

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI**

DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

(Codice Fiscale 00061820742)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

N. di repertorio

L'anno millenovecento *Novante* il giorno *due*

del mese di dicembre

l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Brindisi.

che in seguito per brevità sarà denominato I.A.C.P. o Istituto, in

IL PRESIDENTE
 persona del legale rappresentante Sig. (Avv. Pietro DELL'ANNO)

ed il Sig.

Cod. Fisc. PTG MRA 60E 60E 24 nat a Dez 19 Mesajne

il 20.5.1960 coniugato con Ugo Rocco

Cod. Fisc. RSU RCE 50725044 A

nat o a Paolo Menafino il 25.12.1950

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

Lo IACP, come sopra rappresentato, in attuazione del provvedimento di assegnazione del 19.8.90 emesso dal C. n. 7 concede in

locazione semplice al Sig.

l'alloggio sito in Corte V. Emanuele alla via Colonnado

civico n.

Edif.

scala

int.

piano

come descritto nel verbale di consegna allegato al presente atto

(All. A).

PROSPETTO PER IL CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

SUPERFICIE CONVENZIONALE (art. 13 L. n. 392/78 - art. 28 L. r. n. 54/84).

La superficie dell'alloggio si ottiene sommando:

- | | |
|---|-----------|
| a) superf. alloggio al netto muri perimetrali e interni | mq..... + |
| b) 50% superf. autorimesse singole al netto muri perimetrali interni | mq..... + |
| c) 20% superf. posto macchina | mq..... + |
| d) 25% superf. balconi, terrazze, cantine al netto muri perim. e interni | mq..... + |
| e) 15% superf. scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore | mq..... + |
| f) 10% superf. condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare | mq..... + |

A) TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALEmq.

COSTO BASE A MQ. (art. 14 l. n. 392/78 - art. 32 l.r. n. 54/84)

Alloggi ultimati entro il 31-12-1975

225.000 x 0,80 =

Alloggi ultimati dopo il 31-12-1975

** x 0,75 =

Alloggi ultimati successivamente al 31-12-1982

***

B) COSTO BASE MQ.

TIPOLOGIA FABBRICATO (art. 16 L. n. 392/78 - art. 29 l. r. n. 54/84).

- | | |
|--|-----|
| a) 1,25 abitazione di tipo civile | A/2 |
| b) 1,05 abitazione di tipo economico | A/3 |
| c) 0,80 abitazione di tipo popolare | A/4 |
| d) 0,50 abitazione di tipo ultrapopolare | A/5 |
| e) 0,70 abitazione di tipo rurale | A/6 |
| f) 1,40 abitazione di tipo villini | A/7 |

C) COEFFICIENTE RELATIVO ALLA TIPOLOGIA

* l'elemento e) entra nel computo fino al max non eccedente la superficie di cui alla lettera a)

** inserire il costo base a mq. annualmente fissato con DPR, secondo l'anno di ultimazione dei lavori

*** il costo base a mq. dovrà essere fissato dalla G. R.

Art. 9

Tutte le clausole del presente contratto, nonchè quelle del regolamento generale che qui integralmente si richiama, hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sicchè, per patto espresso, la violazione di una soltanto di esse importa l'immediata risoluzione, ipso jure, del contratto, con conseguente sfratto e dà diritto allo IACP 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.

Art. 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 IACP e assegnatario.

Art. 11

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

- lo IACP nella propria sede;
- 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



*Per Ignazio Maria
Moro Rocco*

Pro



ALLEGATO A)

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

VERBALE DI CONSEGNA

L'anno il giorno del mese di con la presenza dei Sigg.
in rappresentanza dello IACP di Brindisi
si è proceduto alla consegna dell'alloggio sito in via
quartiere piano interno , comune di
..... censito/non censito in catasto al n. mappa
..... categoria classe rendita L.

Il predetto alloggio si compone di n..... vani, di cucina, bagno, ingresso, cantina, garage per complessivi mq.....

Il Sig.
dichiara che l'alloggio consegnatogli si trova in perfetto stato di locazione e che non riscontra alcuna
mancanza, difetto o deterioramento nelle apparecchiature sanitarie e negli infissi.

Osservazioni dell'assegnatario

[illegible]

ii

IACP Brindisi

Assegnatario Ful. Antonio Morio

Mr. Rocco

- piccole riparazioni o sostituzioni delle apparecchiature elettriche ad esclusione di quelle sottotraccia, sostituzione interruttori, prese etc.
- 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, areatori, boccaioli, portelli di areazione e di ispezione;
- riparazione del manto di copertura del tetto per guasti causati da lavori di installazione o riparazione antenne TV;
- 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 qui di seguito 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, nonchè 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 dall'assegnazione:

- per mancata occupazione dell'alloggio entro 30 giorni dalla consegna, ovvero 60 giorni se trattasi di lavoratore emigrato all'estero, salvo proroga da concedersi dallo IACP a seguito di motivata istanza;

Se, in assenza dell'assegnatario, si rendessero necessarie o indifferibili talune riparazioni, lo IACP 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. 15 della L.R. n. 54/84, 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, purchè 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 duratura 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.

E' ammessa, inoltre, previa autorizzazione dello IACP, la ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore ad un anno, qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obbiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'Ente.

Tale ospitalità non ingenera alcun diritto al subentro.

In caso di separazione, di scioglimento di matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, lo IACP 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 lo IACP 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 dello IACP il quale, altrimenti, procederà nei loro confronti ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 54/84 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. dal 25 al 32 della Legge Regionale 20-12-1984, n. 54.

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. 33 della citata legge, sulla base della documentazione anagrafica e fiscale richiesta dallo IACP.

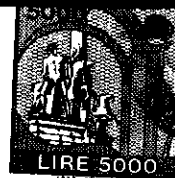
Qualora la documentazione non venga prodotta, o sia inattendibile, il reddito dell'assegnatario è determinato secondo le modalità dell'art. 35 della legge di che trattasi.

Limitatamente al nucleo familiare che non goda di redditi derivanti da lavoro autonomo 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 L. 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 50% delle variazioni annuali, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi a consumo per le famiglie di operai e di impiegati.

Determinazione del COSTO UNITARIO DI PRODUZIONE



Costo base a mq.	Tipologia cat. catast.	Demografia abitanti	Ubicazione zona	Livello piano	Vetustà anni	Conservaz. stato	Costo unitario di produzione

Calcolo EQUO CANONE

Costo di produzione ☐ 0,80
Legge 54/84 ☐ 0,75
☐

Superficie convenzionale	Costo unitario di produzione	VALORE LOCATIVO	COEFF. MAX 3,85%	CANONE ANNUO	MESI	CANONE MENSILE
	x	=	x 0.035 =		: 12 =	
		AGG. I.S.T.A.T.	$\frac{3}{4}$ %		: 12 =	

CALCOLO CANONE SOCIALE (legge 20-12-1984 n. 54)						
Superficie convenzionale	Costo unitario di produzione	VALORE LOCATIVO	COEFF. MAX 3,85%	CANONE ANNUO	MESI	CANONE MENSILE
	x	=	x 0.0385 =		: 12 =	
		AGG. I.S.T.A.T.	$\frac{1}{2}$ %		: 12 =	

data

il compilatore

x l'ufficio patrimoniale

Art. 13

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, nei solai;
- apporre targhe ed insegne in genere senza il benestare dello I.A.C.P.; sono invece consentite le targhe per gli indirizzi sui singoli portoni di ingresso;
- gettare negli scarichi e negli immondezzei 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

Lo IACP 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.

	Il presente contratto non è sottoposto ad alcuna scadenza e si ri-	
	solve di diritto qualora vengano meno i requisiti prescritti per l'as-	
	segnazione, in caso di decadenza, annullamento dell'assegnazione, ov-	
	vero per morosità o inadempienza agli obblighi sanciti dal presente	
	contratto e dal regolamento generale.	
	Il rapporto locativo può altresì risolversi per rinuncia che l'as-	
	segnatario è tenuto a manifestare obbligatoriamente con lettera rac-	
	comandata almeno due mesi prima della data del rilascio dell'alloggio	
	e sempre subordinatamente alla consegna - accettata - effettuata dal-	
	lo IACP, dell'alloggio libero da persone e cose ed in perfetto stato di	
	manutenzione, come previsto dal precedente art. 5.	
	Art. 8	
	L'assegnatario dichiara espressamente di conoscere, accettare e	
	impegnarsi ad osservare le norme contenute nel regolamento gene-	
	rale, di cui al predetto art. 2, che forma parte integrante e sostanziale	
	del presente contratto.	
	L'assegnatario, inoltre, si impegna ad accettare, senza eccezione	
	alcuna, le eventuali modifiche che ad esso, nel corso del tempo, doves-	
	sero 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 la ripartizione de-	
	gli oneri tra IACP ed assegnatario, quello per il riparto delle spese fra	
	gli utenti e quello per l'autogestione dei servizi, degli spazi comuni e	
	della manutenzione.	