

AGENZIA REGIONALE PER LA CASA L'ABITARE NORD SALENTO**NORD SALENTO****CONTRATTO DI LOCAZIONE****DI ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

N. 9623 di Repertorio

L'anno duemiladiciassette il giorno 14 del mese di Marzo

l' Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare Nord Salento, che in seguito, per brevità, sarà denominato ARCA NORD SALENTO o Agenzia, in persona del Geom. Vittorio Serinelli, nato a Torchiarolo (BR) il 12 febbraio 1959 nella qualità di Direttore Generale F. F. dell'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare Nord Salento con sede in Brindisi- Via G.B.Casimiro, 27- Codice Fiscale 00061820742

E

Il/la Sig.ra **LANZILLOTTI MARIA** nato a **BRINDISI**

il **08/02/1953** Cod. Fisc. **LNZMRA53B48B180F**

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

L'ARCA NORD SALENTO, come sopra rappresentato, in attuazione del provvedimento di subentro - determina dirigenziale ARCA NORD SALENTO n. 485 del 13/10/2016 - , concede in locazione semplice al Sig.

LANZILLOTTI MARIA

l'alloggio sito in **BRINDISI** alla **VIA OFANTO** civico n. **1 Edif.059 Scala U Interno 8 Piano 3** come descritto nel verbale di consegna, in atti dell'ARCA NORD SALENTO censito al N.C.E.U. al foglio **55**, particella **414**, sub.43.

ARTICOLO 2

L'assegnatario, dichiara di accettare l'alloggio di cui sopra alle condizioni di cui al presente contratto e al Regolamento generale di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica registrato a Brindisi

- l'ammontare dei danni apportati dall'assegnatario per propria colpa, sia all'alloggio, sia al fabbricato e sia alle pertinenze.

Le eventuali ritenute debbono essere reintegrate dall'assegnatario, a richiesta dell'ARCA NORD SALENTO

Il predetto deposito è inoltre aggiornato secondo le variazioni del canone da corrispondere.

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 14/03/2017 al 13/03/2018 .

ARTICOLO 8

L'assegnatario dichiara espressamente di conoscere, accettare e impegnarsi ad osservare le norme contenute nel regolamento generale, di cui al predetto art.2, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto (all.A).

L'assegnatario, inoltre, si impegna ad accettare, senza eccezione alcuna, le eventuali modifiche che ad esso, nel corso del tempo, dovessero essere apportate.

L'assegnatario si impegna, infine, ad osservare il regolamento per la costituzione ed il funzionamento delle autogestioni, quello per la rendicontazione delle spese accessorie, quello per il riparto delle spese fra gli utenti e quello per l'autogestione dei servizi, degli spazi comuni e della manutenzione.

del C.C. per quanto compatibili.

Articolo 12

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto della normativa nazionale contenuta nel d.lgs. 192/2005 (così come modificato dal d.lgs. 311/2006 e dal d.l. 63/2013), la parte locatrice consegna alla parte locataria l'attestato di Prestazione/Certificazione energetica rilasciato in data **03/03/2017** da soggetto certificatore nel rispetto dei requisiti e contenuti di cui alla normativa applicabile, con la precisazione che, a decorrere da tale data, non si sono verificate cause di decadenza. La parte locataria da pertanto atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Brindisi Li 14/03/2017

L'ASSEGNETARIO


IL DIRETTORE GENERALE F.F.
(Geom. Vittorio Serinelli)

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, 11,12 nonché il regolamento generale di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

L'ASSEGNETARIO


IL DIRETTORE GENERALE F.F.
(Geom. Vittorio Serinelli)

È fatto salvo all'ARCA NORD SALENTO il diritto di chiedere la restituzione dell'alloggio in pristino a spese dell'assegnatario.

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

Qualora dai miglioramenti, addizioni o modifiche apportati all'alloggio, accessori e pertinenze comprese, anche se autorizzati dall'Agenzia, derivassero danni sia all'alloggio stesso, sia ad altri alloggi, sia allo stabile, sia a terzi, di essi risponderà direttamente l'assegnatario.

In caso di inottemperanza provvederà l'Agenzia 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'Agenzia gestore che provvederà alla realizzazione delle relative opere.

I danni causati dalla mancata o ritardata comunicazione sono da addebitarsi all'assegnatario.

In ogni caso, l'assegnatario è tenuto a consentire l'accesso all'immobile da parte dell'Agenzia gestore o suoi incaricati per effettuare le riparazioni necessarie.

Se, in assenza dell'assegnatario, si rendessero necessarie o indifferibili talune riparazioni, L'ARCA NORD SALENTO è autorizzato ad accedere nella cosa locata ed a provvedervi; l'onere sarà a carico dell'assegnatario qualora le spese siano comprese tra quelle poste a suo carico.

Art. 4

Ai sensi dell'art.13 della L.R. Puglia n°10 del 07/04/2014, in caso di decesso dell'assegnatario, subentrano nell'assegnazione nell'ordine: il coniuge superstite, i figli legittimi, naturali, riconosciuti ed adottivi e gli affiliati, conviventi con l'assegnatario al momento del decesso e facenti parte del nucleo familiare.

Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado, gli affini fino al secondo grado purché la stabile convivenza con l'assegnatario defunto duri almeno da due anni prima della data del decesso e sia dimostrata nelle forme di legge.

Inoltre, possono essere ammessi al subentro nell'assegnazione anche persone non legate all'assegnatario da vincoli di parentela o affinità, qualora siano riscontrabili le finalità di costituzione di una stabile e matura convivenza con i caratteri della mutua solidarietà ed assistenza economica ed effettiva, la convivenza duri da almeno due anni prima della data di decesso dell'assegnatario ed i componenti siano inseriti nello stato di famiglia.

È ammessa, inoltre, previa autorizzazione dell'ARCA NORD SALENTO, la ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore ad un anno, qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'Agenzia.

Tale ospitalità non ingenera alcun diritto al subentro.

pagamento della somma dovuta avvenga nel termine perentorio di trenta giorni dalla messa in mora.

Il tasso di interesse per i canoni non corrisposti è pari al tasso ufficiale di sconto.

Art.7

L'assegnatario, qualora non sia in grado di sostenere l'onere per il pagamento dei canoni di locazione, per il rimborso dei servizi prestati dallo AGENZIA nonché per il cambio dell'alloggio, può chiedere la corresponsione di contributi da prelevarsi dal fondo sociale, secondo le modalità stabilite dall'apposito regolamento.

Art.8

L'ARCA NORD SALENTO promuove l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili.

Per gli alloggi ultimati dopo l'entrata in vigore della L.R. Puglia n. 10 del 07/04/2014, viene effettuata l'autogestione dal momento della consegna dell'alloggio e l'assegnatario si impegna ad assumere i relativi oneri.

Per gli alloggi già assegnati, l'Agenzia attiva, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della predetta legge regionale, la costituzione delle autogestioni dei servizi. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, l'assegnatario è tenuto a rimborsare allo AGENZIA i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dallo stesso Agenzia.

L'assegnatario, che nei confronti dell'autogestione si renda moroso nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, è considerato a tutti gli effetti inadempiente degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

L'assegnatario, nel caso in cui l'alloggio oggetto del presente contratto sia compreso in stabile a regime condominiale, ha diritto di voto, in luogo dello AGENZIA, per le delibere concernenti le spese e le modalità di gestione dei servizi a rimborso compreso il riscaldamento, e si impegna, senza eccezione alcuna, a versare le somme rivenienti da dette spese direttamente all'Amministrazione del condominio.

Art.9

L'assegnatario deve provvedere agli interventi di ordinaria manutenzione necessaria alla conservazione dell'alloggio, dell'immobile, e delle loro pertinenze, per la parte posta a suo carico dal C.C. e dal presente contratto.

Sono in linea generale a carico dell'assegnatario, salvo quanto stabilito dagli appositi regolamenti di cui all'art. 35 L.R. Puglia n. 10 del 07/04/2014, gli oneri di ordinaria manutenzione qui di seguito riportati:

A) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI IL SINGOLO ALLOGGIO:

- riparazione rubinetteria per deterioramento causato dall'uso;
- sostituzione dei sanitari in genere (vasche da bagno, lavandini ecc.) deteriorati o rotti per cause che non siano da ascrivere a vetustà;
- sostituzione e riparazione di parte delle persiane, serrande, avvolgibili, porte deteriorati o rotti per

Art.10

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

A) di annullamento dell'assegnazione:

- per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione stessa;
- per assegnazione ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false;

B) di decadenza dell'assegnazione:

- per mancata occupazione dell'alloggio entro trenta giorni dalla consegna, ovvero sessanta giorni se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi dallo AGENZIA a seguito di motivata istanza;
- per aver ceduto a qualsiasi titolo o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato;
- per non abitare stabilmente nell'alloggio assegnato, salvo autorizzazione da concedersi da parte dello AGENZIA a seguito di motivata istanza, o per aver mutato la destinazione d'uso dello stesso alloggio;
- per aver adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;
- per aver perduto i requisiti per l'assegnazione fatta eccezione per il limite di reddito;
- per aver fruito di un reddito annuo per due anni consecutivi, superiore al doppio del limite di reddito, secondo quanto previsto dall'art. 18 della L.R. n. 10 del 07/04/2014;

La risoluzione ipso iure del contratto con conseguente decadenza della assegnazione si verifica, inoltre, nel caso di morosità superiore a due mesi, salvo quanto previsto dalla legge.

Art.11

Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi di E.R.P., nonché dei disagi abitativi di carattere sociale, l'alloggio, oggetto del presente contratto, potrà essere inserito nel programma di mobilità dell'utenza predisposto dal Comune d'intesa con lo AGENZIA, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

In tal caso l'assegnatario si impegna sin d'ora ad effettuare il trasferimento nell'altro alloggio assegnato. Le domande degli assegnatari interessati al programma di mobilità vanno indirizzate al Comune, corredate dalla motivazione del cambio di alloggio, dei dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare, della zona o Comune di preferenza.

La graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio è approvata dalla Commissione per la mobilità. Il cambio di alloggio è comunicato agli interessati che, nei successivi 30gg., possono presentare opposizione alla commissione che decide entro i successivi 30 gg.

Per ciascun assegnatario è ammesso di norma un solo cambio nell'arco di 5 anni, salvo l'insorgenza di situazioni gravi ed imprevedibili.

Il cambio di alloggio avviene previa verifica dei requisiti per la permanenza di un alloggio di E.R.P. e qualora non siano state violate clausole contrattuali.

Oltre alla mobilità programmata, su richiesta degli inquilini e su proposta dell'Agenzia e del

L'ARCA NORD SALENTO 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.