ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI

DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

(Codice Fiscale 00061820742)

CONTRATTO DI LOCAZIONE

N. di repertorio

L'anno millenovecento novantasette il giorno uno

del mese di GENNAIO

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. ZITA MATTEO

Cod. Fisc. ZTIMTT56L22H565Z nato a ROSETO VALFORTORE (FOGGIA) Zita Matteo

il 22-7-1956 coniugato con MORETTI NICOLETTA Moretti Nicolette

Cod. Fisc. MRTNLT54B56D508B

nata a FASANO il 16-2-1954

convengono e stipulano quanto segue:

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

Art. 1

Lo IACP, come sopra rappresentato, in attuazione del provvedimento di assegnazione del DELIBERA G.M. N. 1193 DEL 16.10.96, concede in locazione semplice al Sig. ZITA MATTEO

l'alloggio sito in FASANO alla Via GARIBALDI

civico n. Edif. LOTTO 36°

scala B int. 7 piano 4° ,

come descritto nel verbale di consegna allegato al presente atto

(All. A).

Art. 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 il

e depositato per Notaro

in , e di adibirlo ad uso esclusivo di abitazione per sè e per la sua famiglia quale risulta dalla documentazione agli atti dell'Ente.

Art. 3

Il canone mensile dovuto dall'assegnatario, determinato ai sensi del tit. III della l.r. n. 54/84, è fissato in L. 301.289 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).

Art. 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 ciascun mese con le modalità stabilite dallo I.A.C.P.

Art. 5

L'alloggio viene consegnato all'assegnatario in perfetto stato d'uso e di manutenzione, salvo quanto eventualmente eccepito in sede di redazione del verbale di consegna.

Alla fine della locazione l'assegnatario si obbliga a riconsegnare l'alloggio in buono stato di manutenzione, libero da persone e cose.

Art. 6

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto l'assegnatario effettua il versamento di L. 602.578, pari a due mensilità del canone di locazione come determinato dal precedente art. 3.

Zita Matteo
Moretti Nicoletta

Il deposito è produttivo di interessi legali annui per l'assegnatario.

Sul deposito lo IACP è autorizzato a ritenere:

— l'ammontare di ogni eventuale credito dell'Ente verso l'assegnatario;

— l'ammontare dei danni apportati dall'assegnatario per propria colpa, sia all'alloggio, sia al fabbricato e sia alle pertinenze.

Le eventuali ritenute debbono essere reintegrate dall'assegnatario, a richiesta dello IACP.

Il predetto deposito è inoltre aggiornato secondo le variazioni del canone da corrispondere.

IL PRESIDENTE
(Dott. Ing. Augusto DELLI SANTI)

Art. 7

Il presente contratto non è sottoposto ad alcuna scadenza e si risolve di diritto qualora vengano meno i requisiti prescritti per l'assegnazione, in caso di decadenza, annullamento dell'assegnazione, ovvero per morosità o inadempienza agli obblighi sanciti dal presente contratto e dal regolamento generale.

Il rapporto locativo può altresì risolversi per rinunzia che l'assegnatario è tenuto a manifestare obbligatoriamente con lettera raccomandata almeno due mesi prima della data del rilascio dell'alloggio e sempre subordinatamente alla consegna - accettata - effettuata dallo 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 generale, 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, dovessero 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 degli 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.

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

IL PRESIDENTE
(Dott. Ing. Augusto DELLI SANTI)

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.

lì

L'ASSEGNATARIO

Moretti Nicoletta

IL PRESIDENTE

IL PRESIDENTE
(Dott. Ing. Augusto ORLALI SANTO

IL CONIUGE DELL'ASSEGNATARIO

Zita Matteo

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'ASSEGNATARIO

Zita Matteo

IL CONIUGE DELL'ASSEGNATARIO

Moretti Nicoletta

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

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... li .....

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

Assegnatario Zito Matteo

Morelli Nicoletta

ALLEGATO B)

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

prospetto per il calcolo dell'EQUO CANONE e del CANONE SOCIALE

N. RUOLO				
EDIFICIO	CANT.	SC.	INT.	P.
INDIRIZZO				
PARTITA	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	
VANI	R.C.	CAT.	ANNO DI COSTRUZIONE	

determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE

DESCRIZIONE IMMOBILE	Superficie reale	Coeffic.	Superficie convenzionale
Superficie utile		1,00 =	
Autorimesse singole		0,50 =	
Posto macchina in comune		0,20 =	
Balconi, terrazze, cantine e simili		0,25 =	
Superficie scoperta in godimento esclusivo		0,15 =	
Superficie a verde in condominio (quota milles)		0,10 =	
		Totale superficie convenzionale	

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

ASSEGNATARIO:

nat a	il	C.F.
CONIUGE:		
nat a	il	C.F.

PROVVEDIMENTO SINDACALE n. del	assegnazione ☐ cambio alloggio ☐
PROVV. I.A.C.P. n. del	

N. RUOLO:

EDIFICIO: Cant. sc. Int. P.

INDIRIZZO:

DEP. CAUZ. L. boll. c/c n. del

	AUTO GESTIONE QUOTE DI MANUTENZIONE	SI NO

REDDITO

Superiore al doppio del limite di assegnazione L.	EQUO CANONE		MENSILE		|A|
					|B|
					|C|
Non superiore al doppio del limite di assegnazione L.	CANONE SOCIALE	RIDOTTO 10%	MENSILE		|A|
					|B|
					|C|
Non superiore al limite di assegnazione + 25% L.	C.S. 90%	RIDOTTO 10%	MENSILE		|A|
					|B|
					|C|
Non superiore al limite di assegnazione L.	C.S. 75%	RIDOTTO 10%	MENSILE		|A|
					|B|
					|C|
Non superiore al limite di assegnazione — 20% L.	C.S. 55%	RIDOTTO 10%	MENSILE		|A|
					|B|
					|C|
Non superiore al limite di assegnazione — 40% L.	C.S. 33%	RIDOTTO 10%	MENSILE		|A|
					|B|
					|C|
Solo pensione non super. al min. INPS + Pens. Sociale L.	C.S. 15%	RID. 10% ARR.	MENSILE		|A|
					|B|
					|C|

DATA

IL COMPILATORE

x L'UFFICIO PATRIMONIALE

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

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

Reg. ..... a ..... il .....

e depositato per Notaio .....

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 deve 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, 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 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 apportate 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

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 ospitabilità 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 familare 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.

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 d'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.

Per gli alloggi ultimati dopo l'entrata in vigore della l.r. n. 54/84, viene effettuata l'autogestione dal momento della consegna dell'alloggio e l'assegnatario si impegna ad assumere i relativi oneri.

Per gli alloggi già assegnati, l'Ente attiva, entro tre anni dalla data di entrata in vigore della predetta legge regionale, la costituzione delle autogestioni dei servizi. Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni, l'assegnatario è tenuto a rimborsare allo IACP i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati secondo acconti mensili e conguagli annuali su rendiconto redatto dallo stesso Ente.

L'assegnatario, che nei confronti dell'autogestione si renda moroso nel pagamento delle quote relative ai servizi accessori, è considerato a tutti gli effetti inadempiente degli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

L'assegnatario, nel caso in cui l'allogio oggetto del presente contratto sia compreso in stabile a regime condominiale, ha diritto di voto, in luogo dello IACP, per le delibere concernenti le spese e le modalità di gestione dei servizi a rimborso compreso il riscaldamento, e si impegna, senza eccezione alcuna, a versare le somme rivenienti da dette spese direttamente all'Amministrazione del condominio.

Art. 9

L'assegnatario deve provvedere agli interventi di ordinaria manutenzione necessari alla conservazione dell'alloggio, dell'immobile e delle loro pertinenze, per la parte posta a suo carico dal C.C. e dal presente contratto.

Sono in linea generale a carico dell'assegnatario, salvo quanto stabilito dagli appositi regolamenti di cui all'art. 38 L.R. n. 54/84, gli oneri di ordinaria manutenzione qui di seguito riportati:

A) ONERI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RIGUARDANTI IL SINGOLO ALLOGGIO:

— riparazione rubinetteria per deterioramento causato dall'uso;
— sostituzione dei sanitari in genere (vasche da bagno, lavandini etc.) deteriorati o rotti per cause che non siano da ascriversi a vetustà;
— sostituzione e riparazione di parte delle persiane, serrande, avvolgibili, porte deteriorati o rotti per cause che non siano da ascriversi a vetustà;
— sostituzione e riparazione di mattonelle del pavimento o rivestimento, deteriorate o rotte per fatti non dovuti a vetustà;
— tinteggiatura delle pareti, verniciatura opere in legno, sostituzione rivestimenti di carta da parati rotti o deteriorati;

— 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 impiandi di riscaldamento centralizzato, di produzione di acqua calda e di approviggionamento 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;

— per aver ceduto a qualsiasi titolo o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnato;

— per non abitare stabilmente nell'alloggio assegnato, salvo autorizzazione da concedersi da parte dello IACP a seguito di motivata istanza, o per aver mutato la destinazione d'uso dello stesso alloggio;

— per aver adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;

— per aver perduto i requisiti per l'assegnazione fatta eccezione per il limite di reddito;

— per aver fruito di un reddito annuo per due anni consecutivi, superiore al doppio del limite di reddito, secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. n. 54/84;

La risoluzione ipso jure del contratto con conseguente decadenza della assegnazione si verifica, inoltre, nel caso di morosità superiore a due mesi, salvo quanto previsto dalla legge.

Art. 11

Ai fini dell'eliminazione delle condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi di E.R.P., nonchè dei disagi abitativi di carattere sociale, l'alloggio, oggetto del presente contratto, potrà essere inserito nel programma di mobilità dell'utenza predisposto dal Comune d'intesa con lo IACP, sentite le organizzazioni sindacali degli assegnatari.

In tal caso l'assegnatario si impegna sin d'ora ad effettuare il trasferimento nell'altro alloggio assegnato.

Le domande degli assegnatari interessati al programma di mobilità vanno indirizzate al Comune, corredate dalla motivazione del cambio di alloggio, dei dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare, della zona o Comune di preferenza.

La graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio è approvata dalla Commissione per la mobilità.

Il cambio di alloggio è comunicato agli interessati che, nei successivi 30 gg., possono presentare opposizione alla Commissione che decide entro i successivi 30 gg.

Per ciascun assegnatario è ammesso di norma un solo cambio nell'arco di 5 anni, salvo l'insorgenza di situazioni gravi ed imprevedibili.

Il cambio di alloggio avviene previa verifica dei requisiti per la permanenza di un alloggio di E.R.P. e qualora non siano state violate clausole contrattuali.

Oltre alla mobilità programmata, su richiesta degli inquilini e su proposta dello IACP e del Comune, sono consentiti gli scambi consensuali tra assegnatari previa autorizzazione dell'Istituto, che verifica l'assenza di condizioni che ostino al mantenimento dell'alloggio.

Il cambio di alloggio può avvenire anche tra Comuni diversi.

Art. 12

GLI ASSEGNATARI DEVONO:

— servirsi della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia ed attenersi ai regolamenti municipali e alle ordinanze riguardanti la pulizia e l'igiene emanate dalle competenti autorità;

— curare la più scrupolosa nettezza non solo dell'alloggio, ma anche dei locali e degli spazi di uso comune;

— sorvegliare con la maggior cura i propri bambini al fine di evitare che arrechino danni agli immobili e molestie ai vicini;

— I bambini potranno servirsi per i loro giochi degli spazi a ciò destinati, ove esistano, e non devono trattenersi sulle scale e passaggi d'uso comune;

— per i danni arrecati dai propri bambini a persone o cose ne rispondono i genitori o i parenti che li hanno in custodia;

— riconsegnare l'alloggio locatogli in buono stato di conservazione;

— comunicare subito all'Ente Gestore le variazioni dello stato di famiglia.

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 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.

ALLEGATO 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 CONVENZIONALE mq. [ ]

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.

CLASSE DEMOGRAFICA DEI COMUNI (art. 17 l.n. 392/78 - art. 30 l.r. n. 54/84)

Indicare il coefficiente relativo alla classe demografica del Comune interessato

a)	1,20	immobili siti nei Comuni con popolazione	> 400.000	abitanti
b)	1,10	immobili siti nei Comuni con popolazione	> 250.000	abitanti
c)	1,05	immobili siti nei Comuni con popolazione	> 100.000	abitanti
d)	0,95	immobili siti nei Comuni con popolazione	> 50.000	abitanti
e)	0,90	immobili siti nei Comuni con popolazione	> 10.000	abitanti
f)	0,80	immobili siti nei Comuni con popolazione fino a	10.000	abitanti
g)	0,80	immobili siti nei Comuni con popolazione inferiore a	5.000	abitanti

D) COEFFICIENTE CLASSE DEMOGRAFICA DEL COMUNE

UBICAZIONE (art. 18 l. n. 392/78 e art. 31 l.r. n. 54/'84)

Indicare il coefficiente relativo alla zona interessata

a) 0,85 zona agricola

b) 1 zona edificata periferica

c) 1,20 zona edificata compreso tra quella periferica e il centro storico

d) 1,20 zona di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola

e) 1,30 centro storico

f) 0,90 zone di degrado individuate dai Comuni ai sensi art. 31 l.r. n. 54/84

Per Comuni con popolazione = o < a 20.000 abitanti si applicano i seguenti coefficienti:

a') 0,85 zona agricola

b') 1 centro edificato

c') 1,10 centro storico

E) COEFFICIENTE UBICAZIONE

LIVELLO DI PIANO (art. 19 l.n. 392/78)

Indicare il coefficiente interressato.

Deve trattarsi di unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra:

a) 0,80 abitazioni situate al piano seminterrato

b) 0,90 abitazioni situate al piano terra

c) 1 abitazioni situate nei piani intermedi e ultimo piano

d) 1,20 abitazioni situate al piano attico

e) 0,95 abitazioni situate IV piano e superiori privi di ascensore

f) 1,10 abitazioni situate attico privo di ascensore.

F) COEFFICIENTE LIVELLO PIANO

Vetustà (art. 20 l. n. 392/78) in relazione alla vetustà dell'alloggio va applicato un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal 6° anno successivo a quello di costruzione e stabilito nel seguente modo: 1% per i successivi quindici anni; 0,50% per gli ulteriori 30 anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello dell'ultimazione di tali lavori, comunque accertati.

Indicare il relativo coefficiente di degrado ..... dell'immobile costruito nel .....

G) COEFFICIENTE DI DEGRADO

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE (art. 21 l. n. 392/78)

Indicare il coefficiente

a) 1 se lo stato è normale

b) 0,80 se lo stato è mediocre

c) 0,60 se lo stato è scadente

Un decreto del Ministero dei LL.PP. 9 ottobre 1978 spiega con esattezza quando un alloggio è normale, mediocre, scadente.

H) COEFFICIENTE DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

VALORE LOCATIVO (art. 32, l.r. n. 54/84 - Superf. convenz. x Costo unitario di produzione corretto e cioè

A x B x C x D x E x F x G x H

.....

CANONE DI LOCAZIONE OGGETTIVO MENSILE = 3,5% del valore locativo: 12

.....

.....

Ai sensi dell'art. 33 l.r. n. 54/'84 il canone, come sopra determinato, è ridotto sulla base del reddito complessivo del nucleo familiare di ciascun assegnatario. A tal fine la predetta legge regionale ha determinato sei fasce di reddito

.....

.....

Il canone sociale, inoltre, è integrato (art. 34 l.r. n. 54/84), per gli alloggi ultimati prima del 31-12-83, dagli aggiornamenti annuali calcolati sulla base del 50% delle variazioni annuali, accertate dallo ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

.....

Il canone sociale, infine, è aggiornato ogni anno nella misura stabilita dal CER.