

375094

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI

DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

(Codice fiscale 00061820742)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

N. di Repertorio

L'anno millenovecento ottanta, addì uno
del mese di Settembre.

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di
Brindisi, che in seguito per brevità sarà denominato I.A.C.P. o Isti-
tuto, in persona del Presidente pro tempore e legale rappresentante

Amico Oatese

Il Sig.

Ligorio Rinaldo

c.f. LGRRLB34B1101144 nato il 11-2-1934

a Reggie Messofeo, i quali convengono e stipulano
quanto segue

ARTICOLO 1

Il Sig.

Amico Oatese

, nella sua

espressa qualità, dà e cede in locazione all'altro costituito Sig.

Ligorio Rinaldo

, che accetta, il

locale sito in Reggie M.e.s Via Baci

N. 55 composto di n. Vegeto vani ed accessori da destinarsi ad

esclusivo uso di lugaro

ARTICOLO 2

Il locale viene consegnato al conduttore — che ne dà atto — in



	perfetto stato di manutenzione, rifinito in ogni sua parte ed a regola	
	d'arte, con tutti gli infissi, chiavi, vetri, ferramenta ed altri annessi	
	e connessi, di qualsiasi specie, salvo quanto eventualmente eccepito	
	in sede di redazione del verbale di consegna.	
	Il conduttore dichiara di aver visitato il locale e di averlo tro-	
	vato in perfetto stato ed adatto all'uso convenuto, ne prende la con-	
	segna ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, esonerando	
	il locatore da ogni responsabilità per vizi palesi od occulti anche se	
	sopravvenuti nel corso della locazione e si obbliga a riconsegnarlo	
	nelle stesse condizioni all'epoca della cessazione del rapporto.	
	ARTICOLO 3	
	Il Sig. <u>Agostino Rivolo</u> dichiara di accettare	
	la locazione sotto l'osservanza delle ordinarie norme civilistiche	
	vigenti in materia ed in particolare della Legge 27-7-1978, n. 392, per	
	quanto non sia diversamente stabilito nel presente contratto, nel	
	Regolamento di Inquilinato e nel Regolamento di gestione dei ser-	
	vizi comuni, disposti dall'I.A.C.P. di Brindisi, che, forniti in allegato,	
	formano parte integrante ed indiscindibile del presente contratto e	
	che egli dichiara di conoscere, di accettare e di osservare incondi-	
	zionatamente.	
	ARTICOLO 4	
	La locazione ha la durata di sei anni ad iniziare dal <u>1</u>	
	<u>Settembre 1980</u> per finire il <u>1</u> ed è rinnova-	
	bile tacitamente se non sia intervenuta disdetta da comunicarsi al-	
	l'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima	

della scadenza, o diniego della rinnovazione, alla prima scadenza contrattuale, per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/1978 o qualunque altro motivo previsto per legge e nel presente contratto per il verificarsi di situazioni legittimanti la risoluzione ope legis, ovvero per inadempimento agli obblighi assunti dalle parti.

Il contratto può, altresì, risolversi per recesso che il conduttore può esercitare dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ARTICOLO 5

Il canone di locazione è stabilito in annue lire seicento mila (L. 600.000) da pagarsi in rate mensili anticipate di L. 50.000 (L. cinquante mila), entro e non oltre il giorno dieci di ogni mese.

Il canone verrà aggiornato dall'inizio del quarto anno di locazione con riferimento alle variazioni ISTAT ai sensi ed alle modalità previste dall'art. 32 della Legge 392/1978.

Il conduttore accetta di effettuare il versamento del canone a mezzo di versamento sul c/c postale intestato all'Istituto, ovvero di uniformarsi, senza eccezione alcuna, al sistema di riscossione che stabilirà l'Istituto in qualsiasi momento dell'esecuzione del presente contratto.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo.



	In caso di ritardo nel pagamento del canone, sarà applicata una	
	indennità di mora pari all'interesse legale sull'ammontare dovuto e	
	non pagato alla scadenza, salva ed impregiudicata ogni azione di	
	legge per il recupero delle mensilità scadute ed il rilascio per moro-	
	sità che lo I.A.C.P., ipso iure, potrà intimare all'assegnatario.	
	ARTICOLO 6	
	Nel canone di locazione sono comprese le quote relative alle	
	spese di amministrazione e manutenzione, mentre non sono compresi	
	il consumo dell'energia elettrica e quello dell'acqua, normale e di	
	eccedenza, che saranno a carico del conduttore, il quale pagherà il	
	primo direttamente all'E. N. E. L. e rimborserà il consumo acqua,	
	come sopra specificato, secondo quanto disposto nel Regolamen-	
	to di gestione dei servizi comuni o in qualsiasi altro modo che	
	stabilirà l'Istituto in qualunque momento dell'esecuzione del presente	
	contratto.	
	Non sono, inoltre, comprese le spese per conduzione e manuten-	
	zione impianto ascensore, autoclave, riscaldamento, per fornitura del	
	relativo carburante, nonchè per pulizia e luce delle scale, per gli	
	impianti e spazi comuni, nonchè per diritti di esazione a domicilio,	
	i cui servizi semprechè istituiti dall'Istituto e funzionanti e dei quali	
	si riserva il conduttore, sono a totale carico del conduttore stesso.	
	ARTICOLO 7	
	A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il	
	conduttore effettua il versamento della somma di L. 100.000	
	pari a due mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale.	

Sul deposito stesso l'Istituto è autorizzato a ritenere in qualun-

que tempo :

a) l'ammontare di ogni eventuale credito dell'Istituto verso il conduttore;

b) l'ammontare dei danni apportati dall'assegnatario per proprie colpe sia al locale, sia al fabbricato e sia alle pertinenze.

Dette ritenute si intendono senza pregiudizio dei maggiori obbli-

ghi incombenti al conduttore e delle maggiori spese relative che il

conduttore è sempre tenuto a rimborsare all'Istituto. Le eventuali

ritenute dovranno essere reintegrate dal conduttore immediatamente

ed a semplice richiesta dell'Istituto, sotto comminatoria di risolu-

zione del contratto.

ARTICOLO 8

Il conduttore assume a suo carico l'onere di ottenere il rilascio

o il rinnovo della licenza di esercizio e di qualsiasi altra prescritta

autorizzazione da parte delle Pubbliche Autorità, esonerando espres-

samente l'Istituto locatore da ogni responsabilità ed onere per l'even-

tuale mancata concessione della licenza e delle autorizzazioni di cui

sopra.

Il conduttore esonera, altresì, l'Istituto locatore da ogni respon-

sabilità ed onere per eventuali prescrizioni tecniche che, al fine di

cui sopra, dovessero essere dettate dalle Pubbliche Autorità.

ARTICOLO 9

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto

coloro che, per successione o per precedenti rapporti risultanti da



Enrico D'Amico
Giuseppe Pirelli

atto di data certa anteriore alla apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, il contratto di locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Se il locale è adibito all'uso di più artigiani o commercianti ed uno solo di essi è il titolare del contratto, in caso di morte o recesso del titolare, la successione nel contratto sarà regolata nelle forme previste dall'art. 37 legge 392/1978.

ARTICOLO 10

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso dell'Istituto locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indicando, per l'ipotesi di sublocazione, il canone richiesto, che, comunque, non può essere superiore a quello convenuto nel presente contratto.

Contestualmente il cessionario dovrà inoltrare all'Istituto, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la propria accettazione a proseguire il rapporto agli stessi patti e condizioni assunti dal contraente principale; il sub-locatario, invece, dovrà inviare la comunicazione del canone pattuito e la copia del contratto

entro dieci giorni dalla stipulazione.

In caso contrario o per altri gravi motivi, l'Istituto, entro trenta giorni dal ricevimento delle comunicazioni, può opporsi alla sublocazione o cessione del locale.

La richiesta di atti da parte dell'Istituto, in seguito alle comunicazioni, importa la sospensione del termine suindicato.

Nel caso di cessione, il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte.

E' vietata ogni altra forma di cessione del locale a titolo gratuito od oneroso se non venga preventivamente autorizzata dall'Istituto. In tali casi il conduttore dovrà inoltrare all'Istituto locatore la relativa istanza, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, specificandone i motivi. Non può ritenersi accordato tacitamente il consenso in alcun caso, nè, se accordato per un tempo limitato, può ritenersi, alla scadenza, tacitamente prorogato.

Ogni pattuizione stipulata in violazione delle disposizioni di cui ai precedenti comma, nonchè delle prescrizioni e condizioni contenute nell'autorizzazione concessa dall'Istituto, comporta la risoluzione ipso iure del presente contratto.

ARTICOLO 11

La risoluzione del contratto si verifica ipso iure, altresì, quando il conduttore:

A) Non inizi, per qualunque motivo, l'attività artigianale o commerciale di cui al presente contratto entro e non oltre 60 giorni dal-



Enrico Ortes
Lejoro) Remb

		la consegna del locale;	
	B)	Si serva del locale, anche parzialmente, per attività appartenente ad altra tabella merceologica o, comunque, per attività o uso diversi da quello convenuto e meglio specificato nel precedente articolo 1;	
	C)	Fallisca;	
	D)	Non si attenga alle norme del Regolamento Inquilinato ed al Regolamento di Gestione dei servizi comuni per quanto compatibili;	
	E)	Apporti modificazioni al locale o alle pertinenze e prospetti del fabbricato senza preventiva autorizzazione dell'Istituto, fatto salvo il risarcimento del danno.	
		ARTICOLO 12	
		Il conduttore si impegna a stipulare contratto di assicurazione per incendio e responsabilità civile, esonerando espressamente l'Istituto da ogni responsabilità per danni che possano derivare, comunque, a persone, cose ed allo stabile, dall'attività artigianale o commerciale esercitata nel locale.	
		ARTICOLO 13	
		L'uso della facciata esterna dell'immobile, corrispondente al locale oggetto della presente locazione, rimane riservato all'Istituto locatore.	
		La sistemazione dei locali e delle vetrine, la pubblicità e l'illuminazione dovranno essere fatte in modo decoroso ed approvate espressamente dall'Istituto locatore.	

L'inosservanza a tutto quanto nei precedenti comma stabilito

comporta la risoluzione ipso iure del contratto, fatto salvo, per l'Istituto, il risarcimento del danno.

ARTICOLO 14

Il conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare con autovetture di qualsiasi tipo, o anche solo con veicoli, nelle aree a cortile, nei viali di accesso e, comunque, nelle zone private circostanti il fabbricato, così come è vietato fare sostare veicoli di sorta in tali zone, se non per esigenze di carico e scarico e limitatamente al tempo strettamente necessario.

ARTICOLO 15

Il conduttore è costituito custode della cosa locata.

Si conviene espressamente che l'Istituto resta esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti, che potessero provenire alle persone ed allo stabile da fatti, omissioni o colpe di propri dipendenti o di terzi in genere.

L'Istituto resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni prevedibili ed imprevedibili a persone ed a cose causati da casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare per quelli causati da nubifragi, allagamenti, rottura e rigurgito di fogna, tubazioni, impianti elettrici, di gas e di qualsiasi altro impianto esistente nei locali concessi in locazione.

L'Istituto resta, inoltre, espressamente esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni prevedibili ed imprevedibili a persone ed a cose, causati da difetti sia nella costruzione degli immobili sia nella

	fornitura degli impianti ed apparecchiature installate, dei quali non	
	siano responsabili le Ditte costruttrici e fornitrici ai sensi di legge.	
	Il conduttore si obbliga a rispondere personalmente di tutti i	
	deterioramenti o danni sia al locale sia allo stabile che alle sue per-	
	tinenze causati da lui stesso, dai suoi familiari, dipendenti ed, in	
	genere, da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente	
	nel locale.	
	In caso di inottemperanza, provvederà l'Istituto a propria cura	
	ed a spese del conduttore.	
	ARTICOLO 16	
	In deroga alle limitazioni previste dagli artt. 1583 e 1584 C. C.,	
	occorrendo all'Istituto di visitare il locale, tramite propri incaricati	
	o terzi che si presentino, con regolare autorizzazione dell'Istituto	
	stesso, e di fare fabbricare o di fare effettuare riparazioni o miglio-	
	ramenti tanto nel locale, accessori e pertinenze comprese, quanto al-	
	l'intero immobile, il conduttore non potrà impedirlo, nè pretendere	
	alcun indennizzo o compenso, nè elevare qualsivoglia pretesa, anche	
	nel caso in cui tali opere importino la privazione del godimento di	
	parte o di tutto il locale.	
	Ove, in assenza del conduttore, si rendano necessarie ripara-	
	zioni che non possono essere in alcun modo differite, senza compro-	
	mettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità di terzi, l'Istituto è	
	autorizzato a fare aprire i locali affittati ed a provvedere alle opere	
	necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le	
	opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.	

ARTICOLO 17

Il conduttore non potrà apportare miglioramenti o addizioni o modifiche di qualsiasi natura ed entità al locale, accessori e pertinenze compresi, ed ai suoi impianti senza il consenso scritto dell'Istituto locatore. Tale consenso, peraltro, ove venisse accordato, non comporterà alcun diritto ad indennità di sorta e gli eventuali miglioramenti o addizioni o modifiche verranno ritenuti dall'Ente, gratuitamente al termine del rapporto.

E' fatto salvo all'Istituto il diritto di chiedere la restituzione del locale in pristino a spese del conduttore.

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

In caso che dai miglioramenti, addizioni o modifiche apportate al locale, accessori e pertinenze compresi, anche se autorizzati dall'Istituto, derivassero danni sia al locale stesso, sia ad altri locali o alloggi, sia allo stabile, sia a terzi, di essi risponderà direttamente il conduttore.

In caso di inottemperanza, provvederà l'Istituto a propria cura ed a spese del conduttore.

ARTICOLO 18

Il conduttore, oltre quanto più dettagliatamente previsto nel Regolamento di Inquilinato, per quanto compatibile, si impegna:

a) ad usare la più scrupolosa cura non solo nell'uso del locale con-

	dotto in locazione, accessori e pertinenze compresi, ma anche dei	
	locali o spazi di uso comune;	
	b) a mantenere il locale, accessori e pertinenze compresi, in buono	
	stato locativo e ad eseguire tutti i lavori intesi a conservarli nello	
	stato in cui gli sono stati consegnati;	
	c) ad usare quelle precauzioni e quegli accorgimenti atti a garantire	
	la cordiale convivenza e la tranquillità reciproca;	
	d) ad adottare tutte quelle misure ed accorgimenti di carattere tecni-	
	co idonei ad evitare disturbi o molestie, direttamente derivanti dal	
	tipo di attività esercitata, agli assegnatari degli alloggi o con-	
	duttori di altri locali, compresi nello stesso o in altri stabili,	
	nell'uso degli stessi alloggi o locali;	
	e) ad osservare scrupolosamente i regolamenti municipali riguar-	
	danti la pulizia e l'igiene, nonchè le ordinanze emanate in pro-	
	posito dalle competenti Autorità con il conseguente accollo delle	
	eventuali spese derivanti dall'osservanza dei suddetti provvedi-	
	menti. In caso contrario provvederà l'Istituto a propria cura ed	
	a spese del conduttore.	
	ARTICOLO 19	
	Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di piccola ma-	
	nutenzione ai sensi degli artt. 1576 e 1609 C.C., nonchè le riparazioni	
	e sostituzioni delle vetrine e delle serrande delle quali è dotato il	
	locale, nonchè tutte le altre previste nel Regolamento di Inquilinato	
	e nel Regolamento di Gestione dei Servizi comuni, per quanto com-	
	patibili.	

ARTICOLO 20

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sicchè, per patto espresso, la violazione di una soltanto di esse comporta la immediata risoluzione ipso iure del contratto, con conseguente sfratto e dà diritto all'Istituto di richiedere il pagamento, oltre che dei canoni eventualmente scaduti e non pagati, anche di quelli dovuti sino alla riconsegna dei locali, fatta sempre salva la rivalsa dei danni ed il rimborso delle spese di ogni genere.

ARTICOLO 21

Il conduttore dichiara espressamente di conoscere, accettare ed impegnarsi ad osservare le norme, per quanto compatibili, contenute nel Regolamento di Inquilinato e nel Regolamento di Gestione dei Servizi comuni, che si allegano al presente atto del quale formano parte integrante sostanziale ed indiscindibile.

La violazione, pertanto, anche di una sola delle clausole in essi contenute comporta la risoluzione del rapporto con le conseguenze di cui al precedente art. 20.

Il conduttore, inoltre, si impegna ad accettare le eventuali modifiche, che, nel corso del tempo, l'Istituto apporterà ai Regolamenti.

ARTICOLO 22

Il conduttore nel caso in cui si costituisca, fra gli assegnatari degli alloggi dello stabile, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 30-12-72 n. 1035, la gestione autonoma dello stabile stesso, si impegna, senza diritto a sollevare eccezione alcuna, a seguire le prescrizioni che

	L'Istituto locatore impartirà in merito, relativamente al pagamento	
	delle quote di amministrazione, manutenzione e servizi; a parteci-	
	pate direttamente alla gestione autonoma e ad accertarne il Regola-	
	mento; ad accettare le eventuali maggiorazioni delle suddette quote	
	o altre spese di carattere generale che l'amministrazione della gestio-	
	ne autonoma stabilirà; a partecipare, proporzionalmente, a quelle	
	opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che l'amministra-	
	zione suddetta stabilirà di effettuare sui prospetti esterni dello sta-	
	bile, sulla cui facciata è situato il locale condotto in locazione, e sui	
	locali e spazi comuni, su aree e cortili, viali di accesso e, comunque,	
	sulle zone private circostanti il fabbricato.	

	ARTICOLO 23	
--	-------------	--

	Tutte le spese, imposte e tasse del presente contratto, sue rinno-	
	vazioni e conseguenti, così come le spese che dovessero essere cau-	
	sate dalla sua inadempienza, sono a carico del conduttore.	

	ARTICOLO 24	
--	-------------	--

	Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto, le parti eleg-	
	gono rispettivamente domicilio:	

- | | | |
|--|--|--|
| | — l'Istituto nella propria sede; | |
| | — il conduttore nei locali concessigli in locazione. | |

	Per ogni tipo di comunicazione o notifica, anche di atti esecutivi, al conduttore, le parti convengono che essa sia compiuta presso	
	il locale oggetto del presente contratto anche se non occupato.	

	Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto, competente è il Foro di Brindisi ai sensi degli artt. 28 e	
--	---	--

29 Codice procedura civile, salvo il caso di procedura per rilascio, di cui all'art. 30 della Legge 27-7-1978, n. 392, per la quale competente è il giudice nella cui circoscrizione è posto l'immobile.

ARTICOLO 25

Il presente contratto è disciplinato, in generale, dalla legislazione in materia di locazione, ed in particolare dalla Legge 27-7-1978, n. 392, nonchè dalle eventuali successive modificazioni ed integrazioni, che qui si hanno immediatamente per richiamate.

Fatto, letto e confermato, il presente contratto viene firmato dalle costituite parti.

Brindisi, li

Il locatore

Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Brindisi

Il conduttore

Ligorio Res

Ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1341C.C., approvo specificatamente gli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

IL CONDUTTORE

Ligorio Res