

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI
DELLA PROVINCIA DI BRINDISI
(Codice Fiscale 00061820742)

C O N V E N Z I O N E

N. di repertorio

L'anno millenovecento *1980*, addì *uno* del mese di *ottobre*

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 Presidente legale rappresentante *Narezi Michele*, anche per gli alloggi facenti parte del patrimonio edilizio degli Enti, i quali, ai sensi dell'art. 13 D.P.R. 30/12/1972 n. 1036 e successive modificazioni sono stati soppressi ed i cui beni immobili, ai sensi dello art. 14 dello stesso decreto, sono stati devoluti all'IACP.

Il Sig. *Quaranta Pasquale* (c.f. *CHSTQLH14B180X*) nato il *14.4.1947* a *Brindisi* al quale è stata effettuata l'assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, ex INCIS destinato per esigenze di servizio al personale dipendente della amministrazione statale; convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Il Sig. *Narezi Michele* nella sua espressa qualità, dà e cede in locazione all'altro costituito Sig. *Quaranta Pasquale* l'appartamento N. *3*, piano *A* sito nel Comune di *Brindisi - Via Fontana*

Detto alloggio si compone di n. *5,50* stanze utili, vano cucina, n. *5,50* vani servizi igienici ed è corredato da per un complessivo n. *5,50* vani convenzionali.

ART. 2

L'alloggio viene consegnato all'assegnatario - 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.

L'assegnatario dichiara di aver visitato l'alloggio e di averlo trovato in perfetto stato ed adatto all'uso convenuto, ne prende la consegna, ad ogni effetto di Legge, con il ritiro delle chiavi e si obbliga a riconsegnarlo nelle stesse condizioni all'epoca della cessazione del rapporto.

ART. 3
Il sig. *Comassa Pasquale* dichiara di accettare la locazione sotto l'osservanza del libro 4°, titolo 3°, capo 6°, sezione 1° e 2° del vigente Codice Civile in quanto non sia diversamente stabilita nella presente convenzione, nel Regolamento di Inquilinato e nel Regolamento di gestione dei servizi comuni disposti dallo I.A.C.P. di Brindisi che, forniti in allegato, formano parte integrante ed inscindibile della presente convenzione e che egli dichiara di conoscere, di accettare e di osservare incondizionatamente.

ART. 4
La presente convenzione, non sottoposta a limitazioni temporali, diviene inefficace con il venir meno dei requisiti prescritti per il conseguimento dell'assegnazione, ovvero per il verificarsi di situazioni legittimanti la risoluzione ope legis, ovvero per inadempimento agli obblighi assunti dalle parti.

La convenzione può, altresì, risolversi per atto di rinuncia che l'assegnatario è tenuto a manifestare obbligatoriamente con lettera raccomandata almeno un mese prima della data del rilascio dell'alloggio.

ART. 5
Il canone di locazione è stabilito in annue lire *duecentodieci e unaseicentoottantaadue* (L. 210.642=) da pagarsi in rate mensili di lire *diciasette e unecinquantaquattro* (L. 17.556=), così determinato ai sensi delle vigenti disposizioni in materia e suscettibile, sulla base di esse, a variazioni periodiche.

L'assegnatario si impegna ad osservare, senza eccezione alcuna, il sistema di riscossione che stabilirà l'Istituto in qualsiasi momento della esecuzione della presente convenzione.

ART. 6
Nel canone di locazione sono comprese le quote relative alle spese di amministrazione e manutenzione, mentre non sono com

presi il consumo dell'energia elettrica e quello dell'acqua, normale e di eccedenza, che saranno a carico dell'assegnatario.

Non sono, inoltre, comprese le spese per conduzione e manutenzione impianto ascensore, autoclave, riscaldamento, per fornitura del relativo carburante, nonché per portierato, per pulizia e luce delle scale, per gli impianti e spazi comuni, nonché per diritti di esazione a domicilio, i cui servizi, semprechè istituiti dall'Istituto e funzionanti, sono a carico totale dello assegnatario.

ART. 7

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, l'assegnatario effettua il versamento della somma di lire 35.492= pari a due mensilità del canone, a titolo di deposito in garanzia dei danni.

Tale deposito rimarrà infruttifero per l'assegnatario e vincolato sino alla cessazione della convenzione.

Sul deposito stesso l'Istituto è autorizzato a ritenere in qualunque tempo:

- a) - l'ammontare di ogni eventuale credito dell'Istituto verso l'Assegnatario;
- b) - l'ammontare dei danni apportati dall'assegnatario per proprie colpe, sia all'alloggio, sia al fabbricato e si alle pertinenze.

Dette ritenute si intendono senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti all'assegnatario e delle maggiori spese relative che l'assegnatario è sempre tenuto a rimborsare all'Istituto. Le eventuali ritenute dovranno essere reintegrate dall'assegnatario immediatamente ed a semplice richiesta dell'Istituto, sotto comminatoria di risoluzione della convenzione.

ART. 8

L'assegnatario cede in modo irrevocabile per tutta la durata della presente locazione ed anche oltre, a garanzia dei crediti dell'Istituto locatore, la quota di £. al mese del suo stipendio e di qualsiasi altro assegno e delega l'Amministrazione dalla quale dipende o verrà a dipendere in futuro ad operare la ritenuta della somma suddetta e ne autorizza il versamento sul conto corrente postale n. 00244723 intestato a "I.A.C. P. - Brindisi - Canonici locazione alloggi ex Enti soppressi".

La presente cessione e la conseguente delegazione, che saranno sospese soltanto previo nulla osta dell'Istituto locatore, hanno effetto anche quando risultasse che l'assegnatario abbia già ceduto il quinto (o il doppio quinto) del suo stipendio ed anche quando lo stipendio stesso venisse comunque ridotto o decurtato da altre ritenute.

La cessione e la delega suddette avranno effetto fino all'estinzione di qualsiasi altro debito verso l'Istituto (pigion, lavori, danni, etc.).

ART. 9

In caso di sospensione totale o parziale dello stipendio o degli assegni mensili, sui quali è rilasciata la presente delegazione, ed in qualsiasi evenienza che renda, in tutto o in parte, inefficace la suddetta delegazione, l'assegnatario si obbliga a versare direttamente allo Istituto il canone di locazione convenuto, a rate mensili anticipate, entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese, da versare sul conto corrente postale indicato nel predetto art. 8.

In caso di ritardo nel pagamento diretto del canone, sarà applicata una indennità di mora pari all'interesse legale sullo ammontare dovuto e non pagato alla scadenza, salva ed impregiudicata ogni azione di legge per il recupero delle mensilità scadute ed il rilascio per morosità che lo I.A.C.P., ipso iure, potrà intimare all'assegnatario.

ART. 10

Ai sensi dell'art. 386 del T.U. per l'edilizia popolare ed economica, approvato con R.D. 28/4/1938, n. 1165, e sue successive modificazioni, costituiscono motivo di risoluzione della presente convenzione, salvo quanto previsto dall'art. 22 della Legge 18 agosto 1978, n. 497;

- a) - il trasferimento;
- b) - l'uso irregolare dell'alloggio;
- c) - la destituzione o le dimissioni dall'impiego;
- d) - il collocamento a riposo, la cessazione comunque dal servizio attivo e la morte dell'assegnatario. Se mentre dura la presente locazione, l'assegnatario viene collocato in pensione, la ritenuta continuerà ad essere effettuata sul

la pensione, senza pregiudizio delle precedenti disposizioni;

- e) - la proprietà di altro alloggio idoneo nel Comune o in comuni limitrofi a quello di residenza, da parte dell'assegnatario o dei componenti il proprio nucleo familiare;
- f) - la cessione, a qualsiasi titolo, dell'alloggio, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza mobili.

Inoltre, la risoluzione della presente convenzione si verifica quando l'assegnatario:

- 1) - alloggi stabilmente, a qualsiasi titolo, persone non indicate come facenti parte del nucleo familiare senza specifica autorizzazione dello Istituto;
- 2) - apporti modificazioni all'alloggio o alle pertinenze e prospetti del fabbricato senza preventiva autorizzazione dello Istituto, fatto salvo il risarcimento del danno;
- 3) - non si attenga alle norme del Regolamento di Inquilinato ed al Regolamento di gestione dei servizi comuni.

La Risoluzione della presente convenzione è determinata altresì da ogni altra causa prevista dalle norme di legge vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica in quanto compatibili con la particolare destinazione dell'alloggio oggetto del presente contratto.

L'assegnatario, quindi, prende atto che, in virtù delle citate disposizioni, l'Istituto deve dichiarare l'anticipata risoluzione della convenzione in dipendenza del collocamento a riposo dell'assegnatario medesimo, salvo quanto previsto dall'art. 22 della Legge 18 agosto 1978, n. 497.

ART. 11

Nel caso di trasferimento dell'assegnatario ad altra sede, la presente convenzione viene rescissa con la fine del mese locativo in corso, sempre che sia data disdetta entro 5 giorni dall'ordine di trasferimento; in difetto è dovuto anche il canone di locazione del mese successivo nel caso che l'alloggio sia riaffittato con soluzione di continuità.

ART. 12

L'assegnatario si impegna ad osservare le direttive che l'Istituto impartirà in tema di gestione autonoma dei servizi co

muni.

La gestione autonoma ed il relativo regolamento avranno efficacia vincolante per tutti gli assegnatari.

L'assegnatario prende atto ed accetta, inoltre, che i servizi relativi ad autoclave, riscaldamento, ascensore, ed, in genere, ad impianti e spazi comuni, saranno gestiti direttamente, secondo quanto disposto dal Regolamento di Inquilinato e dal Regolamento di gestione dei Servizi Comuni, che, allegati al presente contratto, ne formano parte integrante ed inscindibile.

ART. 13

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

L'Istituto, inoltre, resta 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 sulla fornitura degli impianti ed apparecchiature installate, dei quali non siano responsabili le Ditte costruttrici e fornitrici ai sensi di legge.

L'assegnatario risponde di tutti i deterioramenti o danni prodotti per colpa sua, dei suoi familiari, conviventi o dipendenti sia all'alloggio sia allo stabile che alle sue pertinenze.

In caso di inottemperanza, provvederà l'Istituto a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

ART. 14

In deroga alle limitazioni previste dagli artt. 1583 e 1584 c.c., occorrendo all'Istituto di visitare l'alloggio, tramite propri incaricati o terzi che si presentino, con regolare autorizzazione dello Istituto stesso, e di fare fabbricare o di fare effettuare riparazioni o miglioramenti tanto nell'alloggio, accessori e pertinenze comprese, quanto all'intero immobile, lo assegnatario 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 da parte o di tutto l'alloggio.

Ove, in assenza dell'assegnatario, si rendano necessarie

riparazioni che non possono essere in alcun modo differite, senza compromettere 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 dall'assegnatario qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

ART. 15

L'assegnatario non potrà apportare miglioramento o addizioni o modifiche di qualsiasi natura ed entità all'alloggio, accessori e pertinenze comprese, ed ai suoi impianti senza il consenso scritto dell'Istituto. 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 dell'alloggio in pristino a spese dell'assegnatario.

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

In caso che dai miglioramenti, addizioni o modifiche apportate all'alloggio, accessori e pertinenze comprese, anche se autorizzate dall'Istituto, 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 vale quanto disposto dal precedente art. 11, 4° comma.

ART. 16

Sono a carico dell'assegnatario tutte le riparazioni di piccole manutenzioni ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., nonché tutte le altre previste nel Regolamento di Inquilinato e nel Regolamento di Gestione dei Servizi comuni.

In caso di inottemperanza l'Istituto, previa visita anche a mezzo di persona all'uopo delegata e previa diffida allo assegnatario stesso, farà eseguire i lavori a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

ART. 17

L'assegnatario oltre quanto previsto più dettagliatamente

te nel Regolamento di Inquilinato:

- a) - dovrà usare la più scrupolosa cura non solo nell'uso dello appartamento, accessori e pertinenze comprese, ma anche dei locali o spazi di uso comune;
- b) - non potrà tenere depositi di materie infiammabili in quantità superiore a quella occorrente per usi domestici;
- c) - dovrà evitare di collocare vasi e cassette da fiori, non convenientemente assicurati ai davanzali. In caso di danni, comunque, a persone e cose, ne risponderà personalmente a tutti gli effetti civili e penali;
- d) - dovrà avere cura di usare quelle precauzioni e quegli accorgimenti atti a garantire la cordiale convivenza e la tranquillità reciproca, impedendo, altresì, nel caso abbia bam**bi**ni, che questi arrechino danni agli immobili e molestie ai vicini, rispondendone personalmente a norma dell' art. 2048 c.c.;
- e) - non potrà usare le terrazze che solo e unicamente per scaririnare, a seconda del turno che sarà stabilito, ogni altro uso intendendosi vietato. Egli è responsabile dei danni di acqua, arrecati all'immobile ed agli altri assegnatari cavocati da ostruzioni all'inboccatura dei pluviali di scarico;
- f) - non potrà apporre targhe ed insegne in genere senza il preventivo benestare dell'Istituto. Sono soltanto consentite le targhe d'uso per gli indirizzi sui singoli portoncini di ingresso;
- g) - dovrà osservare scrupolosamente i regolamenti municipali riguardanti la pulizia e l'igiene, nonché le ordinanze emanate in proposito dalle competenti Autorità con il conseguente accollo delle eventuali spese derivanti dall'osservanza dei suddetti provvedimenti. In caso contrario provvederà lo Istituto a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

ART. 18

Tutte le clausole della presente convenzione hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sicchè, per patto espresso, la violazione di una soltanto di esse importa la immediata risoluzione ipso jure della convenzione, con conseguente sfratto, e dà diritto all'Istituto di richiede=

re 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.



ART. 19

L'assegnatario dichiara espressamente di conoscere, accettare ed impegnarsi ad osservare incondizionatamente le norme contenute nel Regolamento di Inquilinato che si allega al presente atto di cui forma parte integrante, sostanziale ed inscindibile -- (Allegato).

La violazione, pertanto, anche di una sola delle clausole in esso contenute comporta la risoluzione del rapporto con le conseguenze di cui al precedente articolo 16.

L'assegnatario, inoltre, si impegna ad accettare le eventuali modifiche, che, nel corso del tempo, l'Istituto apporterà al Regolamento.

ART. 20

L'assegnatario dichiara espressamente di conoscere, accettare ed impegnarsi ad osservare incondizionatamente le norme contenute nel Regolamento di gestione dei Servizi Comuni che si allega al presente atto di cui forma parte integrante, sostanziale ed inscindibile -- (Allegato).



La violazione, pertanto, anche di una sola delle clausole in esso contenute comporta la risoluzione del rapporto con le conseguenze di cui al precedente art. 16

L'assegnatario, inoltre, si impegna ad accettare le eventuali modifiche che, nel corso del tempo, l'Istituto apporterà al Regolamento.

ART. 21

Sono a carico dell'assegnatario le spese e le tasse di stipula (eventualmente di registrazione) della presente convenzione.

ART. 22

Agli effetti dell'esecuzione della presente convenzione le parti eleggono rispettivamente domicilio:

- l'Istituto nella propria sede;
- l'assegnatario nell'alloggio assegnatogli.

Per la notifica degli atti all'assegnatario, le parti con

vengono che essa sia compiuta presso l'alloggio a lui assegnato, anche se non occupato.

Per ogni controversia dipendente o inerente alla presente convenzione, competente è il Foro di Brindisi ai sensi degli artt. 28 e 29 Codice procedura civile, anche in caso di applicazione della procedura speciale di cui all'art. 32 del T.U. approvato con R.D. 28/4/1938, n. 1165.

ART. 23

La presente convenzione è disciplinata, in generale, dalla legislazione in materia di edilizia residenziale pubblica, e, per quanto compatibile, dal Codice Civile.

Per tutto quanto non previsto, si fa espresso richiamo a tali disposizioni legislative e normative.

ART. 24

La presente convenzione fruisce dei benefici ed agevolazioni tributarie previste in materia di edilizia residenziale pubblica.

ART. 25

L'assegnatario si obbliga a denunciare ogni aggiunta o modifica del suo nucleo familiare rispetto alla composizione attuale, quale risulta dalla certificazione allegata alla presente convenzione.

Fatta, letta e confermata la presente convenzione viene firmata dalle costituite parti.

BRINDISI, lì

L'ASSEGNETARIO

Giuseppe Pagano



Ai sensi ed agli effetti di cui all'art. 1341 c.c., si approvano espressamente gli articoli 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 25.

L'ASSEGNETARIO

Giuseppe Pagano