'autogestione che non adempie agli obblighi di cui sopra non ha diritto a richiedere il rimborso dei servizi e del pagamento dell'ulteriore compenso per la tenuta dell'anagrafe degli occupanti degli alloggi.

Art. 6

Qualora vi siano beni o servizi in comune tra due o più edifici affidati a diverse autogestioni, dovrà essere nominato un unico soggetto che rappresenti le unità interessate nei confronti dell'Ente gestore per i servizi ed i beni in comune.

Art. 7

Sono organi dell'autogestione:

l'assemblea degli assegnatari e dei proprietari delle unità abitative riscattate;

il responsabile dell'autogestione;

il responsabile delle autogestioni qualora vi siano più edifici aventi servizi e spazi comuni.

Art. 8

L'assemblea si riunisce, in via ordinaria, almeno una volta all'anno e comunque entro quattro mesi dalla chiusura dell'esercizio finanziario per l'approvazione del rendiconto, l'approvazione del bilancio di previsione e l'approvazione del relativo riparto delle spese fra gli assegnatari e i proprietari delle unità riscattate.

L'assemblea si riunisce, in via straordinaria:

su convocazione scritta e motivata dell'Ente;

quando vi sia la richiesta, con l'indicazione dell'ordine del giorno, formulata da almeno un sesto degli assegnatari;

tutte le volte che il responsabile dell'Autogestione lo reputi necessario.

Art. 9

L'assemblea è convocata a cura del responsabile dell'autogestione mediante avviso all'Ente gestore, a ciascun assegnatario ed ai proprietari delle unità abitative riscattate.

L'avviso deve essere inviato con lettera raccomandata, con consegna a mano controfirmata dal destinatario, con posta elettronica certificata o con qualsiasi altro mezzo che assicuri il ricevimento dell'avviso.

L'avviso deve pervenire a tutti i destinatari almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la riunione.

L'avviso di convocazione deve contenere:

il luogo, la data e l'ora della riunione che, in seconda convocazione, dovrà avere luogo almeno a ventiquattro ore di distanza dalla prima;

l'indicazione degli argomenti da trattare.

L'assemblea nomina di volta in volta un presidente e un segretario, scegliendoli tra i presenti. Ogni assegnatario o proprietario ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altro assegnatario o da altra persona con delega scritta da apporsi in calce all'avviso di convocazione.

Non sono ammesse più di due deleghe alla stessa persona.

Non è ammessa la delega al responsabile dell'autogestione.

Art. 10

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti assegnatari che rappresentino i due terzi delle unità immobiliari e la maggioranza degli aventi diritto in seconda convocazione con l'intervento di almeno un terzo delle unità immobiliari ed un terzo degli aventi diritto. Il numero legale deve essere accertato all'inizio della riunione e deve permanere per tutta la durata.

Art. 11

Sono valide le deliberazioni approvate, in prima convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà delle unità immobiliari.

Sono valide le deliberazioni approvate in seconda convocazione dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo delle unità immobiliari.

Per la validità delle deliberazioni concernenti la nomina e la revoca del responsabile dell'autogestione e le liti attive e passive che esorbitano dalle attribuzioni del responsabile dell'autogestione è necessario il voto favorevole che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà delle unità immobiliari.

Art. 12

Delle deliberazioni dell'assemblea si redige seduta stante il verbale sull'apposito registro tenuto dal responsabile dell'autogestione, che viene letto, approvato e sottoscritto dal Presidente, dal Segretario dell'assemblea e da almeno un assegnatario o da un proprietario. Il responsabile dell'autogestione a norma dell'art. 1137 del C.C. dovrà dare comunicazione delle deliberazioni adottate agli assenti con lettera raccomandata.

E' consentita la comunicazione del verbale con le stesse modalità previste dal precedente articolo 7 comma 2.

Art. 13

L'Assemblea degli assegnatari e dei proprietari ha i seguenti compiti e responsabilità:

- costituire il fondo di gestione nonché l'eventuale compenso al responsabile dell'autogestione esterno;
- approvare il bilancio preventivo, consuntivo ed il riparto delle spese tra gli assegnatari nonché l'eventuale impiego del residuo attivo della gestione;
- stabilire l'ammontare massimo delle spese che il responsabile dell'autogestione può effettuare di propria iniziativa, prelevando le somme dal fondo appositamente costituito;
- approvare il piano di manutenzione ordinaria nonché le modalità di esecuzione delle opere ed i relativi contratti;
- deliberare sulle spese di manutenzione ordinaria e sulla costituzione del relativo fondo;
- approvare i contratti sulla fornitura dei servizi e della manutenzione ordinaria;
- disciplinare l'uso delle cose assegnate in godimento comune, nonché la prestazione dei servizi all'interno dell'area di autogestione;
- deliberare l'esperimento di eventuali azioni legali e di procedure di risoluzione alternativa delle controversie a tutela dei diritti dell'Autogestione.

Art. 14

Il responsabile dell'Autogestione deve:

- convocare le assemblee;
- eseguire le deliberazioni delle assemblee degli assegnatari e curare l'osservanza del regolamento per l'uso degli alloggi e delle parti comuni;
- operare il piano di riparto delle spese per la manutenzione e la gestione dei servizi comuni, sulla base delle apposite tabelle e comunicarlo agli assegnatari, riscuotendo dagli stessi le relative quote;
- riscuotere le quote di partecipazione alle spese degli assegnatari;
- in caso di morosità protratta per oltre due mesi, diffidare l'assegnatario o il proprietario moroso con l'obbligo di comunicare tempestivamente all'Ente l'inadempienza;
- rendere il conto della propria gestione alla fine di ogni anno all'assemblea degli assegnatari e trasmettere il bilancio approvato all'Ente;
- convocare l'assemblea degli assegnatari da tenersi almeno una volta l'anno;
- curare la gestione contabile dell'autogestione;
- conservare ed aggiornare il libro di cassa evidenziando le entrate e le uscite;
- conservare il registro dei verbali delle assemblee degli assegnatari;

trasmettere, obbligatoriamente, copia del verbale di assemblea agli assegnatari e proprietari assenti;
mantenere i rapporti con l'Ente;
mantenere aggiornata l'anagrafe degli inquilini e/o condomini informando prontamente l'Ente di ogni variazione;
informare l'Ente gestore sulla eventuale necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
ricevere, per conto dell'autogestione, gli atti giudiziari e amministrativi.
Qualora il contenuto di tali atti dovesse esorbitare dalle attribuzioni conferitegli dal presente regolamento, il responsabile dell'autogestione è tenuto a darne immediata notizia agli assegnatari e all'Ente. Il mancato adempimento di quanto innanzi prescritto può dare luogo alla revoca dell'incarico, oltre che al risarcimento dell'eventuale danno provocato all'autogestione e all'Ente.

Art. 15

Il responsabile dell'Autogestione con riferimento ai servizi, GESTITI DIRETTAMENTE DELL'AUTOGESTIONE, ha la rappresentanza legale della stessa ai sensi dell'art. 1131 del Codice Civile.

Art. 16

Il responsabile dell'autogestione può essere scelto tra gli assegnatari dello stabile. In tal caso l'assegnatario nominato deve essere in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori nei confronti dell'Ente gestore.

Nel caso in cui l'assemblea intenda affidare l'incarico di responsabile di autogestione a persona o società diversa dall'assegnatario interno, al momento del conferimento dell'incarico l'Asse il responsabile dell'Autogestione esterno deve presentare idonea polizza assicurativa o fideiussoria a copertura di eventuali danni che dovesse arrecare nello svolgimento della propria attività nei confronti dell'Ente gestore, degli assegnatari e dei proprietari delle unità immobiliari amministrate.

Non può essere nominato responsabile dell'autogestione chi rivesta incarichi in associazioni sindacali in associazioni di consumatori, in partiti politici, nonché chi sia titolare di cariche elettive e di amministrazione di enti pubblici. L'incarico di responsabile dell'Autogestione non può essere conferito ad associazioni sindacali a associazioni di consumatori.

Tale divieto non si applica per chi sia responsabile dell'autogestione dell'edificio all'interno del quale risieda

Il responsabile dell'autogestione, in nome e per conto dell'autogestione, è tenuto a sottoscrivere i contratti di utenza idrica, fognante ed elettrica, di manutenzione ordinaria di ascensore, autoclave e di pulizia delle parti comuni, nonché tutti gli altri contratti che si rendano necessari per l'attività gestionale.

Art. 17

L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno.

Il rappresentante dell'Autogestione è tenuto a presentare all'assemblea da convocarsi entro il 30 Aprile di ogni anno, il rendiconto annuale delle gestioni nonché il preventivo per la gestione dell'anno successivo.

Nei preventivi delle spese annuali e nel rendiconto le spese stesse dovranno essere classificate oltre che per la destinazione anche secondo il criterio di ripartizione.

Il responsabile dell'Autogestione deve trasmettere copia dei preventivi e del rendiconto ad ogni assegnatario almeno cinque giorni prima di quello fissato per l'assemblea e, per lo stesso periodo, dovrà tenere a disposizione degli assegnatari i documenti significativi di spesa. Gli assegnatari hanno diritto di visionare i documenti ed estrarre copia a proprie spese con un preavviso di tre giorni.

Art. 18

Le spese necessarie per il godimento delle parti comuni e per le prestazioni dei servizi oggetto dell'autogestione sono suddivise in base alle tabelle di riparto fornite dall'ente al momento della costituzione dell'autogestione.

Tali tabelle potranno successivamente essere variate dall'Ente.

L'assegnatario non può in nessun caso sottrarsi al contributo della spesa relativa ai vari servizi ed al godimento delle parti comuni stesse rinunciando al godimento dei medesimi.

Art. 19.

Gli assegnatari sono tenuti al pagamento delle quote per il funzionamento dell'autogestione nelle forme deliberate dall'assemblea ed alle scadenze fissate. Decorso inutilmente dieci giorni da tale termine il responsabile dell'autogestione diffida l'assegnatario ad effettuare, entro un termine perentorio, il versamento delle quote insolute.

In caso di inottemperanza relativa al pagamento di due mensilità, il responsabile dell'autogestione trasmette all'Ente gestore tutta la documentazione relativa specificando l'entità delle somme dovute dall'assegnatario e le spese occorse.

Gli assegnatari che nei confronti dell'autogestione si rendano morosi nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori sono considerati, a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti del contratto di locazione.

L'Ente gestore invita l'assegnatario moroso al pagamento di quanto dovuto nel termine di quindici giorni. In caso di mancato versamento, l'Ente gestore anticipa al responsabile dell'autogestione le somme dovute e procede al recupero coattivo delle stesse nei confronti dell'assegnatario moroso e alla adozione di ogni altro provvedimento e azione di sua competenza.

Art. 20

Gli assegnatari debbono attenersi alle norme contenute nel contratto di locazione, al presente regolamento ed ai deliberati dell'assemblea degli assegnatari e proprietari.

E' fatto divieto di modificare o arrecare danno alle parti comuni, di ledere il decoro condominiale, di adottare comportamenti che possano mettere a rischio l'incolumità propria, dei componenti delle unità immobiliari o a terzi, di disturbare la quiete pubblica e privata.

I proprietari di animali sono tenuti ad adottare tutte le precauzioni necessarie ad evitare che gli stessi possano arrecare danno o disturbo.

Sono tenuti all'osservanza del presente regolamento anche I titolari di locali commerciali, garage e deposito presenti nello stabile in autogestione, I quali fanno parte dell'assemblea di autogestione.

A carico degli assegnatari e proprietari deve essere costituito, con delibera dell'assemblea, un adeguato fondo di riserva, reintegrabile, per assicurare la copertura delle spese di gestione.

Art. 21

Per tutto quanto non previsto nel presente regolamento si fa rinvio alla Carta dei servizi, approvata ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 22/2014, al Regolamento dei diritti e dei doveri degli assegnatari, approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n....., all'art. 9 della L. n. 392/78 nonché alla normativa nazionale in ordine alla gestione dei servizi comuni.