

CRISTOFARO TEODORO

LOC. *LA COMMENDA*

FABB. 19-INT. 11

BRINDISI 3° LOTTO

2375

525

2900

87

2985

Mod. M/223 - H/b 17

Rep. N. 2166

DUEMILANOVECENTO 85

2.985
U.N.R.R.A.-C.A.S.A.S.**Contratto di locazione per alloggi di proprietà dello Stato - Ministero LL. PP.****Legge 9 agosto 1954 n. 640**

Il Comitato dell'UNRRA-CASAS, rappresentato dal

Capo Servizio Patrimoniale Dr. Giuseppe BUCCIARELLIdomiciliato in Roma, Via **Massaua**, 1

ai sensi dell'art. 8 della legge 9 agosto 1954, n. 640, assegna al Sig.

CRISTOFARO Teodoroche accetta per sé ed in solido per i suoi eredi nonché per le persone a carico con lui conviventi, ogni altro escluso, l'appartamento di proprietà dello Stato, Ministero LL.PP., sito nel Comune di **BRINDISI**Via **La Commenda 3° lotto** N.° scala piano **3°** int. **11** casa **19**Agli effetti della determinazione della quota di ammortamento e della suddivisione degli oneri relativi alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ogni altra spesa ordinaria ed eventuale per le cose ed i servizi in comune, l'alloggio corrisponde a n. **4** vani virtuali; in proporzione a tale numero graveranno tutte le spese sopramenzionate.**ART. 1**Il presente contratto ha la durata di un anno a partire dal **1.12.1959** e si intende tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo disdetta che potrà essere data da una delle parti contraenti, con preavviso di due mesi dalla scadenza, con cartolina raccomandata.**ART. 2**Il canone di affitto determinato a norma dell'art. 7 della legge 9 agosto 1954, n. 640, è stabilito provvisoriamente in annue Lire **28.500 + IGE 3%** (**ventottomilacinquecento + IGE 3%**) da corrispondersi in rate mensili anticipate di L. **2.375 + IGE** (**duemilatrecentosettantacinque + IGE 3%**) ciascuna in valuta legale entro i primi cinque giorni di ciascun mese, secondo le modalità che saranno stabilite dal Comitato UNRRA-CASAS.Il locatario verserà, inoltre, mensilmente la somma di **£. 525 + IGE 3%** (**cinquecentoventicinque + IGE**) per spese servizi diversi.

L'Istituto locatore provvederà successivamente a fissare il canone definitivo, in base al quale si effettueranno fra le parti contraenti gli opportuni conguagli di dare ed avere entro il termine di un mese dalle comunicazioni dell'Ente medesimo.

ART. 3

Il canone di cui all'art. 2 è dovuto per il solo uso dell'alloggio. Sono a carico del locatario le spese per:

a) somministrazione acqua, energia elettrica, gas e qualsiasi fornitura o servizio;

b) energia elettrica necessaria per i servizi comuni a più inquilini, la cui spesa verrà ripartita dall'Ente gestore al quale vengono demandati i conteggi di riporto addebitando, a ciascun alloggio, il canone mensile dovuto per tale fornitura.

ART. 4

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola mensilità darà diritto all'Istituto locatore di dichiarare la immediata risoluzione del contratto di affitto a termine dell'art. 7 della legge 9 agosto 1954, n. 640.

Qualora l'Ente locatore non intenda valersi, nei confronti dell'inquilino moroso, della clausola risolutiva, l'importo dei ratei di canone e di quote di rimborso insoddisfatti verrà gravato della penale di mora nella misura del 3 per cento.

ART. 5

L'alloggio dato in locazione è destinato ad esclusivo uso di abitazione del locatario e della sua famiglia. Il locatario non potrà variarne la destinazione né totalmente né parzialmente.

E' tuttavia consentito l'esercizio delle attività che abitualmente vengono svolte a domicilio o nell'ambiente familiare, salvo che l'Istituto locatore non opponga specifico divieto.

ART. 6

In conformità di quanto disposto dall'art. 9 della legge 9 agosto 1954 n. 640, il locatario deve effettivamente occupare l'alloggio assegnato entro il termine massimo di 15 giorni dalla data della consegna, sotto pena di decadenza.

ART. 7

L'alloggio viene consegnato al locatario il in perfetto stato di manutenzione, rifinito in ogni sua parte a regola d'arte, con tutti gli infissi chiavi, vetri, ferramenta, ed altri annessi e connessi di qualsiasi specie, quali risultano dal verbale di consegna, che, firmato dalle parti, si allega al presente contratto del quale forma parte integrante e sostanziale (all.A). Il locatario si obbliga a riconsegnare l'appartamento nelle stesse condizioni alla cessazione del rapporto di locazione.

ART. 8

Il locatario non potrà portare miglioramenti o addizioni alla cosa locata ed ai suoi impianti, senza il consenso dell'Istituto locatore. Peraltro, tale consenso,

U.N.R.R.A.-C.A.S.A.S.

REGOLAMENTO

Per gli immobili costituiti da alloggi che vengono assegnati in locazione a norma dell'art. 8 della legge 9 agosto 1954 n. 640, il Comitato UNRRA-CASAS, quale Ente incaricato all'amministrazione degli alloggi di proprietà dello Stato, Ministero dei LL.PP., stabilisce il presente regolamento.

ART. 1

Contratto e durata

Entro cinque giorni dall'evvenuta notifica di assegnazione dell'alloggio il locatario è obbligato a sottoscrivere il regolare contratto di locazione ed a rimborsare all'Ente gestore le spese di estesa e di registrazione.

La durata della locazione è normalmente di un anno.

ART. 2

Cauzione

All'atto della firma del contratto il locatario dovrà versare in contanti all'Ente gestore, a titolo di cauzione infruttifera, un importo corrispondente a due mensilità di affitto.

L'ammontare della cauzione dovrà essere integrato in caso di aumento della pigione e sarà corrispondentemente ridotto in caso di diminuzione della stessa. Il deposito cauzionale si effettua a garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi contrattuali e sarà restituito all'inquilino dopo la regolare riconsegna dell'alloggio, in normale stato, salvo il naturale deperimento.

ART. 3

Canone di locazione

Il canone di locazione sarà corrisposto secondo le modalità stabilite dal Comitato UNRRA-CASAS.

L'obbligo di corrispondere il canone di affitto decorre dal giorno in cui l'alloggio viene consegnato al locatario.

Se entro il termine di 15 giorni non venisse preso possesso dell'alloggio, si intenderà sciolto il contratto e l'Ente gestore assegnerà ad altro avente diritto l'alloggio stesso, rivalendosi sulla cauzione già versata per i danni dovuti alla mancata occupazione.

ART. 4

Consegna dell'alloggio

All'atto della consegna dell'alloggio verrà esteso apposito verbale dal quale risulteranno le condizioni dell'alloggio.

In mancanza di questo verbale i locali si intenderanno consegnati in condizioni normali.

Senza l'autorizzazione dell'Ente gestore il locatario non potrà eseguire alcuna opera di modifica alle condizioni dell'alloggio, quali lo spostamento di pareti, camini, fori di porte e di finestre.

I lavori eseguiti senza autorizzazione dovranno essere rimossi a spese del locatario che dovrà, pure a sue spese, provvedere al ripristino dei locali.

Per miglioramenti introdotti nell'alloggio non spetterà all'inquilino alcun compenso o rimborso.

ART. 5

Doveri dei locatari

Il locatario deve usare la massima diligenza nell'uso non solo dell'appartamento a lui assegnato, ma anche dei locali di uso comune.

Non potrà tenere depositi di materiali infiammabili in quantità superiore a quella occorrente per gli usi domestici. Dovrà inoltre evitare di collocare vasi e cassette da fiori non convenientemente assicurati sui davanzali e dovrà curare in ogni modo la chiusura del portone esterno durante la notte.

Il locatario dovrà aver cura di usare tutte quelle precauzioni ed accorgimenti atti ad assicurare una cordiale convivenza e la tranquillità reciproca.

Dovranno essere osservati tutti i regolamenti municipali riguardanti la pulizia e l'igiene, nonché le ordinanze emanate al riguardo dalle competenti autorità.

Il locatario che usufruisce di terrazze è responsabile dei danni provocati da ostruzioni all'imboccatura dei pluviali di scarico.

Il locatario non potrà apporre targhe, insegne, ecc. senza il preventivo benestare dell'Ente gestore. Sono solamente consentite le targhe d'uso sui singoli portoncini d'ingresso.

E' proibito:

a) disturbare la quiete della casa con canti, schiamazzi ecc., dalle ore 22 alle ore 7;

b) ingombrare atri, scale e cortili;

c) fare il bucato o spaccare legna in casa o sui pianerottoli di uso comune;

d) gettare dalle finestre rifiuti di cucina, immondizie o altro;

e) esporre sulle ringhiere delle scale ed alle finestre prospicienti la strada, biancheria ed altri indumenti.

ART. 6

Oneri a carico dei locatari

Sono a carico del locatario le spese per il servizio del portierato, l'illuminazione delle parti comuni, le imposte e le tasse, l'erogazione dell'acqua anche per i servizi comuni, lo sgombero delle immondizie nonché qualunque altra spesa che riguarda la prestazione di un servizio.

Le spese di cui sopra saranno ripartite tra tutti i locatari in proporzione ai vani loro assegnati, salvo gli usi locali per quanto riguarda le spese per l'acqua e lo sgombero delle immondizie.

Sono inoltre a carico del locatario le seguenti spese:

— riparazione di tutti i danni causati per cattivo uso o negligenza;

— riparazioni di piccola manutenzione all'interno dell'appartamento (articoli 1576 e 1608 del C.C.);

— pulitura delle ~~canne~~ fumarie dell'alloggio;

— sgombero degli scarichi, per la parte esclusiva dell'assegnatario;

— riparazioni, all'interno dell'appartamento, degli impianti del gas, luce elettrica, riscaldamento, igienico-sanitari, acqua potabile, anche per guasti prodotti dal gelo;

— riparazioni e sostituzione, all'interno dell'appartamento, delle cinghie avvolgibili, nonché di serrature, maniglie, chiavistelli e cremonesi;

— ripassatura, all'interno dell'appartamento, dei pavimenti con sigillature e sostituzione isolata di piastrelle o listelli rotti;

— sostituzione, all'interno dell'appartamento, dei vetri rotti, anche a causa di intemperie.

ART. 7

Norme igieniche

- a) il locatario deve osservare la più scrupolosa pulizia, non solo del proprio alloggio, ma anche del proprio vano di scale, seguendo per questo un truno settimanale con gli altri inquilini;
- b) non dovrà costituire depositi di immondizie e di altri materiali nocivi alla salute nell'interno o in prossimità delle case;
- c) non dovrà tenere nell'interno dell'alloggio, cantine, cortili ed altri luoghi di uso comune animali che rechino molestia o danni agli altri locatari.

ART. 8

Affitto e subaffitto

L'alloggio è destinato alle persone alle quali il Comitato UNRRA-CASAS lo ha assegnato. E' pertanto proibito:

- a) cedere a terzi l'alloggio sia pure temporaneamente a titolo oneroso o gratuito;
- b) subaffittare parte dell'alloggio senza il consenso dell'Ente gestore;
- c) accogliere per la dimora permanente persone diverse da quelle notificate senza il consenso dell'Ente gestore.

ART. 9

Trasferimenti o scambi consensuali di alloggi

Potranno essere autorizzati trasferimenti a domanda o scambi consensuali di alloggio.

L'Ente gestore si riserva di giudicare l'ammissibilità del trasferimento o scambio di alloggio e l'autorizzazione potrà essere data con le modalità che l'Ente stesso crederà di adottare.

Tutte le spese per la ripulitura degli alloggi, nuovi contratti, ecc. saranno a carico dei trasferiti.

ART. 10

Manutenzione

L'Amministrazione concedente si riserva di stabilire nell'ambito di ogni condominio un concorso annuale con premi in denaro e diplomi di benemerenza a favore degli assegnatari che avranno particolarmente provveduto alla buona manutenzione degli alloggi assegnati.

Il presente regolamento fa parte integrante e sostanziale del contratto di locazione.

Roma, li

18 DIC. 1959

IL LOCATARIO



GRATIS

IL DIRETTORE
(Gennaro Gotti)

non comporta diritto ad indennità e gli eventuali miglioramenti o addizioni verranno ritenuti gratuitamente al termine della locazione, dal locatore, ove questi non preferisca la restituzione in pristino a spese del locatario. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del locatario.

Sono a carico del locatario tutte le spese di piccola manutenzione ai sensi degli articoli 1576 e 1609 del C.C. nonché quelle altre previste dal regolamento.

ART. 9

Il Comitato UNRRA-CASAS resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni prevedibili ed imprevedibili, a persone o a cose, causati da difetti nella costruzione degli immobili e nelle forniture degli impianti e degli apparecchi installati a cura dell'Istituto gestore, dei quali danni non siano responsabili, a norma di legge, le ditte costruttrici e fornitrici.

Il locatario esonera espressamente il Comitato dell'UNRRA-CASAS da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potranno provenire a lui, o allo stabile o all'alloggio per fatti, omissioni, o colpe di altri locatari: egli risponde però di tutti i deterioramenti, allo stabile, o all'alloggio, prodotti da lui e dai propri familiari.

ART. 10

A deroga delle limitazioni degli articoli 1583 e 1584 del Codice Civile, il locatario, ove occorra al locatore far fabbricare o eseguire riparazioni o migliorie, tanto nei locali affittati quanto nell'interno dell'immobile, non potrà né impedirlo, né pretendere compenso alcuno né elevare pretese.

Ove in assenza del locatario, si rendano necessarie riparazioni che non possano essere in alcun modo differite, il locatore è autorizzato a far aprire i locali affittati e a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal locatario qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico, a norma di regolamento.

ART. 11

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 delle dette clausole dà diritto all'Istituto locatore di chiedere la immediata soluzione del contratto con conseguente sfratto.

ART. 12

Il locatario dichiara di accettare le norme contenute nel regolamento che, firmato dalle parti, si allega al presente contratto di cui forma parte integrante e sostanziale (All.B).

ART. 13

A garanzia degli obblighi assunti il locatario, effettuata, a titolo di deposito, il versamento della somma di L.8.700 (ottomilasettecento) corrispondente a due mensilità di affitto. Detto deposito, infruttifero, rimarrà vincolato fino alla cessazione del rapporto di locazione.

ART. 14

Il presente contratto, redatto in carta libera, sarà registrato gratuitamente ai sensi dell'art. 14 della legge 9 agosto 1954 n. 640 ed in particolare della esenzione fiscale, giusto gli articoli 8 e 9 del D.L.L. 4-1-46 n. 5 e art. 153 del R.D. 28-4-38 n. 1165.

ART. 15

E' a carico del locatario l'imposta generale sull'entrata nella misura stabilita dalle disposizioni di legge.

ART. 16

Per l'osservanza del presente contratto, le parti si obbligano a norma di legge eleggendo il proprio domicilio rispettivamente: l'Ente locatore nella sua sede; il locatario nell'alloggio locatogli.

Per quanto non previsto nel presente contratto si fa espresso richiamo alle disposizioni di legge in materia.

Roma, li **18 DIC. 1959**

Letto confermato e sottoscritto

IL LOCATARIO



Cristoforo Tedesco
RAPPRESENTANTE DEL COMITATO UNRRA-CASAS