

ISTITUTO PER LO SVILUPPO DELL'EDILIZIA SOCIALE - I. S. E. S.

(Legge 15 Febbraio 1963 - N. 133)

GIÀ UNRRA - CASAS

ROMA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

per alloggi di proprietà dello Stato - Ministero LL. PP

Legge 9 agosto 1954, n. 640

L'anno 19 il giorno del mese di in ,
con il presente contratto l'ISTITUTO per lo SVILUPPO dell'EDILIZIA SOCIALE,
rappresentato dal Capo Servizio Gest. Imm. Dr. G. Lapenna
domiciliato in Roma, Via Massaua n. 1, concede in locazione al Sig.

DE MAGISTRIS Antonio

che accetta per sè ed in solido per i suoi eredi nonchè per le persone a carico con
lui conviventi, ogni altro escluso, l'appartamento sito nel Comune di **BRINDISI**
Rione Paradiso Via del Pagliarone n. ,
fabbricato 19 , scala U , piano r. , int. 136.

Agli effetti della determinazione della quota di ammortamento e della suddivisione degli oneri relativi alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonchè di ogni altra spesa ordinaria ed eventuale per le cose ed i servizi comuni, si deve tener conto dei vani virtuali occupati.

Poichè l'alloggio corrisponde a n. 6 vani virtuali, in proporzione a tale numero graveranno tutte le spese.

ART. 1

Il presente contratto avrà la durata di un anno dal 1 MAG. 1969
e si intende tacitamente rinnovato di anno in anno, salvo
che le parti intendano rescinderlo dandone disdetta all'altra parte, a mezzo racco-
mandata con ricevuta di ritorno, due mesi prima della scadenza.

Tale contratto potrà essere rescisso, nel caso che in avvenire venissero a risultare condizioni preesistenti diverse da quelle denunciate come requisiti indispensabili per l'assegnazione dell'alloggio.

ART. 2

Il canone di affitto è stabilito in annue L. 53.640 (Cinquantatremila-seicentoquaranta) da corrispondersi in rate mensili anticipate di L. 4.470 (Quattromilaquattrocento70 entro i primi cinque giorni di ciascun mese secondo le modalità che saranno stabilite dall'I.S.E.S.-

Il locatario verserà, inoltre, mensilmente la somma di L. 1.150 (Millecentocinquanta) per spese servizi diversi.

ART. 3

A garanzia degli obblighi assunti il locatario all'atto della firma del presente contratto verserà a titolo di deposito cauzionale la somma di L. 8.940 (Ottomilanovecentoquaranta).

Tale deposito infruttifero rimarrà vincolato fino alla cessazione del contratto di locazione.

ART. 4

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

- a) il servizio di portierato;
- b) somministrazione acqua, energia elettrica, gas e qualsiasi altra fornitura o servizio;
- c) 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 riparto addebitando, a ciascun alloggio, il canone mensile per tale fornitura.

ART. 5

Il mancato pagamento totale o parziale anche di una sola mensilità darà diritto all'Ente locatore di dichiarare la immediata risoluzione del contratto di affitto a norma dell'art. 1456 C.C. con danni e spese relative.

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 5 per cento.

ART. 6

L'alloggio dato in locazione è destinato ad esclusivo uso di abitazione del locatario e della famiglia. Il locatario non potrà variane la destinazione nè totalmente nè parzialmente. E' consentito l'esercizio, previa autorizzazione da parte dell'Istituto locatore, delle attività che abitualmente vengono svolte a domicilio o nell'ambiente familiare.

Il locatario deve effettivamente occupare l'alloggio assegnato entro il termine massimo di giorni dalla data della consegna, sotto pena di decadenza.

ART. 7

L'alloggio viene consegnato al locatario 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. Il locatario si obbliga a riconsegnare l'appartamento nelle stesse condizioni alla cessazione del rapporto di locazione salvo il consumo determinato da normale uso.

I.S.E.S. - ISTITUTO PER LO SVILUPPO DELL'EDILIZIA SOCIALE

(Legge 15 febbraio 1963 - N. 133)

GIÀ UNRRA - CASAS

SEDE CENTRALE

R E G O L A M E N T O

Per gli alloggi che vengono comunque assegnati in locazione e gestiti dall'I.S.E.S. si stabilisce il presente regolamento.

Art. 1

SPESE CONTRATTO

Entro trenta giorni dall'avvenuta notifica di assegnazione dell'alloggio l'assegnatario è obbligato a sottoscrivere il regolare contratto di locazione ed a rimborsare all'Ente gestore le spese di stesura e registrazione.

Art. 2

CAUZIONE

All'atto della firma del contratto l'assegnatario dovrà versare in contanti all'Ente gestore, a titolo di cauzione infruttifera, un importo pari a

Il deposito cauzionale si effettua a garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi contrattuali e sarà restituito all'inquilino dopo la regolare restituzione dell'alloggio, in normale stato, salvo il naturale deperimento. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 655 saranno inoltre detratte dal deposito suddetto eventuali somme dovute per affitti arretrati e relative quote accessorie.

Art. 3

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione sarà corrisposto secondo le modalità stabilite dall'I.S.E.S.

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

Se entro il termine di 15 giorni non venisse occupato stabilmente ed abitato l'alloggio, l'assegnatario ai sensi del 5° e 6° comma dell'art. 12 del D.P.R. 23.5.64 n. 655 verrà dichiarato decaduto dall'assegnazione dell'alloggio stesso, intendendosi risolto il contratto e l'Istituto locatore si rinvierà sulla cauzione già versata per danni dovuti alla mancata occupazione.

Art. 4

DOVERI DEGLI ASSEGNATARI

Il locatore dovrà:

- 1) usare la massima diligenza nell'uso non solo dell'appartamento, ma anche dei locali di uso comune;
- 2) tenere depositi di materiali infiammabili in quantità non superiore a quella occorrente per gli usi domestici;
- 3) richiudere i rubinetti dell'acqua quando ne sia cessato l'uso per il necessario approvvigionamento. I danni derivanti ad alloggi attigui o sottostanti per infiltrazione d'acqua, saranno imputati al locatario dell'alloggio dal quale l'inconveniente sarà dipeso;
- 4) evitare di collocare vasi e cassette da fiori non convenientemente assicurati sui davanzali e curare, in ogni modo, la chiusura del portone esterno durante la notte;
- 5) aver cura di usare tutte quelle precauzioni ed accorgimenti atti ad assicurare una cordiale convivenza e la tranquillità reciproca;

- 6) vigilare i propri bambini perchè non abbiano a recare molestia alle persone e danni agli immobili;
- 7) notificare subito tutte le variazioni che avvengono nello stato della propria famiglia dall'atto dell'assegnazione;
- 8) coltivare in buone condizioni di decoro e di igiene le porzioni di terreno eventualmente concesse in dotazione dell'alloggio ad uso di orto e giardino;
- 9) a termine fittanza, riconsegnare i locali in buono stato di conservazione e rispondere di tutti i danni e deterioramenti in genere prodotti, tanto internamente che esternamente, per fatto o colpa sua o dei suoi familiari e dipendenti. In particolare dovrà consegnare tutti i locali rimbiancati a nuovo o corrispondere la somma occorrente per l'imbiancatura stessa;
- 10) accordare l'accesso all'alloggio a tutti gli incaricati dell'I.S.E.S. preposti al controllo dell'ordine, della pulizia e della osservanza di tutte le norme del presente regolamento.

Dovranno essere osservati tutti i regolamenti municipali riguardanti la pulizia e l'igiene, nonchè 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) 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. 5

ONERI A CARICO DEGLI ASSEGNATARI

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 nonchè qualunque altra spesa che riguardi la prestazione di un servizio.

Le spese di cui sopra saranno ripartite tra tutti i locatari in proporzione ai vani loro assegnati, salvo che gli usi locali dispongano diversamente.

Sono inoltre a carico del locatario le seguenti spese:

- a) - riparazione di tutti i danni causati all'immobile per cattivo uso o negligenza;
- b) - quota riparazione dei danni apportati nei locali di uso comune, quando non sia possibile all'Ente stabilire a quale locatario i danni medesimi siano da imputarsi;
- c) - riparazioni di piccola manutenzione all'interno dell'appartamento ai sensi degli artt. 1576 e 1609 del C.C.;
- d) - pulitura delle canne fumarie dell'alloggio;
- e) - sgombero degli scarichi, per la parte esclusiva dell'assegnatario;
- f) - riparazioni, all'interno dell'appartamento, degli impianti del gas, luce elettrica, riscaldamento, igienico-sanitari, acqua potabile. anche per guasti prodotti dal gelo;
- g) - riparazioni e sostituzione, all'interno dell'appartamento, delle cinghie e avvolgibili, nonchè di serrature, maniglie, chiavistelli, cremonesi, rubinetti, campanelli, spine e vaschette;
- h) - ripassatura, all'interno dell'appartamento, dei pavimenti con sigillature e sostituzione isolata di piastrelle o listelli rotti;
- i) - imbiancatura e coloritura delle pareti;
- l) - sostituzione, all'interno dell'appartamento, dei vetri rotti, anche a causa di intemperie.

Art. 6

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 turno settimanale con gli altri inquilini qualora tale compito non venga espletato dal portiere o da eventuale incaricato;

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, cortile ed altri luoghi di uso comune, animali che rechino molestia o danni agli altri locatari.

Art. 7

AFFITTO E SUBAFFITTO

L'alloggio è destinato alle persone alle quali l'ISES 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;
- c) accogliere per la dimora permanente persone diverse da quelle notificate senza il consenso dell'Ente.

Le inadempienze suddette importano la revoca dell'assegnazione e lo sfratto dall'alloggio.

Art. 8

TRASFERIMENTI O SCAMBI CONSENSUALI DI ALLOGGI

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

L'Ente 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.

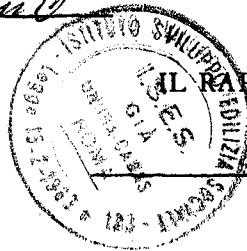
Tutte le spese per la ripulitura degli alloggi, nuovi contatti, ecc. saranno a carico dei trasferiti.

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

Roma, li 1 AGO 1969

IL LOCATARIO

De Magistris Antonio



IL RAPPRESENTANTE DELL'I.S.E.S.

[Signature]

322722

Registrato al II° Ufficio
Atti Privati di Roma
Esatte lire
Registrato gratuitamente
IL DIRETTORE
(Dott. Emilio Spadaro)



ART. 8

Il locatario non potrà portare miglioramenti, addizioni o innovazioni nell'immobile locato ed ai suoi impianti, senza il preventivo consenso dell'Ente. Peraltro, tale consenso, 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 dell'alloggio in pristino stato 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.

ART. 9

Tutte le riparazioni di piccola manutenzione comprese quelle cagionate da vetustà, da caso fortuito o da forza maggiore, nonostante qualsiasi consuetudine e disposizione di legge in contrario, od anche se non determinate dalla legge o dagli usi locali, sono a carico del locatario.

L'I.S.E.S., ove constataste che la manutenzione viene trascurata, provvederà ai lavori di sua iniziativa, addebitando all'inquilino la spesa occorsa.

ART. 10

L'I.S.E.S. resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per eventuali danni imprevedibili, a persone o a cose, causati da difetti nella costruzione degli immobili e nella fornitura degli impianti e degli apparecchi installati a cura dell'Ente gestore, dei quali danni non siano responsabili, a norma di legge, le ditte costruttrici e fornitrici.

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

ART. 11

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

Ove in assenza del locatario si rendessero 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. 12

Tutte le clausole del presente contratto e le norme contenute nel regolamento che, firmato dalle parti, si allega al medesimo di cui forma parte integrante (allegato A), 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'I.S.E.S., di chiedere la immediata soluzione del contratto con conseguente sfratto.

ART. 13

Per quanto altro non previsto nel presente contratto le parti si riportano alle disposizioni del C.C. in materia di locazione ed alle leggi e regolamenti vigenti.

ART. 14

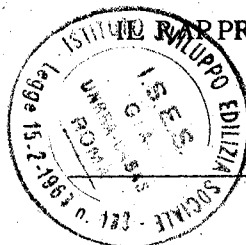
Il presente contratto, redatto in carta libera, gode dei benefici fiscali previsti dall'art. 5, 1° comma della legge 15-2-1963, n. 133 che richiama le disposizioni di cui all'art. 9 del D.L.L. 4-1-1946, n. 5, nonché quelle stabilite a favore degli Enti ed Istituti che si occupano istituzionalmente di edilizia sociale e sovvenzionata.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li 1 AGO 1968

IL LOCATARIO

Dr. Magister Antonio



IL RAPPRESENTANTE DELL'I.N.S.E.S.

[Signature]