

371538

ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI

DELLA PROVINCIA DI BRINDISI

(Codice Fiscale 00061820742)

CONVENZIONEN. *di repertorio*

L'anno millenovecento *ottante*, addì *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 Istitu-
 to, in persona del Presidente legale rappresentante

Emilio Ortese, 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 dell'art. 14 dello stesso
 decreto, sono stati devoluti allo IACP;

Il Sig. *Edoardo Giudice*
 (c. f.) nato il *20-6-1935*
 a *S. Rocco* () al quale è stata effettuata
 l'assegnazione in locazione semplice di un alloggio di edilizia resi-
 denziale pubblica, che egli dichiara di accettare con il consenso del

proprio coniuge Sig.ra *Spalloni Silvio*
 (c. f. *SPALLONI SILVIO*) nata il *25-8-1935*
 a *Brindisi* () i quali convengono e stipu-
 lano quanto segue:

ART. 1



Il Sig.

Emilio Ortese

nella sua

espressa qualità, dà e cede in locazione all'altro costituito Sig. *Eduardo*

Giuditta

l'appartamento N. *10*, piano

scala *B*

facente parte del *11^o* lotto di alloggio di edilizia residenziale

pubblica nel Comune di *Baiundo* cant.

Via *Quilina 50*

Detto alloggio si compone di n. stanze utili, vano cu-

cina, n. vani servizi igienici ed è corredato da

per un complessivo n. 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 ob-
bliga a riconsegnarlo nelle stesse condizioni all'epoca della cessa-
zione del rapporto.

ART. 3

Il Sig.

Eduardo Giuditta

dichiara di ac-

cettare la locazione sotto l'osservanza del libro 4°, titolo 3°, capo 6°,

sezione 1° e 2° del vigente Codice Civile in quanto non sia diversa-

mente stabilita nella presente convenzione, nel Regolamento di Inqui-

linato e nel Regolamento di gestione dei servizi comuni disposti dal-
lo I.A.C.P. di Brindisi che, forniti in allegato, formano parte inte-
grante 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 situa-
zioni legittimanti la risoluzione ope legis, ovvero per inadempimento
agli obblighi assunti dalle parti.

Teodoro Spinellicci
Teodoro Spinellicci
Spinellicci

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

ART. 5

Il canone di locazione è stabilito in annue lire *centoventisei*
mille duecento ottanta (L. 137.280)

da pagarsi in rate mensili di lire *quattromilaquattrocento*
(L. 11.440), entro e non oltre il giorno 10 di ogni
mese, così determinato ai sensi delle vigenti disposizioni in materia
e suscettibile, sulla base di esse, a variazioni periodiche.

L'assegnatario accetta di effettuare il versamento del canone a
mezzo di versamento sul c/c postale intestato all'Istituto, ovvero
di uniformarsi, senza eccezione alcuna, al sistema di riscossione che
stabilirà l'Istituto in qualsiasi momento della esecuzione della pre-

sente convenzione.

In caso di ritardo nel pagamento del canone, sarà applicata una indennità di mora pari all'interesse legale sull'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 jure, potrà intimare all'assegnatario. I

ART. 6

Nel canone di locazione sono comprese le quote relative alle spese di amministrazione e manutenzione, mentre non sono compresi il consumo dell'energia elettrica e quello dell'acqua, normale e di eccedenza, che saranno a carico dell'assegnatario, il quale pagherà il primo direttamente all'ENEL e rimborserà il secondo all'Istituto.

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 dell'assegnatario.

ART. 7

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, l'assegnatario effettua il versamento della somma di L. 880 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 sia 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. Se eventuali ritenute dovranno essere reintegrate dall'assegnatario immediatamente ed a semplice richiesta dell'Istituto, sotto comminatoria di risoluzione della convenzione.

ART. 8. - La risoluzione della convenzione si verifica ipso iure, altresì,

quando l'assegnatario:

A) - sia o divenga, egli o persona con lui, convivente, titolare del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o abitazione di un allog-

gio adeguato al proprio nucleo familiare nello stesso Comune

di residenza o, comunque, di immobili siti in qualsiasi località,

che dedotte le spese nella misura del 25%, consentano un red-

dito annuo superiore al limite di cui all'art. 2, lett. e) del D.P.R.

30-12-1972, n. 1035 e successive eventuali modificazioni e in-

tegrazioni;

B) - Sia o divenga assegnatario in proprietà con patto di futura

vendita o in locazione semplice di un alloggio sito nello stesso



*Bure Otto
Teodoro Girolitti
Spinelli S. I. I.*

		Comune di residenza o in qualsiasi località, costruito a totale	
		carico o con il concorso o con il contributo o con il finanzia-	
		mento agevolato in qualsiasi forma concessi dallo Stato	
		o di altro Ente pubblico;	
		C) Si serva dell'alloggio, anche parzialmente, per uso diverso da	
		quello esclusivamente convenuto di abitazione;	
		D) alloggi stabilmente, a qualsiasi titolo, persone non indicate	
		come facenti parte del nucleo familiare senza specifica auto-	
		rizzazione dell'Istituto;	
		E) apporti, modificazioni all'alloggio o alle pertinenze e prospetti	
		del fabbricato senza preventiva autorizzazione dell'Istituto, fatto	
		salvo il risarcimento del danno;	
		F) - non si attenga alle norme del Regolamento di Inquilinato ed al	
		Regolamento di gestione dei servizi comuni;	
		G) - incorra in una delle situazioni di inosservanza delle condizioni	
		di cui all'art. 11 (decadenza), nonché degli artt. 15 e 16 - 17 -	
		(annullamento o revoca) del D.P.R. 30-12-1972, n. 1035, ovvero	
		in una situazione prevista dal comma 13° dell'art. 22 (supero	
		dei limiti di reddito e del comma 2° dell'art. 23 (mancata pro-	
		duzione della documentazione) della legge 8-8-1977, n. 513, fatte	
		sempre salve le conseguenze punitive di cui all'art. 26 (deca-	
		denza - sanzioni amministrative - esclusione dell'assegnazione)	
		della citata Legge 513 del 1977.	
		A titolo esemplificativo, facendo salve le altre ipotesi previste	
		dalla legislazione vigente e da eventuali successive modificazioni ed	

integrazioni legislative, che qui si intendono immediatamente richia-

mate, l'assegnatario:

a) deve occupare stabilmente l'alloggio entro trenta giorni e, se si tratta di lavoratore emigrato all'estero, entro sessanta giorni dalla consegna, salvo proroga da concedersi dallo I.A.C.P. a seguito di motivata istanza;

b) deve produrre, a semplice richiesta dell'Istituto, idonea documentazione relativa alla situazione reddituale familiare;

c) non può, in alcun caso, cedere, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, l'alloggio a terzi;

d) non può, in alcun caso, abbandonare l'alloggio per un periodo superiore a tre mesi, salvo preventiva autorizzazione dello I.A.C.P., giustificata da gravi motivi;

e) non può usare l'alloggio per scopi illeciti o immorali.

ART. 9

Nel caso di decesso dell'assegnatario, l'Istituto consentirà il subentro nel rapporto, nell'ordine, del coniuge superstite, dei figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi, affiliati, degli ascendenti di primo grado purchè stabilmente conviventi, da almeno due anni, con l'assegnatario defunto al momento del decesso ed inclusi nel nucleo familiare denunziato ai sensi del successivo art. 23, i quali siano in possesso dei requisiti previsti dall'art. 2 del D.P.R. 30-12-1972, n. 1035 e successive modificazioni ed integrazioni.

In difetto di tali requisiti, i familiari ed eventuali conviventi dovranno rilasciare l'alloggio, nel termine di novanta giorni dalla



morte dell'assegnatario, in favore dell'Istituto, il quale, altrimenti, procederà nei loro confronti ai sensi dell'art. 18 del citato D.P.R. n. 1035, dell'art. 26 della Legge 8-8-1977, n. 513 e successive eventuali modificazioni ed integrazioni, che qui si intendono immediatamente richiamate.

In caso di separazione giudiziale, di scioglimento di matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel rapporto subentrerà l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo, purchè risulti affidatario dei figli ed abbia i requisiti necessari per la continuazione del rapporto previsti dall'art. 2 del D.P.R. 30-12-1972, n. 1035 e successive modificazioni ed integrazioni.

In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale, all'assegnatario subentra nel rapporto l'altro coniuge, se tra i due si sia così convenuto, purchè risulti affidatario dei figli ed abbia i requisiti necessari per la continuazione del rapporto previsti dall'art. 2 del D.P.R. 30-12-1972, n. 1035 e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 10
L'assegnatario prende atto che l'Istituto autorizzerà, ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 30-12-1972, n. 1035, la gestione autonoma dello stabile, qualora la stessa venga richiesta almeno dal 60% degli assegnatari interessati; prende atto, altresì, che la gestione autonoma sarà disciplinata da apposito regolamento da approvarsi ai sensi del predetto art. 24.

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. 11

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. 12

...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, l'assegnatario non potrà impedirlo, nè pretendere alcun indennizzo o compenso, ne elevare qualsivoglia pretesa, anche nel caso in cui tali opere importino la privazione del godimento di 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. 13

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. 14

Sono a carico dell'assegnatario tutte le riparazioni di piccole manutenzione 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 all'assegnatario stesso, farà eseguire i lavori a propria cura ed a spese dell'assegnatario.

ART. 15

L'assegnatario, oltre quanto previsto più dettagliatamente nel Regolamento di Inquilinato:

a) dovrà usare la più scrupolosa cura non solo nell'uso dell'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 conve-

nientemente assicurati ai davanzali. In caso di danni, comuni-

que, a persone e cose, ne risponderà personalmente a tutti gli

effetti civili e penali;

d) - dovrà avere cura di usare quelle precauzioni e quegli accorgi-

menti atti a garantire la cordiale convivenza e la tranquillità re-

ciproca, impedendo, altresì, nel caso abbia bambini, che questi

arrechino danni agli immobili e molestie ai vicini, risponden-

done personalmente a norma dell'art. 2048 c.c.;

e) - non potrà usare le terrazze che solo e unicamente per sciorina-

re, la seconda del turno che sarà stabilito; ogni altro uso inten-

dendosi vietato. Egli è responsabile dei danni di acqua, arrecati

all'immobile ed agli altri assegnatari, provocati da ostruzioni

all'imboccatura 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 ri-

guardanti 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 prov-

vedimenti. In caso contrario provvederà l'Istituto a propria cura

ed a spese dell'assegnatario.

ART. 16

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 richiedere 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. 17

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 n. 10).

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. 18

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 n. 11).

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 mo-

difiche che, nel corso del tempo, l'Istituto apporterà al Regolamento

ART. 19

Sono a carico dell'assegnatario le spese e le tasse di stipula (even-

tualmente di registrazione) della presente convenzione;

ART. 20

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 convengono

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

occupato.

Per ogni controversia dipendente o inerente alla presente conven-

zione, competente è il Foro di Brindisi ai sensi degli artt. 28 e 29

Codice procedura civile, anche in caso di applicazione della proce-

dura speciale di cui all'art. 32 del T.U. approvato con R.D. 28-4-1938,

n. 1165.

ART. 21

La presente convenzione è disciplinata, in generale, dalla legi-

slazione in materia di edilizia residenziale pubblica, ed in partico-

lare dal D.P.R. 30-12-1972, n. 1035, dalla Legge 8-8-1977, n. 513, dalla

Legge 5-8-1977, n. 457, nonché dalle eventuali successive modificazioni ed integrazioni e, per quanto compatibile, dal Codice Civile.

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

ART. 22

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

In particolare essa fruisce dei benefici di cui all'art. 26 del D.P.R. 30-12-1972, n. 1035, al D.P.R. 30-10-1972, n. 634 e successive modifiche apportate dal D.P.R. 23-12-1977, n. 953.

ART. 23

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'ASSEGNATARIO

Federico Giordano

IL PRESIDENTE DELL'ISTITUTO

Enzo Orto

IL CONIUGE DELL'ASSEGNATARIO

Spinelli Silvio

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, 20, 23.

L'ASSEGNETARIO

IL CONIUGE DELL'ASSEGNETARIO

Vincenzo Girolamo Spinello Sirio