

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI

DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

(Codice fiscale 00061820742)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

N. 6238 di Repertorio

L'anno millenovecento *sessantotto* il giorno *uno*

del mese di *giugno*

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 persona del legale

rappresentante Sig. **IL PRESIDENTE**  
**(Dott. Ing. Augusto DELLI SANTI)**

ed il Sig. *Loecciole Antonio*

Cod. Fisc. *CCNT0671051870* nat. a *Ostuni*

il *10.12.1967* coniugato con *Palma*

*Francesca* Cod. Fisc. *PLMFNC65EH9G1870*

nat. a *Ostuni* il

convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Lo IACP, come sopra rappresentato, in attuazione del provvedimento  
di assegnazione del *22.1.98 - N° 7 L.A.M.*, concede in locazione

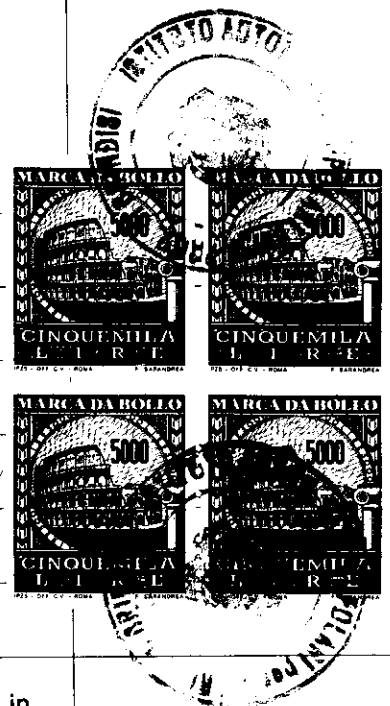
semplice al Sig. *Loecciole Antonio*

l'alloggio sito in *Ostuni* alla Via *Fatilla*

civico n. Edif. *lotto 3h*

scala *A* int. *7* piano *1°*

come descritto nel verbale di consegna allegato al presente atto (All. A).



*Lecciole Antonio*  
*Palma Francesca*

**IL PRESIDENTE**  
**(Dott. Ing. Augusto DELLI SANTI)**

*[Signature]*

*cl*

## 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 Brixia il 22 Aprile 1998 al n. 2792 mod. / vol. Società, e di adibirlo ad uso esclusivo di abitazione per sè e per la sua famiglia quale risulta dalla documentazione agli atti dell'Ente.

## ARTICOLO 3

Il canone mensile dovuto dall'assegnatario, determinato ai sensi del tit. III della l.r. n. 54/84 e successive modificazioni, è fissato in L. 393'322 e potrà variare in dipendenza di successiva legislazione statale e/o regionale; in tale caso la variazione del canone avrà effetto senza bisogno di alcun preavviso.

Inoltre, ai sensi della citata l. r. n. 54/84, l'importo del canone potrà subire modifiche in seguito a variazioni del reddito annuo complessivo del nucleo familiare, delle caratteristiche oggettive dell'alloggio nonchè degli aggiornamenti annuali di cui all'art. 34 della stessa legge.

Al presente contratto si allega apposito prospetto per la determinazione del canone di locazione (all. B)

## ARTICOLO 4

Il canone mensile dovuto decorrerà dal primo giorno del mese successivo alla consegna dell'alloggio, salva diversa decorrenza comunicata dall'IACP, e dovrà essere corrisposto anticipatamente entro il giorno 10 di

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.

#### 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 IACP e assegnatario.

#### ARTICOLO 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 all'art. 32 del T.U. 28-4-1938, n. 1165.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dal regolamento generale si rinvia alla l. r. n. 54/84, alle leggi in materia di edilizia residenziale pubblica, nonchè alle disposizioni del C.C. per quanto compatibili.



IL PRESIDENTE  
(Dott. Ing. Augusto DELLI SANTI)

## L'ASSEGNATARIO

Leander Smith

IL PRESIDENTE

~~CONFIDENTIAL~~

(Dott. Ing. Augusto **DELLI SANTI**)

## IL CONIUGE DELL'ASSEGNETARIO

Polina H. Saccas

IL COORDINATORE GENERALE

## IL COORDINATORE GENERALE

(Dott. ing. Antonio LONGO)

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, nonchè il

regolamento generale di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di

edilizia residenziale pubblica.

## L'ASSEGNA TARIO

Locusts dark

## IL CONIUGE DELL'ASSEGNETARIO

Pahang Messop

**UFFICIO REGISTRO - BRINDISI**

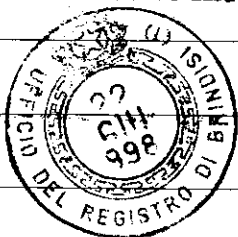
**Esatte Lire** ..... 302.933

*G. L. S. 440*

Reg. 22-GIL-1998

IL DIRETTORE REGG.  
(Dr. Proc. Claudio VERARDO)

**(Dr. Proc. Claudio VERARDO)**





## ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

\*\*\*\*\*

## PROSPETTO PER IL CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

- Anno di Calcolo ..... Marzo 1998  
- Data di consegna ..... 20.4.1998  
- Vetustà ..... 0  
- Tipologia ..... 1,05  
- Demografia ..... 0,9  
- Ubicazione ..... 1,00  
- Livello ..... 1,00  
- Stato ..... Buono  
- Superficie ..... 90,76  
- Costo base ..... 1.286.000  
- Valore locativo ..... 110.126.368  
- Canone oggettivo L. .... 353.322 ..... mensili

Brindisi " 20.4.1998

IL PRESIDENTE  
IACP Brindisi *Dott. Ing. Augusto DELL'ANTONIO*  
Assegnatario *Luciano Costa*

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

.....

PROSPETTO PER IL CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| - Anno di Calcolo             | Marzo 1998  |
| - Data di consegna            | 20.4.1998   |
| - Velustà                     | 0           |
| - Tipologia                   | 1,05        |
| - Demografia                  | 0,9         |
| - Ubicazione                  | 1,00        |
| - Livello                     | 1,00        |
| - Stato                       | Buono       |
| - Superficie                  | 90,76       |
| - Costo base                  | 1.284.000   |
| - Valore locativo             | 110.126.368 |
| - Canone oggettivo L. mensili | 553.322     |

Brindisi 20.4.1998

IL PRESIDENTE  
 Dott. Ing. Augusto DELLA SANTO  
 IACP Brindisi  
 Assegnatario  
 Loculi Della

## ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

.....

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

Reg. .... a Brindisi il 22 Aprile 1998  
 al n. 2792 mod. / vol. Sece 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 dev' essere occupato, entro trenta giorni dalla consegna, ovvero entro sessanta giorni se trattasi di lavoratore emigrato all' estero, salvo proroga da concedersi da parte dello IACP a seguito di motivata istanza.

## Art.3

Lo IACP 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 lo IACP 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 norme 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 dello IACP. Tale consenso, per altro, 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 allo IACP 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' Ente, 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' Ente, 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' Ente 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' Ente 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' Ente gestore o suoi incaricati per effettuare le riparazioni necessarie.

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

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 obiettive 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 gode 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 £. 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 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 dallo IACP nonchè 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

Lo IACP promuove l'autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili.

- comunicare subito all'Ente 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 dello I.A.C.P.; 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

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.