



## **AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'ATER TERAMO con sede in TERAMO (TE) - ROMA 49, Codice Fiscale n. 00061800678 ,nella persona del legale rappresentante Dott. \_\_\_\_\_, Codice Fiscale n. \_\_\_\_\_, Premesso che nei confronti del Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) con domicilio in \_\_\_\_\_ ( ), Via \_\_\_\_\_, è stata disposta da parte del Comune di \_\_\_\_\_ l'assegnazione in locazione semplice, di un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica in virtù dell'art. 13 della L.R. 25.10.96 n. 96.

L'Ente Gestore, come sopra rappresentato, concede in locazione l'alloggio di seguito individuato al predetto Sig. \_\_\_\_\_ il quale dichiara di accettare l'assegnazione suddetta ai patti e alle condizioni di seguito riportate.

#### **ART. 1 - DESCRIZIONE DELL'ALLOGGIO ABITABILITA' del n. -**

L'alloggio locato è sito in Comune di \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_, \_\_\_ ed è individuato catastalmente al N.C.E.U. al foglio \_\_\_\_\_ part. \_\_\_\_\_ - sub. \_\_\_\_\_ Ed. \_\_\_\_\_ Sc \_\_\_\_\_ mt \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_, ed è contrassegnato dal n. \_\_\_\_\_

L'alloggio da consegnarsi all'assegnatario ha una superficie, rilevata ai sensi dell'art.13 c. 3 della L. 392/1978,così come previsto all' art. 13 della L.R. 96/96 ss.mm.ii., di mq. \_\_\_\_\_, risulta consistere in n. \_\_\_ vani utili, oltre cucina, vani accessori e pertinenze per un totale complessivo di n. \_\_\_ vani convenzionali ed è così composto : pranzo soggiorno, n. i camere da letto, bagni, cucina;

#### **ART. 2- DURATA DELLA LOCAZIONE - Il presente**

contratto è da considerarsi a tempo indeterminato, salvo che si verifichino le ipotesi di annullamento e decadenza dell'assegnazione o di risoluzione del contratto stesso ai sensi della legge regionale n. 96/96 e s.m.i.

Ai soli fini del calcolo dell'imposta di registrazione, il presente contratto ha inizio il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ e scadenza il \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Nel corso del rapporto l'assegnatario potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone avviso all'Ente proprietario o gestore almeno tre mesi prima dalla data di rilascio dell'alloggio. In caso di mancato preavviso il conduttore si impegna a corrispondere all'Ente proprietario o gestore i canoni dovuti per i mesi di preavviso.

#### **ART. 3 CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone mensile dovuto dall'assegnatario per il godimento dell'alloggio, da pagarsi entro i primi cinque giorni di ciascun mese, secondo le modalità stabilite dall'Ente Gestore, calcolato ai sensi del Titolo III della L.R. n. 96 fissato in EURO \_\_\_\_\_ al momento della stipula del presente contratto.

All'inizio di ogni anno il canone sarà ricalcolato, tenendo conto del reddito del nucleo familiare dell'assegnatario rispetto delle norme sopra richiamate, e sarà maggiorato degli aggiornamenti conseguenti alle variazioni dell'indice ISTAT con le modalità di cui all'art. 26 della L.R. N. 96/96 e succ. modd. ed integg.

Il locatario prende atto che, qualora saranno introdotti con provvedimenti normativi nuovi criteri per la determina dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, dovrà corrispondere per il godimento dell'alloggio oggetto del presente contratto, il canone risultante dall'applicazione di dette disposizioni.

In caso di morosità superiore a sei mesi, l'Ente Gestore provvederà ad attivare le procedure per disporre la risoluzione del contratto di locazione, ai sensi di quanto previsto dall'art. 30 della L.R. n. 96/96, nonché a recuperare il credito.

Per canoni non corrisposti è dovuta dagli assegnatari morosi un'indennità di mora pari al tasso legale vigente.

#### ART. 4- ANNULLAMENTO DELL'ASSEGNAZIONE DOPO LA CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

Qualora l'assegnatario abbia conseguito l'assegnazione dell'alloggio:

- in contrasto con le norme vigenti al momento dell'assegnazione medesima;
- sulla base di dichiarazioni mendaci o di dichiarazioni risultate false; sarà disposto l'annullamento dell'assegnazione ai sensi di quanto previsto dall'art. 33 della L.R. N. 96/96.

Tale annullamento comporta, nel corso del rapporto di locazione, la risoluzione di diritto del presente contratto.

#### ART. 5- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa quando l'assegnatario:

- a) si serva dell'alloggio, anche parzialmente, per uso diverso da quello convenuto di abitazione;
- b) apporti modificazioni all'alloggio o nelle pertinenze del fabbricato senza preventiva autorizzazione dell'Ente Gestore, fatto salvo il risarcimento del danno;
- c) non si attenga alle norme del Regolamento degli Inquilini;
- d) si sia reso moroso nei confronti dell'autogestione del fabbricato, come disposto dall'articolo 31 della L.R. 96/96;
- e) abbia violato norme del presente contratto o comunque si sia dimostrato inadempiente agli obblighi posti dallo stesso.

#### ART. 6- DECADENZA DALL'ASSEGNAZIONE

Si provvederà a disporre la decadenza dall'assegnazione ai sensi di quanto previsto dall'art. 34 della L.R. 96/96 nei casi in cui l'assegnatario:

- a) abbia ceduto, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;
- b) non occupi stabilmente l'alloggio salva la preventiva autorizzazione dell'Ente gestore giustificata da gravi motivi, o ne muti la destinazione d'uso;
- c) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite;
- d) abbia perduto i requisiti per l'assegnazione, salvo quando previsto nella successiva lettera e) per il requisito del reddito;
- e) fruisca di un reddito annuo complessivo superiore al limite stabilito per la permanenza del rapporto di assegnazione. Per il procedimento si applicano le disposizioni previste dall'art. 34 della LR. n. 96/96. La decadenza dall'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto e il rilascio immediato dell'alloggio.

#### ART. 7- ESONERO DALLE RESPONSABILITÀ PER DANNI

Si conviene espressamente che l'Ente Gestore resta esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti (Riferimento Provvedimento Commissariale sulle manutenzioni ordinarie) che potessero provenire alle persone, all'alloggio o allo stabile, da fatti, omissioni o colpe di altri assegnatari o di terzi in genere. 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. L'assegnatario non potrà in ogni caso esperire nei confronti dell'Ente Gestore azione di risarcimento per eventuali furti nell'alloggio e sue pertinenze.

#### ART. 8- MIGLIORIE ED INNOVAZIONI

Nessuna miglioria, innovazione o modifica potrà essere fatta dall'assegnatario senza preventivo consenso scritto dell'Ente locatore, in ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, stabili o mobili compresi gli impianti elettrici, gas, acqua, igienici e di riscaldamento, le serrature. ecc. restano, al termine del rapporto, di proprietà dell'Ente senza che per ciò l'assegnatario possa pretendere rimborso o indennizzo e ciò in deroga degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile. Resta però riservato all'Ente Gestore, il diritto di pretendere la rimessione dei locali nel pristino stato in danno e a spese dell'assegnatario.

#### ART. 9- RIPARAZIONI E INNOVAZIONI AD OPERA DEL LOCATORE

L'Ente Gestore potrà eseguire all'interno e all'esterno dell'alloggio, su pertinenze e parti comuni, ogni sorta di innovazioni, migliorie, lavori, impianti e riparazioni, anche se non abbiano carattere di urgenza, senza corrispondere alcun compenso all'assegnatario, anche se la durata dei lavori sia superiore a venti giorni, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli artt. 1582, 1583 e 1584 del C.C.

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 dei terzi, l'Ente Gestore è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dall'assegnatario qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico, secondo quanto disposto dal Provvedimento Commissariale n.57 del 02 Dicembre 2010, che l'assegnatario dichiara di accettare e di osservare e del quale dichiara di aver ricevuto copia in allegato al presente contratto e quindi di ben conoscerlo. Egli dichiara, altresì, di accettare e di osservare le modificazioni ed aggiunte che l'Ente potrà introdurre nel predetto Regolamento.

L'assegnatario non può opporsi alle visite nell'alloggio ordinate dall'Ente Gestore, quando questo voglia assicurarsi della buona conservazione dei locali e della osservanza di ogni obbligo contrattuale; a decorrere dal giorno in cui sia stata data disdetta del contratto, l'assegnatario dovrà consentire la visita dell'appartamento da parte delle persone munite di permesso dell'Ente.

#### ART. 10- USO DELLA COSA LOCATA

L'assegnatario si obbliga ad usare l'alloggio con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestie agli altri inquilini. Egli è obbligato a mantenere l'alloggio in perfetto stato di conservazione, sicché tutte le riparazioni di piccola manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 C.C. e specificate nel "Regolamento degli Assegnatari" che il locatario dichiara di aver ricevuto, sono ad esclusivo suo carico.

Verificandosi danni allo stabile, sue pertinenze, impianti, tubazioni e scarichi di uso comune, compresi gli ingombri, provocati da incuria, vandalismo o altro fatto doloso o colposo senza che sia possibile identificare l'autore, l'assegnatario riconosce all'Ente il diritto di rivalersi "pro quota" su tutti gli inquilini dello stabile, in rapporto all'alloggio goduto. Per quanto attiene agli obblighi del conduttore in ordine all'uso, destinazione e manutenzione dell'alloggio, all'uso, gestione e manutenzione dei servizi e parti comuni, sarà osservato il "Regolamento degli inquilini" che l'assegnatario dichiara di accettare e di osservare e del quale dichiara di aver ricevuto copia in allegato al presente contratto e quindi di ben conoscerlo. Egli dichiara, altresì, di accettare e di osservare le modificazioni ed aggiunte che l'Ente potrà introdurre nel predetto Regolamento.

#### ART. II - AUTOGESTIONE E SERVIZI COMUNI

L'Ente locatore autorizza l'autogestione dei servizi comuni di custodia, di riscaldamento, di ascensore, di pulizia inerente le parti comuni dello stabile e degli altri eventuali servizi derivanti da usi e consuetudini locali. Conseguentemente il locatario provvederà unitamente agli altri inquilini dell'edificio alla gestione degli impianti e servizi sopra indicati, osservando le disposizioni contenute nell'apposito Regolamento approvato dalla Regione e adottato dall'Ente Gestore. Egli dichiara altresì di accettare ed osservare le modificazioni ed aggiunte che potranno essere introdotte nel suddetto Regolamento.

Per quanto non previsto nel presente contratto, si rinvia alle disposizioni contenute nell'art. 31 della L.R. n. 96/96.

## 12 - CONDOMINI

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi in fabbricati a regime condominiale, dovranno sottostare agli obblighi imposti dalla gestione del condominio ed in particolare hanno diritto di voto, in luogo dell'Ente proprietario o Gestore, nei limiti previsti dalle vigenti norme di legge, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento se condominiale, che sono tenuti a versare direttamente alla Amministrazione.

### ART. 13 - DECESSO DELL'ASSEGNATARIO

Nel caso di decesso dell'assegnatario titolare del presente contratto l'Ente Gestore consentirà il subentro nel rapporto di locazione da parte dei componenti il nucleo familiare, con i termini e le modalità di cui all'art. 16 L.R. 96/96. In caso di separazione, di scioglimento del matrimonio, di cessazione degli effetti civili del medesimo, l'Ente Gestore provvederà all'eventuale voltura del contratto di locazione, uniformandosi alla decisione del Giudice.

### ART. 14-IMPIANTI TERMICI

Nel caso in cui l'alloggio sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo o vi siano installate stufe a combustibile solido, è fatto carico all'assegnatario di provvedere alla buona conservazione degli stessi, in particolare provvedendo alla pulizia delle camicie da fumo almeno due volte all'anno, esclusa comunque ogni responsabilità dell'Ente Gestore per le conseguenze dannose che derivassero dalla mancata o imperfetta manutenzione dei condotti.

### ART. 15- APPARECCHI A GAS

E' fatto divieto all'assegnatario di installare nei locali apparecchi a gas illuminante o combustibile gassificato, quali stufe, scaldabagno, scaldacqua, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Ente gestore.

### ART. 16- CONTRATTI FORNITURE

L'assegnatario si impegna a provvedere direttamente alla stipula dei contratti di fornitura della luce elettrica, forza motrice, gas, acqua potabile, TIA (Tariffa di Igiene Ambientale), inerenti l'alloggio, le parti e servizi comuni dello stabile, rimanendo le relative spese contrattuali e d'esercizio a suo completo carico.

### ART. 17- SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese di stipulazione del presente contratto ivi comprese le imposte e tasse, nonché quello per le eventuali rinnovazioni di esso. Le spese relative alla registrazione del contratto saranno invece ripartite in parti uguali tra Ente Gestori ed assegnatario.

### ART. 18 INSCINDIBILITA'

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto, sicché, per patto espresso, la violazione di una soltanto delle dette clausole comporta l'applicazione dell'art. 5 del contratto medesimo.

### ART. 19- ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO CONVENZIONALE

Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto, le parti eleggono rispettivamente domicilio:

- l'Ente Gestore nella propria Sede,
- l'Assegnatario nell'alloggio assegnatogli.

Per ogni controversia dipendente o inerente al presente contratto competente è l'autorità Giudiziaria di Teramo ai sensi degli artt. 28 e 29 Codice di Procedura Civile, ed 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. 20- RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto e dal Regolamento degli Inquilini e (di Autogestione) richiamati e accettati dall'assegnatario, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni di Edilizia Residenziale Pubblica ed in particolare alla legge della Regione Abruzzo del 11.9.1986 n. 55 nonché alle eventuali successive modificazioni; nonché alle altre leggi e Regolamenti vigenti, per quanto compatibili, anche in materia di Pubblica Sicurezza, di Igiene, di Edilizia, ecc.

Teramo, li \_\_/\_\_/\_\_

L'Assegnatario \_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DELEGATO \_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile dichiaro di aver preso esattamente visione e di approvare specificatamente le clausole di cui ai numeri:

- 2) Durata della locazione
- 3) Canone di locazione
- 5) Risoluzione del contratto
- 7) Esonero dalle responsabilità per da
- 8) Migliorie ed innovazioni
- 9) Riparazioni ed innovazioni ad opera del locatore
- 10) Uso della cosa locata
- li) Autogestione dei servizi comuni
- 18) Inscindibilità
- 19) Sanzioni pecuniarie amministrative
- 20) Elezione di domicilio e Foro convenzionale

L'Assegnatario \_\_\_\_\_