

55406

AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE ARCA NORD SALENTO

Brindisi 4.2.2016
Prot. N. 706
Settore Inquinato
Raccomandata A.R.

111.16.009.4766 1
VERGARO GIUSEPPINA
VIA OLANDA -EX CICORELLA A 7
72027 SAN PIETRO VERNOTICO

Oggetto : L.R. Puglia n. 10 del 07/04/2014 art. 20 e s.m.i. - Stipula contratto di locazione.

Si porta a conoscenza della S.V. che questa Agenzia, con determinazione n. 419 del 15/10/2015, esecutiva ai sensi di legge, ha provveduto nei confronti della S.V. alla regolarizzazione del rapporto locativo dell'alloggio sito in VIA OLANDA -EX CICORELLA A 7 atteso che il suddetto alloggio risulta essere occupato dalla S.V. sin dal 01/01/2011. Pertanto, al fine di provvedere alla stipula del relativo contratto di locazione, si comunica che la S.V. dovrà versare a questa Agenzia, tramite gli allegati bollettini di c/c postale la somma di € 9.751,20, comprensiva degli oneri di seguito indicati:

1) Deposito a garanzia degli obblighi contrattuali	€	207,84
2) Mensilità di fitto oggettivo	€	103,92
3) Importo dovuto per canoni arretrati al 30/06/2014	€	7.635,12
4) Importo dovuto per canoni arretrati dal 01/07/2014 al 31/12/2015	€	1.804,32
Totale (S.E. & O.)	€	9.751,20

Il versamento delle somme, come di seguito specificato, dovrà essere effettuato entro e non oltre 20 (venti) giorni dal ricevimento della presente. Le ricevute dei versamenti, dovranno essere esibite al responsabile dell'Ufficio "Regolarizzazione Rapporto di Locazione", a pena di decadenza, entro lo stesso termine dei 20 (venti) giorni dal ricevimento della presente. Si precisa che dall'importo dovuto così come quantificato al punto 3) della presente, saranno detratti tutti i versamenti effettuati dagli aventi diritto, esibendo le ricevute di versamento presso gli Uffici dell'Ente.

Si fa presente, che la S.V. potrà concordare con questo ARCA una dilazione del pagamento dell'intera somma dovuta, anche, con differenti modalità, secondo quanto previsto dall'art. 1 comma 1 della L.R. Puglia n. 5 del 16/03/2009 e della determina commissariale I.A.C.P. n. 036/09/C del 02/04/2009.

Si comunica altresì che, decorsi 20 giorni dalla data di ricezione della presente, gli importi dovuti saranno gravati degli interessi di mora. Detto contratto, in esecuzione del disposto di cui all'art. 21 della legge 27/12/97, n. 449 (legge finanziaria 1998) sarà soggetto a registrazione presso l'Ufficio del Registro di Brindisi.

La tassa di registrazione, stabilita nella misura del 2% dell'ammontare del canone annuo, con un minimo di € 67,00 per i contratti di importo inferiore o pari a € 2.582,00 cade per metà a carico di questa Agenzia, in quanto proprietaria dell'alloggio e per metà a carico della S.V. in quanto assegnatario in locazione. La tassa di registrazione del contratto di locazione, nella misura di legge dovrà essere pagata dalla S.V. La quota del 50% di detta tassa, cadente a carico di questa Agenzia e corrisposta dalla S.V., verrà compensata con i canoni di locazione dovuti a decorrere dal mese successivo al primo. A tal uopo questa Agenzia invierà alla S.V. i bollettini dei versamenti dei canoni mensili di locazione, completi della compensazione. Si invita, quindi, la S.V. a presentarsi entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla data di ricevimento della presente, presso l'Ufficio "Regolarizzazione Rapporto di Locazione" dell'ARCA Nord Salento, per la stipula del contratto di locazione, unitamente al proprio coniuge, entrambi muniti di documento di riconoscimento e codice fiscale.

Inoltre la S.V. dovrà consegnare al funzionario incaricato da questa Agenzia, un assegno circolare-non trasferibile- intestato a ARCA Nord Salento - Brindisi di € 67,00, per Tassa di registrazione, nonché un assegno circolare-non trasferibile- intestato a ARCA Nord Salento - Brindisi di € 96,00 per marche da bollo. La S.V. dovrà, inoltre, esibire le ricevute dei versamenti pari alla somma di € 9.751,20 mediante gli appositi bollettini di c/c postale prestampati ed allegati alla presente.

Si invita, inoltre, la S.V., ai fini della determinazione del canone di locazione, a compilare e consegnare agli uffici l'allegato modulo A di autocertificazione, completo dei dati relativi alla composizione ed ai redditi percepiti dal Suo/nucleo familiare nell'anno 2015

Si comunica, infine, che il pagamento dei canoni mensili di locazione dovrà essere effettuato utilizzando i bollettini di C/C postale prestampati e forniti da questa Agenzia all'atto della stipula del contratto di locazione, entro il mese di riferimento, pena l'applicazione della mora per ritardato pagamento nei modi e nei termini di legge.

Per ogni ulteriore informazione o chiarimento, la S.V. potrà presentarsi presso l'Ufficio Contratti dell' ARCA Nord Salento nei giorni di Martedì, Giovedì e Venerdì, dalle ore 10.00 alle ore 12.00, o rivolgersi agli stessi Uffici telefonando al numero 0831.225711, centralino dell'ARCA Nord Salento.

Il responsabile del procedimento amministrativo è il Sig. Cosimo Cannalire dipendente dell' ARCA Nord Salento che potrà essere contattato telefonicamente al nr.0831-225710.

Distinti saluti.

Il Responsabile del procedimento
(Sig. Cosimo Cannalire)

Il Responsabile del Settore
(Geom. Vittorio Serinelli)

**Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare
ARCA NORD SALENTO**

DETERMINAZIONE

SETTORE INQUILINATO

REGISTRO GENERALE		REGISTRO SETTORE	
N°	DATA	N°	DATA
163	7.6.2016		
...../16/D/16

OGGETTO : L.R. Puglia n.1 del 12/01/2005 art.60 e s.m.i. - Spese per registrazione contratto di locazione. Cod, 111.16.009.4766/1 Sig.ra VERGARO GIUSEPPINA – SAN PIETRO V.CO.

L'istruttoria del presente provvedimento, ai sensi del vigente Regolamento sull' ordinamento degli Uffici e dei Servizi è stata curata dal Sig. Cosimo Cannalire
Brindisi, li.....

L'ISTRUTTORE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO,
Visto il documento istruttorio, la procedura ed i contenuti dello stesso,
ATTESTA
la regolarità del presente provvedimento e lo trasmette al Direttore Generale per le determinazioni di competenza.

Il responsabile del procedimento
Sig. Cosimo CANNALIRE

L' anno **DUEMILASEDIC**, il giorno _____ del mese di _____
presso l' **ARCA NORD SALENTO** già Istituto Autonomo per le Case Popolari della
Provincia di Brindisi, Via Casimiro n. 24,

IL RESPONSABILE DEL SETTORE

per incarico conferito con Determina Dirigenziale n. 1177/12/D – del 31.12.2012

- CHE con Determina n. 419 del 15/10/2015, questa Agenzia ha provveduto ad assegnare, a seguito di regolarizzazione del rapporto locativo ai sensi della L.R. Puglia n.10 del 7 aprile 2014 art. 20 e s.m.i. alla Sig.ra **VERGARO GIUSEPPINA**.

- CHE con nota prot. n. 706 del 4/2/2016 questa Agenzia ha provveduto a comunicare all'inquilina sopracitata le modalità di stipula del contratto di locazione;

- CHE la Sig.ra **VERGARO GIUSEPPINA** assegnataria dell'alloggio sito in San Pietro V.co alla Via Olanda n. A/7, ha stipulato con questa Agenzia il relativo contratto di locazione in data 1 giugno 2016 e che per la registrazione telematica operata dagli Uffici, la stessa ha provveduto a versare, tramite assegno bancario circolare non trasferibile, la somma di Euro **67,00** quale corrispettivo dell'ammontare dell'imposta di registro dovuta all'Agenzia delle Entrate;

- Dato atto che nell'importo sopra riportato, è compresa anche la quota delle spese di registrazione a carico di questa Agenzia, pari ad € **33,50**;

- Considerato che la somma, come sopra anticipata dall'assegnataria sopra generalizzata, è da ritenersi come acconto sul canone di locazione dovuto dalla stessa per il corrente anno;

- CHE questa Agenzia deve provvedere al rimborso della quota pari al 50% dell'ammontare dell'imposta in favore dell'inquilina di cui sopra, pari ad Euro **33,50**

Tutto ciò premesso e considerato

DETERMINA

La premessa è parte integrante ed inscindibile del presente provvedimento;

- Di effettuare la registrazione telematica del contratto stipulato dalla Sig.ra **VERGARO GIUSEPPINA** assegnataria dell'alloggio come sopra identificata, mediante versamento effettuato dalla medesima, con assegni bancari circolari non trasferibili, di importo pari a € **67,00** per tassa di registrazione contratto e di importo pari a € **96,00** per marche da bollo, sul c.c. bancario acceso presso la tesoreria dell' Ente, per l'effettuazione on-line del pagamento dell'imposta del registro;

- Di riscuotere la somma versata dall'assegnataria nel seguente modo:

la quota a carico dell' Ente pari ad € **33,50** ed anticipata dall'assegnataria a titolo di acconto sul canone di locazione, imputandola al Cap. 610 art. 1 dell'entrata " canoni di locazione ";

la somma pari ad € **129,50** (comprensiva delle spese di bollo), imputandola al Cap. 710 art.6 dell'entrata "rimborsi per stipulazione contratti";

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

N. 9539 di Repertorio

L'anno duemilasedici il giorno **01** del mese di **Giugno**

l'Agenzia Regionale per la casa e l'Abitare Nord Salento, che in seguito, per brevità, sarà denominato A.R.C.A. NORD SALENTO o Agenzia, in persona dell'Ing. Mario Quarta, nato a Campi salentina (LE) il 28 luglio 1950 nella qualità di Direttore Generale 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 **VERGARO GIUSEPPINA** nato a **BRINDISI**

il **20/03/1961** Cod. Fisc. **VRGGPP61C60B180A**

coniugato con **CALVARA ANTONIO** nata a **SURBO**

il **22/12/1957** Cod. Fisc. **CLVNTN57T22L011Q**

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

L' A.R.C.A. NORD SALENTO, come sopra rappresentato, in attuazione del provvedimento di assegnazione

del **15/10/2015** n. **419** del Comune di _____/dell' A.R.C.A. NORD SALENTO – a seguito della regolarizzazione del rapporto locativo - concede in locazione semplice al

Sig. **VERGARO GIUSEPPINA**

l'alloggio sito in **SAN PIETRO VERNOTICO** alla **VIA OLANDA -EX CICORELLA** civico n.

Edif.009 Scala A Interno 7 Piano come descritto nel verbale di consegna, in atti dell'A.R.C.A. NORD SALENTO censito al N.C.E.U. al foglio **44**, particella **1788**, sub.**19**.

ARTICOLO 2

L'assegnatario, col consenso del proprio coniuge, che pure sottoscrive il presente atto, 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
Il 22/04/1998 al n. 2792 mod./ vol. serie III e di adibirlo ad uso esclusivo di abitazione per sé e per la
sua famiglia quale risulta dalla documentazione agli atti dell'Agenzia.

ARTICOLO 3

Il canone mensile dovuto dall'assegnatario, determinato ai sensi dell'art 21 della L.R. Puglia n. 10 del
07/04/2014 e successive modificazioni ed integrazioni, è fissato in € 103,92 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.

Inoltre, ai sensi della citata L.R. Puglia n. 10 del 07/04/2014, 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. 14 della stessa legge e s.m.i..

ARTICOLO 4

Il canone mensile dovuto decorrerà dal 01/06/2016, e dovrà essere corrisposto anticipatamente
entro il giorno dieci di ciascun mese con le modalità stabilite dall' A.R.C.A. NORD SALENTO

ARTICOLO 5

L'alloggio viene consegnato all'assegnatario in perfetto stato d'uso e di manutenzione, salvo
quanto eventualmente eccepito in sede di redazione del 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 effettua il versamento di
€ 207,84 pari a due mensilità del canone di locazione come determinato dal precedente art.3, (versamento
in c/c postale n. 4 del 15/02/2016).

Il deposito è produttivo di interessi legali annui per l'assegnatario.

Sul deposito l'A.R.C.A. NORD SALENTO è autorizzato a ritenere:

- l'ammontare di ogni eventuale credito dell'Agenzia verso l'assegnatario;

- 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'A.R.C.A.

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'A.R.C.A. 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 01/06/2016 al 31/05/2017.

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.

ARTICOLO 9

Tutte le clausole del presente contratto, nonché quelle del regolamento generale che qui integralmente si richiama, 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, ipso iure, del contratto, con conseguente sfratto e dà diritto all'A.R.C.A. NORD SALENTO di richiedere il pagamento oltre che dei canoni regolarmente scaduti e non pagati anche di quelli dovuti fino alla consegna dell'alloggio, fatta sempre salva la rivalsa dei danni ed il rimborso delle spese di ogni genere.

ARTICOLO 10

Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese di stipulazione del presente atto, ivi comprese le imposte e tasse.

Le spese relative alla registrazione del contratto sono ripartite in parti uguali tra A.R.C.A. NORD SALENTO e assegnatario.

ARTICOLO 11

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono il proprio domicilio come segue:

- l'A.R.C.A. NORD SALENTO nella propria sede in Brindisi alla via G.B. Casimiro, 27;
- l'assegnatario nell'alloggio assegnatogli.

Per la notifica degli atti all'assegnatario le parti convengono che sia compiuta presso l'alloggio a lui assegnato, anche se non occupato.

Per ogni controversia dipendente dal presente contratto o inerente ad esso, competente è il foro di Brindisi, ai sensi degli artt.28 e 29 c.p.c., anche in caso di applicazione della procedura speciale di cui all'art.32 del T.U. 28.04.1938, n°1165.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dal regolamento generale si rinvia alla L.R. Puglia n. 10 del 07/04/2014, alle leggi in materia di edilizia residenziale pubblica, nonché alle disposizioni 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 17/05/2016 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 01/06/2016

L'ASSEGNATARIO

& Vergaro Giuseppe

IL CONIUGE DELL'ASSEGNATARIO

Colvora Antonio
IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Ing. Mario QUARTA)

D. G. Quarta

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'ASSEGNATARIO

& Vergaro Giuseppe

IL CONIUGE DELL'ASSEGNATARIO

Colvora Antonio
IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Ing. Mario QUARTA)

D. G. Quarta

(Allegato A)

AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE
ARCA NORD SALENTO - BRINDISI

REGOLAMENTO GENERALE DI DISCIPLINA DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE DEGLI
ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE E PUBBLICA

Registrato a Brindisi il 22/04/1998 al n. 2792 mod. // vol. serie III

Art.1

L'assegnatario, nell'uso dell'alloggio, convenuto espressamente ed esclusivamente in quello di abitazione, è tenuto all'osservanza di tutte le disposizioni contenute nel contratto di locazione e nel presente regolamento generale di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Art.2

L'alloggio deve essere occupato entro 30 giorni dalla consegna, ovvero entro 60 giorni se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi da parte dell'A.R.C.A. NORD SALENTO a seguito di motivata istanza.

Art.3

L'A.R.C.A. NORD SALENTO è esonerato da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone e allo stabile, causati da fatti, omissioni o colpe dell'assegnatario o di terzi in genere.

L'assegnatario risponde, salvo prova contraria, dei deterioramenti e dei danni provocati per colpa sua, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, all'alloggio, allo stabile ed alle sue pertinenze.

In caso di inottemperanza provvederà l'A.R.C.A. NORD SALENTO a propria cura ed a spese 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 leggi 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'A.R.C.A. NORD SALENTO Tale consenso, peraltro, ove venisse accordato, non comporterà alcun diritto ad indegnità di sorta e gli eventuali miglioramenti o addizioni o modifiche verranno ritenuti dall'Agenzia, gratuitamente, al termine del rapporto.

È fatto salvo all'A.R.C.A. 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'A.R.C.A. 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'A.R.C.A. 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.

In caso di separazione, di scioglimento di matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, l'A.R.C.A. NORD SALENTO provvederà all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice o in mancanza alla volontà dei coniugi.

Al momento della voltura del contratto di cui ai precedenti I – IV comma l'A.R.C.A. NORD SALENTO verifica, nei confronti del subentrante e degli altri componenti il nucleo familiare, la sussistenza dei requisiti per l'ottenimento di un alloggio di E.R.P. e l'inesistenza, comunque, di condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio, dando comunicazione al Comune interessato dell'avvenuto subentro.

In difetto di tali requisiti e/o condizioni, i familiari ed eventuali conviventi dovranno rilasciare l'alloggio, libero da persone e cose ed in buono stato d'uso e manutentivo in favore dell'A.R.C.A. NORD SALENTO il quale, altrimenti, procederà nei loro confronti ai sensi dell'art.19 della L.R.Puglia n°10 del 07/04/2014 e successive eventuali modificazioni e/o integrazioni che si intendono integralmente richiamate.

Art.5

Il canone di locazione è calcolato secondo quanto previsto dagli artt. 6,14 al 21 della Legge Regionale Puglia del 07/04/2014, 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 citata legge sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dall'A.R.C.A. NORD SALENTO.

Qualora la documentazione non venga prodotta o sia inattendibile, il reddito dell'assegnatario è determinato secondo le modalità dell'art. 30 della legge di che trattasi.

Limitatamente al nucleo familiare che non gode di redditi derivanti da lavoro autonomi ed abbia redditi compresi tra lo zero e il limite di decadenza, il canone di locazione, su richiesta dell'interessato è ridotto, ove risulti superiore, alla misura del 10% del reddito complessivo annuo del nucleo familiare

dell'assegnatario stesso. Il canone di locazione non può comunque essere inferiore a f. 7.500 mensili o superiore a quello stabilito per la locazione degli immobili urbani ad uso abitativo della legge 27/7/1978 n. 392.

Il canone sociale è poi integrato, se l'alloggio di cui al presente contratto è stato ultimato prima del 31/12/1983, dagli aggiornamenti annuali calcolati sulla base del 150% delle variazioni annuali, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi a consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Il canone sociale, inoltre, è aggiornato ogni anno nella misura stabilita dal C.E.R.

Al presente regolamento è allegato il prospetto per la determinazione del canone di locazione (All. A), il cui estratto è allegato al contratto di locazione.

Art.6

La morosità nel pagamento del canone di locazione superiore a due mesi comporta, salvo i casi previsti dalla legge, la risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dell'assegnazione.

La morosità può tuttavia essere sanata, per non più di una volta nel corso dell'anno, qualora il 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 dall'A.R.C.A. NORD SALENTO 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'A.R.C.A. 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 all'Agenzia costi diretti ed indiretti dei servizi erogati secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dalla stessa 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 dell'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. 34,35,36 e 37 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 cause che non si può ascrivere a vetustà;
- sostituzione e riparazione di mattonelle del pavimento o rivestimento, deteriorate o rotte per fatti non dovuti a vetustà;
- tinteggiatura delle pareti, verniciatura opere in legno, sostituzione rivestimenti di carta da parati rotti o deteriorati; - piccole riparazioni o sostituzioni delle apparecchiature elettriche ad esclusione di quelle sottotraccia, sostituzione interruttori, prese ecc.;
- sostituzione di vetri rotti nell'alloggio, nelle cantine, nei garages;
- svuotamento delle fosse biologiche e dei pozzetti di raccolta delle acque chiare;
- disotturazione delle colonne di scarico in genere;
- sostituzione di cappe, aeratori, boccaioli, portelli di aerazione e di ispezione;
- riparazione del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione o riparazione antenne T.V. ; - riparazioni di piccola manutenzione dell'impianto elettrico.

B) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI LE PARTI COMUNI:

- per gli impianti di riscaldamento centralizzato di produzione di acqua calda e di approvvigionamento idrico sono a carico dell'assegnatario la manutenzione e la riparazione delle parti di seguito qui riportate: pulizia della caldaia, della canna fumaria, dei depositi di combustibile, la normale manutenzione della caldaia, del bruciatore ed altri impianti come premistoppe, ugelli, guarnizioni, radiatori, bollitori di acqua calda, pompe, depuratori, contatori ed estintori;
- per l'impianto dell'ascensore sono a carico dell'assegnatario: la sostituzione dei pattini, serrature, lampade, pulsantiere, piccole riparazioni delle parti elettriche e meccaniche, l'abbonamento manutenzione, visite periodiche degli organi preposti;
- riparazione infissi in conseguenza dell'uso;
- riparazione delle apparecchiature di comando per funzionamento automatico dei cancelli;
- sostituzione e riparazione di serrature e chiudiporte;
- manutenzione dell'impianto TV centralizzato ed oneri concernenti la aggiunta di nuove ed altre bande per la ispezione canali;
- mano d'opera per la tenuta del giardino nonché l'acquisto dei concimi o la riparazione degli attrezzi necessari per la manutenzione dello stesso;
- sostituzione dell'attrezzatura e parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (bacheche, plafoniere);
- servizi di disinfezione in genere;
- costi di consumo dell'acqua per servizi comuni: pulizia scale, androni, viali in comune;
- riparazione inferriate, cancellate, infissi, vetrate e locali, tinteggiatura e verniciatura;
- sostituzione di vetri e riparazione balconi comuni se il guasto è dovuto a colpa dell'inquilino;
- riparazione impianto citofonico, esclusa la parte di singola pertinenza;
- piccole riparazioni ordinarie delle parti comuni;
- piccole riparazioni degli scarichi degli apparecchi igienico/sanitari.

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 dall'A.R.C.A. NORD SALENTO 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 dell'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 l'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 Comune, sono consentiti gli scambi consensuali tra assegnatari previa autorizzazione dell'Agenzia, che verifica l'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

Il cambio di alloggio può avvenire anche tra Comuni diversi.

Art.12

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 nettezza 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 immobili e molestie ai vicini;
- I bambini potranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, e non devono trattenerli sulle scale e passaggi d'uso comune;
- per i danni arrecati dai propri bambini a persone o cose ne rispondono i genitori o i parenti che li hanno in custodia;
- riconsegnare l'alloggio locatogli in buono stato di conservazione;
- comunicare subito all'Agenzia Gestore le variazioni dello stato di famiglia.

Art.13

È 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, nei solai;
- apporre targhe ed insegne in genere senza il benestare dell'A.R.C.A. NORD SALENTO; sono invece consentite le targhe 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 ballatoi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni, utensili, attrezzi ecc.;
- 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.14

L'A.R.C.A. 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.