

# ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI

10/4  
A. M.

N° 878 DI REP.

PER LA PROVINCIA DI BRINDISI

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNO DEI PADIGLIONI DI CUCINA VENTILATI

TA DELL'EDILIZIONE

382755

Tra l'Istituto Autonomo Case Popolari di Brindisi  
rappresentato dal suo Legale, Ubaldo Vallorino, e

dal sig. Rito Spordelli, nelle rispettive qualità

di Presidente e di Direttore esclusa ogni loro personale responsabilità e al sig. Ciriano Angelo di Lorenzo

che stipula per se e suoi eredi, successori ed eredi in via solidale, in tutti i suoi rapporti con l'Istituto, quanto segue:

Ciriano Angelo di Lorenzo e suoi eredi, successori ed eredi in via solidale, in tutti i suoi rapporti con l'Istituto, quanto segue:

Art. 1 - L'Istituto concede in affitto le Case Popolari della Provincia di Brindisi, che sono rappresentate, assegna in affitto con patto di locazione, a norma del D.L. 8 mag 1947, n. 399, integrato dalla legge legislativa 22 dicembre 1947, n. 1670, del 1943, e legge 2 luglio 1949, n. 418 all'affittuario sig. Ciriano Angelo

che accetta in via solidale, in tutti i suoi rapporti con l'Istituto, quanto segue:

Art. 1 - L'Istituto concede in affitto le Case Popolari della Provincia di Brindisi, che sono rappresentate, assegna in affitto con patto di locazione, a norma del D.L. 8 mag 1947, n. 399, integrato dalla legge legislativa 22 dicembre 1947, n. 1670, del 1943, e legge 2 luglio 1949, n. 418 all'affittuario sig. Ciriano Angelo

che accetta in via solidale, in tutti i suoi rapporti con l'Istituto, quanto segue:

che accetta in via solidale, in tutti i suoi rapporti con l'Istituto, quanto segue:

Art. 2 - L'Istituto concede in affitto le Case Popolari della Provincia di Brindisi, che sono rappresentate, assegna in affitto con patto di locazione, a norma del D.L. 8 mag 1947, n. 399, integrato dalla legge legislativa 22 dicembre 1947, n. 1670, del 1943, e legge 2 luglio 1949, n. 418 all'affittuario sig. Ciriano Angelo

che accetta in via solidale, in tutti i suoi rapporti con l'Istituto, quanto segue:

Art. 3 - L'Istituto concede in affitto le Case Popolari della Provincia di Brindisi, che sono rappresentate, assegna in affitto con patto di locazione, a norma del D.L. 8 mag 1947, n. 399, integrato dalla legge legislativa 22 dicembre 1947, n. 1670, del 1943, e legge 2 luglio 1949, n. 418 all'affittuario sig. Ciriano Angelo

che accetta in via solidale, in tutti i suoi rapporti con l'Istituto, quanto segue:

successivamente come all'art. 5

Nel fabbricato l'alloggio è indicato col n. *11/2* ...

Art. 2-Durante il periodo di locazione di cui al presente contratto, l'alloggio dovrà essere esclusivamente adibito per abitazione dell'affittuario stesso e della sua famiglia escluso qualsiasi altro uso.

L'affittuario dichiara di avere già presa esatta e completa cognizione dell'alloggio e di riconoscere espressamente che esso gli è consegnato in perfetto stato di manutenzione, rifinito in ogni sua parte a regola d'arte e completo di infissi ed altri annessi e connessi di qualsiasi specie.

Art. 3-L'affittuario ha, prima d'ora, versato all'Istituto la somma infruttifera di L. *160.952* .....  
(lire *centosessantamila novecento cinquanta due* ...) quale quota provvisoria a titoli di acconto e anche di caparra del futuro acquisto, nonché per cauzione della regolare esecuzione del presente contratto.

A sensi dell'art. 4 della legge 2 luglio 1949, n. 408, l'Affittuario dichiara che tanto egli, quanto il coniuge, non possiedono nel territorio del Comune di *Osturni* ..... dei fabbricati il cui reddito imponibile accertato o presunto, sia superiore a L. 18.000, o comunque di altra abitazione di altro vano e accessori, né di beni e alienata proprietà come sopra descritte dopo il 1° luglio 1947. Dichiaro inoltre di non essere iscritti nei ruoli delle imposte dirette per reddito imponibile non di lavoro superiore a L. 150.000 e che ai fini dell'imposte progressiva il suo patrimonio non supera lire 3.000.000.

L. Vallarino - 1 L. P. n. 1

Si conviene che la presente locazione avrà la durata di anni  
 ..25.....mesi.....~~8~~...giorni.....~~8~~....a partire dal  
 .....1/5/1954.....e quindi fino al'giorno.....  
 .....1/5/1979.....Trascorsi dieci anni dall'inizio del  
 la locazione, l'affittuario potrà richiedere il trasferimen  
 to anticipato della proprietà dell'alloggio, previo versamen  
 to di un capitale corrispondente al valore attuale delle quo  
 te di affitto di cui al successivo art.4, ancora dovute per  
 ammortamento del capitale investito, calcolato al saggio di  
 interesse del mutuo vigente.

Art.4-Il canone d'affitto è fissato provvisoriamente in  
annue L. 62.304:..... (lire ~~sessanta due mila tre cento quattro~~.)

L'Istituto locatore provvederà successivamente a fissare il canone definitivo, in base al quale si effettueranno fra le parti contraenti gli opportuni congruagli di dare ed avere entro il termine di un mese della comunicazione dell'Ente medesimo dandosene pure atto nell'istrumento di cui all'art. 16. Il canone locatizio provvisorio e quello definitivo dovranno essere versati in rate mensili anticipate alle scadenze d'uso (10 di ogni mese).

Durante l'intera locazione, inoltre, il canone locatizio potrà essere aumentato proporzionalmente sempre a giudizio dell'Istituto e previo assenso del Ministero dei Lavori Pubblici, in rapporto a gravami fiscali eventualmente imposti sullo stabile o sulla pigione o comunque inerenti al presente contratto e in rapporto pure alle maggiori spese di gestione, ritenuto che queste ultime entrano nel canone d'affitto annuo di cui sopra per l'ammontare di *£ 24 1/4 80 / vinti quattro anni e mezzo*

Art.5-L'affittuario sig. *Cirino Angelo*.....

dichiara di aver preso co. nizione e di obbligarsi, sempre an  
che per i suoi eredi, successori ed aventi causa, in via so-  
lidale ed indivisibile, ad osservare lo Statuto del locatore.

... *F. A. C. P.* .....

e tutte le norme che disciplinano l'inquilinato dell'Ente  
stesso, giusta il regolamento in vigore del quale qui all'at-  
to viene rilasciata copia libera all'affittuario che ne accu-  
sa ricevuta.

Cessando della qualità di inquilino per diventare comproprie-  
tario, l'affittuario, suoi eredi o successori, dovranno os-  
servare sia le norme riguardanti le comproprietà, già conte-  
nute nel presente contratto, che quelle contenute nel futuro  
contratto per la cessione in proprietà dell'alloggio e nel  
regolamento di condominio di cui all'art.14.

Art.6-L'Istituto, in conformità alle disposizioni del D.  
L.8 maggio 1947,n.139 integrato con i DD.LL.22 dicembre  
1947,n.1600;11 aprile 1948,n.1029; e legge 2 luglio 1949,n.408  
si obbliga a sua volta, nel caso in cui per tutta la durata  
della locazione l'affittuario abbia pagato regolarmente il  
canone mensile come sopra stabilito e osservati tutti gli al-  
tri obblighi imposti dal presente contratto, a procedere al-  
la scadenza del termine della locazione stessa e a favore  
dell'affittuario stesso, alla stipulazione dell'atto di ven-  
dita dell'alloggio di cui al presente contratto, senza ulte-  
riori oneri a di lui carico, tranne le spese dell'istrumento  
di compravendita e sue dipendenti e conseguenti, essendo già  
state passate a favore dell'Ente le somme di cui all'art.5.

*Atto: Cirino*

Art. 7-Il trasferimento della proprietà dell'alloggio avverrà nelle condizioni di fatto, di diritto e di manutenzione in cui esso risulterà alla data di stipulazione dell'atto di vendita di cui sopra, quindi eventualmente anche con la iscrizione ipotecaria presa dall'Istituto per conseguire i mutui e prestiti per la costruzione dell'edificio, assumendosi però l'Ente stesso tutti gli oneri di tale iscrizione fino alla sua cancellazione, come anche tutti gli altri oneri per le ipoteche giudiziali e gli altri vincoli di qualsiasi natura che gravassero sullo stabile.

Nulla potrà eccepirsi da parte dell'affittuario, e suoi eredi e successori e eventuale causa nei confronti dell'Istituto venditore relativamente alle condizioni di stabilità, di conservazione e di manutenzione dell'alloggio e anche dell'intero stabile, gli impianti e servizi tutti, anche se fossero del tutto diversi dallo stato attuale.

Art. 8-L'Istituto si riserva

- a)-di frazionare secondo riterrà più opportuno l'intero quartiere nel quale si trova l'alloggio, in separati condomini, assegnando ad ognuno di essi così un solo stabile, come diversi stabili insieme;
- b)-di determinare la posizione censuaria così dell'alloggio di cui al presente contratto che delle altre porzioni dello stabile;
- c)-di determinare le porzioni di stabile e gli spazi che dovranno restare in comune proprietà.

Art. 9-Il presente contratto è stipulato col patto di risoluzione espressa "ipso jure" e "ipso facto", con tutte le con

L. 10. Vallarino

seguenze di ragione e di legge oltre che negli altri casi previsti dalla legge e dal presente contratto, anche quando l'affittuario:

- 1)-non paghi le somme dovute all'Ente locatore nei termini contrattuali e comunque da esso stabiliti, sulle quali egli dovrà in ogni caso corrispondere gli interessi di mora fissati dall'Ente in misura del 7 per cento;
- 2)-non si presti alle ulteriori stipulazioni contrattuali previste nell'art.16;
- 3)-non abiti i locali;
- 4)-non usi della cosa locata, egli o persona comunque risiedente nell'alloggio, da "buon padre di famiglia", oppure se ne serve per uso diverso da quello di abitazione contrario alla morale, alla decenza o al decoro o comunque con abusi di qualsiasi natura.

E' quindi assolutamente escluso l'uso dell'alloggio di cui al presente contratto, per uffici o laboratori di qualsiasi genere, per magazzini e depositi di merce, per scuole anche di musica e canto, per sale da ballo e ritrovi, pensioni, camere d'affitto, istituti ed agenzie di qualsiasi specie, ambulatori e case di cura, gabinetti per malattie infettive e contagiose, ecc., dandosi atto che tutte queste specificazioni, sono semplicemente esemplificative e non tassative. I locali ed i sottotetti non potranno essere adibiti come dimora stabile, nè occasionale di persone;

- 5)-subaffitti o ceda in tutto od in parte i locali, oppure vi introduca anche gratuitamente persone estranee alla famiglia, senza l'espresso e condizionato consenso scritto dell'Ente locatore, il quale potrà anche negare tale consenso quando

I. Lo. Vallarino - I. Lo. Ciriano - Anello

dei canoni locatizi di cui all'art. 4, che costituiscono unicamente il corrispettivo per l'uso dell'alloggio e neppure qualsiasi indennizzo per le migliorie eventualmente praticate allo stabile.

Art. 11 - Oltre a quanto altro in oggetto sia previsto dalla legge o dal futuro contratto per la cessione in proprietà dell'alloggio o del Regolamento in condominio di cui all'art. 14, la risoluzione "ipso jure" e "ipso facto" del contratto di acquisto dell'alloggio, con le conseguenze di legge, è fin d'ora stabilita per il periodo dell'avvenuto passaggio in proprietà dello alloggio stesso, tanto nei confronti dell'affittuario che dei suoi eredi, successori e aventi causa, quando il proprietario possessore dell'alloggio, chiunque egli sia:

1) - non usi della casa locata, egli o chiunque altro occupante l'alloggio, da buon padre di famiglia, oppure se ne serva o permetta che altri se ne serva per uso diverso da quello di abitazione o contrario alla moralità, alla decenza e al decoro, oppure al carattere civile del fabbricato o comunque con abusi di qualsiasi natura;

A titolo esemplificativo e non tassativo sono quindi fin da ora stabilite ed accettate dall'affittuario per sé, suoi eredi, ed aventi causa, anche per il periodo dell'avvenuto passaggio in proprietà dell'alloggio, le stesse esclusioni e proibizioni circa l'uso dell'alloggio ed accessori, contenute nel precedente art. 9, comma 4°;

2) - non saldi alle relative scadenze le somme dovute al condominio;

3) - ceda in affitto, anche parziale, il proprio alloggio sei-

*Dr. Lo. Vallarino - Dr. Lo. Lizzadro Angelo*

za la dovuta autorizzazione;

4)-arrechi gravi disturbi alla o persona secolui convivente o comunque occupante l'alloggio, anche con macchine od altro;

5)-apporti modificazioni sostanziali all'appartamento senza la debita autorizzazione o comprometta la solidità e la sicurezza dell'appartamento stesso o dello stabile di cui fa parte o comunque vi arrechi danno qualsiasi anche dal lato estetico;

6)-commetta gravi infrazioni alle norme di legge, al contratto di cessione in proprietà o al regolamento di condominio, oppure si renda colpevole di atti lesivi dell'onore e della dignità.

L'azione per la rescissione del contratto competerà all'Istituto finchè esso sia comproprietario di qualsiasi porzione dello stabile e successivamente alla Assemblea dei comproprietari dello stabile stesso.

All'Ente e all'Assemblea analogamente e rispettivamente spetterà pure di dare l'autorizzazione prevista nei commi 3° e 5° del presente articolo.

L'affittuario accetta fin d'ora anche per i suoi successori eredi ed aventi causa, che le pattuizioni di cui al presente articolo fungano, a richiesta dell'Ente, inserite a suo tempo o nel futuro contratto per la cessione in proprietà dell'alloggio, oppure, a giudizio dell'Ente stesso, nel Regolamento di cui al successivo art. 14.

Art. 12-Per tutta la durata dell'affitto, nello stabile in cui l'appartamen'o si trova, l'Istituto provvederà a suo esclusivo carico all'ordinaria manutenzione:

a)-del tetto, delle scale, cortili, spazi verdi, cancelli,

L. M. Pallarino 1/1

recinti;

b)-delle colonne di scarico delle acque bianche e nere;

c)-delle facciate esterne ed interne o delle porzioni di stabile e degli impianti di uso comune in genere, in base alla esemplificazione contenuta nell'art.8 lettera c)-

Tutte le altre eventuali riparazioni all'alloggio saranno invece a carico esclusivo dell'affittuario, pur venendo eseguite, occorrendo, anche d'ufficio, dall'Ente locatore, a spese dell'affittuario medesimo.

Le somme dovute dall'affittuario in base al presente articolo, dovranno da questi essere rimborsate entro 30 giorni dalla richiesta scritta.

L'affittuario, previa autorizzazione dell'Ente, potrà provvedere direttamente per proprio conto, ma sempre a suo carico esclusivo alle sole opere di semplice manutenzione e migliorie che desiderasse eseguire nell'appartamento locato.

Quando lo stabile sia dotato di riscaldamento centrale, l'affittuario accetta fin d'ora, senza riserva alcuna, tutti gli oneri e le condizioni che dall'Ente stesso saranno stabiliti per l'impianto e per l'esercizio di esso e per il riparto delle spese relative.

Art.13-Qualora l'affittuario, per trasferimento in altra città e per altri giustificati motivi da valutarsi dall'Ente a suo insindacabile giudizio, richiedesse la rescissione del presente contratto, l'Istituto potrà procedere alla pura e semplice rifusione e senza alcun interesse, di una somma pari a quella versata provvisoriamente o definitivamente a norma dell'art.3, la quale potrà essere diminuita, a giudizio dell'Ente, di una quota corrispondente all'ammontare delle

Valloirino 11.1.20

spese, occorrente per riparare i deterioramenti dell'alloggio, avvenuti nel corso della locazione, semprechè il conduttore non provi che essi siano accaduti per cause a lui non imputabili.

L'alloggio di cui è oggetto il presente contratto non può essere ceduto o alienato dall'affittuario se non siano trascorsi 10 anni dall'assegnazione e previo consenso dell'Ente locatore.

Art. 14-L'affittuario sig. *Girasio Angelo*.....  
si obbliga sin d'ora di accettare integralmente e senza riserva alcuna che gli obblighi assunti da esso in forza degli antecedenti articoli per il periodo del successivo passaggio in proprietà dell'alloggio, vengano tradotti in opportuna forma nel Regolamento di condominio da redigersi a suo tempo a cura dell'Ente, nel quale regolamento saranno pure contenute le altre condizioni ed obblighi riguardanti il condominio, quali verranno stabiliti dall'Ente locatore stesso.

Art. 15-In forza degli obblighi solidali e indivisibili stabiliti con le espresse disposizioni del presente contratto, in caso di morte dell'affittuario sig. *Girasio Angelo*.....  
.....i suoi eredi, successori ed aventi causa, saranno pure essi tenuti solidamente ed indivisibilmente allo scrupoloso adempimento di tutti i patti stabiliti nel presente contratto e per la loro rappresentanza dovranno designare fra di loro una sola persona che sia di gradimento all'Ente il quale provvederà d'ufficio alla designazione stessa, qualora essa non venga fatta dagli interessati, sempre ed in ogni caso permanendo negli interessati stessi la solidarietà e indivisibilità degli obblighi.

*L. L. Vallarino - f. l. l. Vallarino Angelo*

Qualora gli eredi successori ed aventi causa intendessero chiedere la rescissione del presente contratto e fare cessione dell'alloggio sia prima che dopo il passaggio in proprietà saranno applicate le disposizioni contenute nell'art. 13.

Art. 16-L'affittuario sig. *Ciriano Angelo*.....  
s'impegna fin d'ora ad accettare le modificazioni od aggiunte che il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto riterrà di introdurre al presente contratto, con l'approvazione del Ministero competente.

La pattuizione del presente contratto e le modificazioni ed aggiunte che venissero ad esso praticate dal Consiglio di Amministrazione dell'Istituto come sopra, saranno tradotte nell'atto pubblico oppure nella privata scrittura in forma autentica, alle quali le parti si obbligano di addivenire non appena l'Ente lo giudichi possibile dopo la determinazione definitiva così del versamento iniziale di capitale che del canone locatizio annuo di cui agli art. 3 e 4 e dopo effettuati i conseguenti congruagli di dare ed avere.

L'Istituto provvederà a tale atto a mezzo di notaio di sua scelta o di suo funzionario appositamente delegato a norma di legge.

Art. 17-Per la piena osservanza di quanto sopra le parti obbligano se stesse, beni ed eredi, nelle più valide forme di legge e per l'effetto eleggono il loro domicilio in Brindisi anche per gli atti esecutivi, in quanto all'Istituto presso la sua sede in Via Casimiro ed in quanto all'affittuario sig. *Ciriano Angelo*.....in Via *Largo Cappuccini*.....  
Per tutto quanto non sia previsto e derogato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni delle vigenti

*l. ho! Vallarino*

leggi.

Art.18-Tutte le pattuizioni contenute nella presente scrittura, si dichiarano fra di loro correlative e inseparabili, la inosservanza anche di una sola di esse darà diritto all'Ente locatore alla immediata risoluzione del contratto, per fatto e colpa dell'affittuario inadempiente.

Art.19-Le spese e le tasse tutte del presente contratto, della sua traduzione in atto pubblico o scrittura privata autenticata e annesse, inerenti o conseguenti, nonché le imposte e le tasse di qualsiasi natura che fossero per derivare dal contratto stesso, sono a carico dell'affittuario sig.....

*Livorno Angelo* ..... come e nella misura di cui  
all'Art.153 del R.D.28/4/38 N°1165

PATTO AGGIUNTO- L'affittuario sig... *Livorno Angelo* .....

.....dichiara di essere edotto che l'Ente non è ancora in possesso della formale autorizzazione del Ministero dei Lavori Pubblici prevista dalla legge 2 luglio 1949, n. 408, per la stipulazione del presente contratto.

Qualora questa autorizzazione non venisse accordata, il contratto stesso sarà da ritenersi nullo, senza che l'affittuario abbia a pretendere indennità o risarcimento di sorta.

In tale evenienza sarà stipulato un contratto di semplice locazione, naturalmente con un canone determinato in base alle disposizioni di legge e le somme versate dall'affittuario, in base agli artt. 2 e 4, saranno computate in conto affitto.

Ugualmente nullo sarà da ritenersi il contratto e nessuna pretesa a indennizzo o risarcimento l'affittuario potrà accampare nel caso di revoca della assegnazione per qualsiasi altro motivo.

*Livorno Angelo*  
*Livorno Angelo*  
*Livorno Angelo*

Le so: approvato e sottoscritto.

Brindisi, li. 12/5/1954

IL PRESIDENTE

Giuseppe Ubaldo Vallarino

Il. Ubaldo Vallarino

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Il. Rito Forcellini

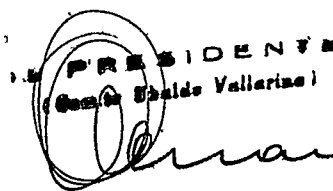
IL CAPOQUARTIERO

Il. Circone Angelo di Lorenzo

PER COPIA CONFORME ALL'ORIG

IL SEGRETARIO

V. Spade



Uffiziato a Brindisi il 25/5/1954 al n. 2358 -  
Mod. II - 18.110 - Esat. Cir. Ubaldo. Il Segretario  
Luigi Pastre.

Ubaldo