

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DI ALLOGGIO DI E.R.P.

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... il locatore  
..... (C.F. ....) in persona di ....., di  
seguito denominata "parte locatrice / ente gestore" ed il sig.  
..... (C.F.....), nato a ..... il  
..... coniugato oppure legato da rapporto, regolato dalla  
legge n. 76/2016, con ..... (C.F. ....)  
nato a ..... il ..... di seguito denominato  
assegnatario convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 - La parte locatrice, come sopra rappresentata, in attuazione del  
provvedimento di assegnazione del ..... concede in  
locazione semplice al sig..... l'alloggio residenziale  
per le finalità sociali dell'E.R.P., sito in ..... alla Via  
..... civico n. .... Edif.....  
scala .....int. .... piano .....registrato in  
catasto alla sezione..... foglio..... particella..... sub ..... zona censita  
.... categoria catastale ..... rendita ..... come meglio descritto nel verbale  
di consegna allegato al presente atto (All. A). La parte locatrice dichiara che  
l'alloggio è dotato dell'A.P.E. ed è classificato della fascia "....."

ART. 2 - L' assegnatario col consenso del proprio coniuge o della persona  
legata all'assegnatario da un rapporto regolato dalla Legge 20/05/2016 n. 76  
sulle unioni civili, che pure sottoscrive il presente atto, dichiara di accettare  
l'alloggio di cui sopra alle condizioni di cui al presente contratto e di  
rispettare il regolamento dei Diritti e Doveri approvata dalla Giunta  
regionale e pubblicato sul BURP n.59 del 23/05/2017 ai sensi dell'art. 11

comma 12 L.R. n. 10/2014 e di adibirlo ad uso esclusivo di abitazione per sé e per la sua famiglia quale risulta dalla documentazione agli atti della parte locatrice.

ART. 3 - Il canone mensile, dovuto dall'assegnatario e determinato ai sensi del capo III della Legge Regionale 7 aprile 2014 n. 10, è fissato in Euro ..... e potrà variare in dipendenza di successiva legislazione statale e/o regionale; in tal caso la variazione del canone avrà effetto senza bisogno di alcun preavviso scritto.

Inoltre ai sensi della citata Legge Regionale n. 10/2014 l'importo del canone potrà subire modifiche in seguito a variazioni del reddito annuo complessivo del nucleo familiare, delle caratteristiche oggettive dell'alloggio, nonché degli aggiornamenti annuali di cui all'art. 32 della stessa legge.

Al presente contratto si allega il prospetto con la determinazione del canone di locazione relativo all'alloggio de quo (All. B).

ART. 4 - Il canone mensile dovuto decorrerà dal ....., data di consegna dell'alloggio, salva diversa decorrenza comunicata dalla parte locatrice, e dovrà essere corrisposto anticipatamente non oltre 20 gg. dalla data di scadenza con le modalità stabilite dalla legge.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni dell'assegnatario, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento, per qualunque causa tranne quelle previste dall'art. 15 comma 3 Legge Regionale n. 10/2014, del canone di locazione in misura superiore a tre mensilità, nonché di quant'altro dovuto sempre pari ad un importo superiore a tre mensilità, è causa di risoluzione del contratto con conseguente decadenza dall'assegnazione.

ART. 5 - L'alloggio viene consegnato all'assegnatario nelle condizioni di uso e di manutenzione, riportate nel verbale di consegna.

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

ART. 6 - A garanzia degli obblighi, assunti con il presente contratto, l'assegnatario versa l'importo di Euro ..... pari a due mensilità del canone di locazione. Il suddetto deposito cauzionale è produttivo di interessi legali annui a favore dell'assegnatario.

Sul deposito cauzionale la parte locatrice è sin d'ora per legge autorizzata a ritenere:

- L'ammontare di ogni suo eventuale credito nei confronti dell'assegnatario;
- L'ammontare dei danni, causati dall'assegnatario per propria colpa sia all'alloggio sia al fabbricato sia alle pertinenze.

Le eventuali ritenute, operate dalla parte locatrice, devono essere reintegrate dall'assegnatario a richiesta della parte locatrice.

ART. 7 - Il presente contratto decorre dal .....al ..... e si rinnova automaticamente. Si risolve di diritto, qualora vengano meno i requisiti di legge per l'assegnazione, in caso di decadenza, in caso di annullamento dell'assegnazione ovvero in caso di morosità o inadempienza agli obblighi, stabiliti dal presente contratto nonché dalle leggi nazionali e regionali.

In caso di decesso dell'assegnatario e di altri eventi, espressamente previsti dalla normativa in materia, si applica l'art. 13 della Legge Regionale n. 10/2014, che disciplina il subentro degli aventi diritto nell'assegnazione e nel contratto, nonché la legge 20/05/2016 n. 76 sulle unioni civili.

Inoltre il rapporto di locazione in oggetto può risolversi per rinuncia che l'assegnatario è tenuto a comunicare obbligatoriamente con lettera raccomandata almeno due mesi prima della data di rilascio dell'alloggio e sempre subordinatamente alla consegna, accettata ed al contempo effettuata dalla parte locatrice, dell'alloggio libero da persone e da cose ed in perfetto stato di manutenzione.

ART. 8 - L'assegnatario dichiara espressamente di conoscere, accettare e impegnarsi ad osservare le norme contenute negli atti richiamati nel predetto art. 2, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

L'assegnatario, inoltre, si impegna ad accettare senza alcuna eccezione le eventuali modifiche che al contratto, nel corso del tempo, dovessero essere apportate dalla Regione in base alla normativa in materia.

L'assegnatario, infine, si assume tutti gli oneri derivanti dalla istituzione e dal funzionamento dell'autogestione in ordine all'amministrazione ordinaria delle parti e dei servizi comuni di cui al capo IV della L. R. n. 10/2014.

In particolare sono a carico dell'assegnatario le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, all'ordinaria manutenzione dell'ascensore e dell'autoclave, alla fornitura dell'acqua, della fogna, dell'energia elettrica, del gas, del riscaldamento e le riparazioni dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, così come disposto dagli artt. 1576 e 1609 c.c., quali quelle a vetri, a chiavistelli, a serrature, a campanelli elettrici od interruttori, a prese elettriche, a condotte ed a rubinetterie di impianti, a pareti, ad infissi esterni ed interni, ad unità igienico-sanitarie.

ART. 9 - Tutte le clausole del presente contratto, che qui integralmente si richiamano, 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 del contratto con conseguente sfratto e dà diritto alla parte locatrice di richiedere il pagamento oltre dei canoni di locazione regolarmente scaduti e non pagati, anche di quelli dovuti sino alla consegna dell'alloggio, fatta sempre salva la rivalsa dei danni ed il rimborso delle spese di ogni genere.

ART. 10 - L'assegnatario, che lamenta la violazione di un diritto o un interesse giuridico nel rapporto di locazione o nei servizi erogati e gestiti dall'Ente, si obbliga ad adire preventivamente la Commissione conciliativa non giurisdizionale di negoziazione paritetica, che è stata istituita presso ogni ARCA territoriale della Regione Puglia.

ART. 11- Sono a carico dell'assegnatario le spese di bollo del presente atto, mentre le spese relative alla registrazione del contratto sono ripartite in parti uguali tra la parte locatrice e l'assegnatario.

La parte locatrice curerà la prima registrazione ed i rinnovi successivi.

ART. 12 - A tutti gli effetti del presente contratto la parte locatrice elegge domicilio presso la propria sede e l'assegnatario nell'alloggio assegnatogli, anche se non occupato o presso la casa comunale dell'ultima residenza.

La parte locatrice e l'assegnatario si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con rapporto di locazione.

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto si rinvia alla Legge Regionale n. 10 del 2014, alle leggi in materia di Edilizia Residenziale Pubblica, nonché alle disposizioni del codice civile per quanto compatibili.

....., li .....

Parte locatrice

Assegnatario

Coniuge o persona legata da unione civile ex L.76/2016 dell'assegnatario

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. i sottoscritti dichiarano di approvare specificatamente gli artt. 3,6,7,8,9,10, 11 nonché l'allegato C che indica i diritti e i doveri che disciplinano il rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 11 comma 12 L.R. 7 aprile 2014 n. 10.

assegnatario

Coniuge o persona legata da unione civile ex L. 76/2016 dell'assegnatario

SCHEDA CANONE DI LOCAZIONE

L.R. PUGLIA N. 10 DEL 7 aprile 2014

Intestatario Indirizzo	Località
---------------------------	----------

**Determinazione della SUPERFICIE CONVENZIONALE**

	Superficie reale	Coefficiente	Superficie convenzionale
Superficie alloggio:	0,00	1,00	0,00
Autorimessa singola:	0,00	0,50	0,00
Posto macchina comune:	0,00	0,20	0,00
Balconi, Terrazze, Cantine:	0,00	0,25	0,00
Superficie a godimento esclusivo:	0,00	0,15	0,00
Superficie a verde in condominio:	0,00	0,10	0,00

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	0,00
---	------

**Determinazione del COSTO UNITARIO di PRODUZIONE**

Costo base di produzione	Tipologia Categoria	Classe demografica	Ubicazione	Vetustà	Stato Conservazione	Costo unitario di produzione

**Calcolo CANONE DI LOCAZIONE**

<b>Superficie</b>	*	<b>Costo unitario di produzione</b>	=	<b>Valore locativo</b>	*	<b>Tasso</b>	=	<b>Canone</b>
0,00		0,00		0,00		0,0385		0,00
								Canone maggiorato del 30% in base art.21, L.R. 10 del 7/04/2014
								Canone oggettivo dell'alloggio
								Aggiornamento I.S.T.A.T. <input type="text"/> % Rivalutazione I.S.T.A.T.
								Totale canone oggettivo
								<b>Canone oggettivo mensile</b>
								Reddito complessivo annuo
								Quota deducibile per figli
Abbattimento		<input type="text"/> 40,00	%	su		<input type="text"/> 0,00		0,00
								Totale quota deducibile
								Reddito convenzionale
								<b>Canone minimo</b> <input type="text"/> 25,00
								Applicazione art.30 L.R.10/2014
								<b>Canone soggettivo per la fascia di reddito</b>

<b>Canone da corrispondere</b>
--------------------------------

--

**DIRITTI E DOVERI DERIVANTI DAL RAPPORTO DI  
LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE  
PUBBLICA E SOCIALE AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 12  
LEGGE REGIONALE 7 APRILE 2014 N. 10.**

Art. 1

Il presente regolamento disciplina i diritti e i doveri relativi al rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale e comunque di tutti quelli a cui si applica la Legge Regionale n. 10/2014. Le disposizioni contenute nel presente regolamento sono parte integrante del contratto di locazione sottoscritto dall'assegnatario.

Art. 2

L'alloggio deve essere occupato stabilmente dall'assegnatario entro 30 giorni dalla data di consegna ed in caso di lavoratore emigrato all'estero il termine è elevato a sessanta giorni, salvo proroga da concedersi da parte del locatore o l'Ente gestore a seguito di motivata istanza.

Art. 3

L'assegnatario inteso come "intero nucleo familiare" nell'uso dell'alloggio, adibito esclusivamente a propria abitazione, è tenuto all'osservanza di tutte le disposizioni contenute nel contratto di locazione e nel presente regolamento di disciplina del rapporto di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e sociale, nonché delle norme di cui al regolamento dell'autogestione o del condominio.

Si precisa, inoltre, che rientrano nel nucleo familiare dell'assegnatario, così come è definito dall'art. 3 comma 3 L.R. n. 10/2014, anche i soggetti legati da unione civile ai sensi della Legge 20 maggio 2016 n. 76.

Art. 4

L'Ente gestore e/o parte locatrice è esonerata 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 la proprietà o l'Ente Gestore a propria cura con addebito delle relative spese a carico 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 dell'Ente gestore e/o parte locatrice.

Tale consenso, peraltro, ove venisse accordato, non comporterà alcun diritto ad indennità di sorta e gli eventuali miglioramenti o addizioni o modifiche verranno ritenuti dalla proprietà gratuitamente al termine del rapporto.

E' fatto, comunque, salvo il diritto alla proprietà di chiedere la restituzione dell'alloggio in pristino a spese dell'assegnatario.

Il valore dei miglioramenti, addizioni o modifiche, apportate dall'assegnatario previa idonea autorizzazione scritta, 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 gestore e/o parte locatrice, derivassero danni sia all'alloggio stesso, sia ad altri alloggi, sia a terzi, di essi risponderà direttamente l'assegnatario.

In caso di inottemperanza provvederà la proprietà 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 e/o parte locatrice che provvederà alla esecuzione delle relative e necessarie opere.

I danni, causati dalla mancata comunicazione, saranno addebitati all'assegnatario.

In ogni caso l'assegnatario è tenuto a consentire l'accesso all'alloggio da parte dell'Ente gestore / proprietà o di suoi incaricati per effettuare le riparazioni necessarie.

Se, in assenza dell'assegnatario, si rendessero necessarie o indifferibili talune riparazioni, l'Ente gestore e/o parte locatrice è autorizzato ad accedere nella cosa locata ed a provvedervi; l'onere sarà posto a carico dell'assegnatario qualora le spese dell'intervento necessario o irrimandabile siano tra quelle poste a suo carico.

Art. 5

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 10/2014, in caso di decesso dell'assegnatario, subentrano nell'assegnazione nell'ordine: a) il coniuge superstite o il soggetto legato all'assegnatario da unione civile ai sensi della Legge 20/5/2016 n. 76; b) i figli; c) gli affiliati e affidati con provvedimento

del Giudice con loro conviventi da almeno due anni; d) il convivente more uxorio; e) gli ascendenti, discendenti, collaterali fino al terzo grado; f) gli affini fino al secondo grado che dichiarano, nelle forme di legge, che la convivenza è finalizzata alla reciproca assistenza morale e materiale e che sono inseriti nello stesso stato di famiglia da almeno due anni.

E' ammesso l'ampliamento stabile del nucleo familiare entro il primo grado di parentela qualora non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti, previsti per la permanenza, previa verifica e autorizzazione da parte dell'Ente.

L'ampliamento stabile del nucleo familiare istituisce per il nuovo componente autorizzato il diritto al subentro con relativa applicazione della normativa di gestione.

E' altresì ammessa, previa autorizzazione dell'Ente, l'ospitalità temporanea di terze persone, per un periodo non superiore a un anno rinnovabile solo qualora l'istanza dell'assegnatario scaturisca da obiettive esigenze di assistenza a tempo determinato o da altro giustificato motivo da valutarsi da parte dell'Ente.

Tale ospitalità a titolo precario non ingenera nessun diritto al subentro e non comporta nessuna variazione di carattere gestionale.

In caso di separazione, di scioglimento sia del matrimonio che della unione civile ovvero di cessazione degli effetti civili dei medesimi l'Ente provvederà all'eventuale voltura del contratto di locazione uniformandosi alla decisione del giudice, previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui all'art. 3 L.R. n. 10/2014 in capo al subentrante, fermo restando il reddito per la permanenza nell'alloggio di E.R.P. e sociale.

In caso di cessazione della convivenza more uxorio, al conduttore succede nel contratto il convivente a cui sia affidata la prole. In caso di separazione di fatto dei coniugi ovvero di scioglimento consensuale della convivenza more uxorio, al conduttore succede nel contratto il coniuge o il convivente separato, se tra i coniugi o tra i conviventi si sia così convenuto.

Al momento della voltura del contratto, l'Ente verifica che non sussistano per il subentrante e per gli altri componenti del nucleo familiare condizioni ostative alla permanenza nell'alloggio.

#### Art. 6

Il canone di locazione è calcolato secondo quanto previsto dagli articoli che vanno dall' art. 21 all'art. 32 della Legge Regionale 7 aprile 2014 n. 10.

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. 30 della succitata legge regionale sulla base della documentazione anagrafica e fiscale, richiesta dall'Ente ai sensi dell'art. 14 L.R. innanzi citata.

Qualora la documentazione non venga prodotta o sia inattendibile, l'Ente determina il reddito dell'assegnatario secondo le modalità di cui all'art. 14, in conformità a quanto previsto dall'art. 30 ultimo comma L.R. succitata.

Limitatamente ai nuclei familiari che non godono di redditi derivanti da lavoro autonomo o aventi redditi compresi fra lo zero e il limite di decadenza, il canone di locazione, su richiesta degli stessi, è ridotto, ove risulti superiore, alla misura dell'11 per cento del reddito complessivo annuo del nucleo familiare degli assegnatari medesimi.

I canoni di locazione di cui alla presente legge non possono comunque essere

inferiori ad Euro 25,00 (= venticinque) mensili.

Infine a seguito di richiesta motivata dell'Ente e previa autorizzazione della Giunta regionale, sentito il Comune nonché le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e assegnatari, possono essere stabilite diverse misure del canone per gli alloggi ubicati in zone di particolare pregio o in centro storico, che comunque non possono essere superiori al canone concordato di cui all'articolo 1 comma 2 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

#### Art. 7

La morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone di locazione è causa di risoluzione del contratto, con conseguente decadenza dall'assegnazione.

La morosità può essere sanata, qualora il pagamento della somma dovuta, comprensiva degli interessi legali, avvenga nel termine perentorio di trenta giorni dalla messa in mora.

La morosità dovuta a stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario non è causa di risoluzione del contratto, qualora ne siano derivate l'impossibilità o la grave difficoltà, accertata dall'Ente, di effettuare il regolare pagamento del canone di locazione.

L'Ente, acquisito il parere del comune, può concedere un ulteriore periodo di proroga, comunque non superiore ai sei mesi, prima di procedere alla risoluzione del contratto.

#### Art. 8

L'assegnatario, qualora non sia in grado di sostenere l'onere per il

pagamento del canone di locazione e per il rimborso dei servizi, nonché per il cambio dell'alloggio, può chiedere la corresponsione di contributi da prelevarsi dal fondo sociale, istituito dagli Enti secondo le modalità stabilite dalla Giunta Regionale.

#### Art. 9

Gli Enti attiveranno da parte dei futuri assegnatari degli alloggi o da parte degli assegnatari di alloggi già assegnati, laddove non ancora attuate, le autogestioni dei servizi accessori, degli spazi e delle parti comuni e della manutenzione degli alloggi, fornendo loro l'assistenza tecnica, amministrativa e legale necessarie sia per la loro costituzione che per il loro funzionamento.

In caso di particolari esigenze o difficoltà l'Ente rinvierà l'attuazione o, nel caso fosse già costituita, sospenderà il funzionamento dell'autogestione, assumendola direttamente per il periodo di tempo necessario a rimuovere le cause ostative.

Fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari rimborseranno all'Ente gestori i costi diretti e indiretti dei servizi erogati con acconti mensili e con conguagli annuali sulla base del rendiconto redatto dall'Ente, che deve essere presentato nel termine massimo di centottanta giorni.

L'Ente, qualora l'autogestione non vi provveda direttamente, in base ai dati forniti dall'autogestione medesima addebita sulle bolle di riscossione del canone di locazione degli assegnatari interessati le quote relative ai servizi accessori, effettuando i relativi versamenti all'autogestione.

Gli assegnatari, che nei confronti dell'autogestione si rendano morosi nel

pagamento delle quote relative ai servizi accessori, sono considerati a tutti gli effetti inadempienti agli obblighi derivanti dal contratto di locazione.

L'Ente versa all'autogestione le quote insolute e procede contestualmente nei confronti degli assegnatari morosi al recupero delle somme anticipate secondo le norme del codice civile.

E' facoltà dell'Ente sulla base della Carta dei servizi, approvata da quest'ultimo, estendere l'autogestione alla manutenzione straordinaria e ordinaria secondo forme parziali o totali, accreditando agli organi dell'autogestione un'aliquota della quota destinata annualmente alla manutenzione nella misura, che sarà stabilita da ciascun Ente interessato.

Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno diritto di voto in luogo dell'Ente/o parte locatrice per le delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi a rimborso, ivi compreso il riscaldamento, che sono tenuti a versare direttamente all'amministrazione del condominio.

Negli stabili ad amministrazione condominiale si applicano le norme dettate dalle leggi nazionali in materia.

#### Art. 10

L'assegnatario deve provvedere agli interventi di ordinaria manutenzione necessari alla conservazione dell'alloggio, delle relative pertinenze, così come stabilisce il codice civile, il presente atto e la carta dei servizi, redatta dall'Ente ai sensi dell'art. 15 comma 1 Legge Regionale 20 maggio 2014 n. 22.

Sono, quindi, in linea generale a carico dell'assegnatario gli oneri di ordinaria manutenzione di seguito indicati:

A) Oneri di manutenzione ordinaria riguardanti l'alloggio dell'assegnatario

- manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda;

- riparazione rubinetteria per deterioramento causato dall'uso;

- riparazione dei sanitari in genere (vasche da bagno, lavandini, etc.) deteriorati o rotti per cause che non siano da ascrivere a vetustà;

- riparazione di parte delle persiane, serrande, avvolgibili, porte deteriorate o rotte per cause che non siano da ascrivere a vetustà;

- riparazione di mattonelle del pavimento o rivestimento, deteriorata o rotta per fatti non dovuti a vetustà;

- tinteggiatura delle pareti, verniciatura opere in legno, sostituzione di rivestimenti di carta da parati rotti o deteriorati;

- piccole riparazioni o sostituzioni delle apparecchiature elettriche ad esclusione di quelle sottotraccia, sostituzione di interruttori, di prese, etc.;

- sostituzione di vetri rotti nell'alloggio, nelle cantine, nei garages;

- disotturazione delle colonne di scarico in genere;

- sostituzione di cappe, areatori, boccaioli, portelli di aereazione e di ispezione;

- riparazioni di piccola manutenzione dell'impianto elettrico.

B) Oneri di manutenzione ordinaria riguardanti le parti comuni dello stabile in cui è ubicato l'alloggio dell'assegnatario.

- per gli impianti di riscaldamento centralizzato, di produzione di acqua calda, di approvvigionamento idrico e di ascensore sono a carico dell'assegnatario i contratti di abbonamento di ordinaria manutenzione e delle visite periodiche degli organi preposti;

	- riparazione infissi in conseguenza dell'uso;	
	- riparazione delle apparecchiature di comando per il funzionamento automatico dei cancelli;	
	- riparazione di serrature e chiudiporte;	
	- manutenzione dell'impianto TV centralizzato ed oneri concernenti la aggiunta di nuove ed altre bande per la ispezione canali;	
	- manodopera per la tenuta del giardino condominiale, nonché l'acquisto di concimi ed altro o la riparazione degli attrezzi necessari per la manutenzione ordinaria dello stesso;	
	- riparazione dell'attrezzatura e delle parti mobili di arredo e di completamento dello stabile (bacheche, plafoniere, etc.);	
	- servizi di disinfestazione in genere;	
	- costi di consumo dell'acqua per servizi comuni: pulizia scale, androni e viali in comune;	
	- riparazione inferriate, cancellate, infissi, vetrate e locali, tinteggiatura e verniciatura;	
	- sostituzione di vetri nei vani scala e portone dovuta a colpa degli assegnatari;	
	- riparazione impianto citofonico, esclusa la parte di singola pertinenza;	
	- piccole riparazioni ordinarie delle parti comuni.	
	Art. 11	
	La risoluzione del contratto si verifica, qualora nei confronti dell'assegnatario venga emesso provvedimento del Comune competente:	
	<b>A) di annullamento dell'assegnazione:</b>	
	a) per assegnazione avvenuta in contrasto con le norme vigenti al momento	
10		

dell'assegnazione medesima;

b) per assegnazione avvenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni false.

**B) di decadenza dell'assegnazione, anche su proposta dell'Ente**, nei casi in cui l'assegnatario:

a) non occupi l'alloggio nel termine indicato all'atto della consegna di cui all'art. 11 L.R. n. 10/2014;

b) abbia ceduto o sublocato, in tutto o in parte, l'alloggio assegnatogli;

c) non abiti stabilmente nell'alloggio assegnato o ne muti la destinazione d'uso;

d) abbia adibito l'alloggio ad attività illecite o immorali;

e) perda i requisiti prescritti per l'assegnazione, salvo quanto indicato all'articolo 18 L.R. n. 10/2014;

f) fruisca di un reddito annuo complessivo per il nucleo familiare superiore al limite stabilito per la permanenza.

Per il procedimento di decadenza si applicano le disposizioni, dettate per l'annullamento dell'assegnazione all'art. 16 L.R. n. 10 del 2014.

La decadenza dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio immediato dell'alloggio ed il relativo provvedimento deve contenere l'avviso che sarà irrogata la sanzione amministrativa pecuniaria nella misura stabilita dalla Giunta Regionale in caso di inottemperanza all'intimazione di rilascio dell'alloggio nei termini ivi indicati.

Il Comune può concedere, solo una volta, un termine non eccedente i sei mesi per il rilascio dell'alloggio.

In caso di morosità l'Ente gestore emette il provvedimento, con il quale dichiara la risoluzione del contratto e fissa il termine non superiore a trenta giorni per il rilascio dell'immobile.

Il suddetto provvedimento costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

Nei confronti degli assegnatari inadempienti per morosità gli Enti possono applicare le procedure, previste dall'art. 32 Testo Unico delle disposizioni sull'Edilizia Popolare ed Economica, approvato con il Regio Decreto 28 aprile 1938 n. 1165.

Art. 12

Per eliminare le condizioni di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli alloggi pubblici e di disagio abitativo di carattere sociale, il Comune, d'intesa con l'Ente gestore, sentite le organizzazioni sindacali confederali e quelle degli inquilini e assegnatari ed attivate le forme di partecipazione e di informazione dell'utenza, predispone programmi di mobilità dell'utenza, nel quale potrà essere inserito l'alloggio, oggetto del presente contratto.

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

Le domande degli assegnatari richiedenti il cambio di alloggio vanno indirizzate al Comune e devono contenere le motivazioni della richiesta nell'ordine di priorità di cui all'art. 39 L.R. n. 10/2014 ed i dati anagrafici e reddituali del nucleo familiare.

La graduatoria degli aspiranti al cambio di alloggio è approvata dal Comune, graduatoria nella quale vengono inserite, se accolte, anche le proposte per la mobilità formulate dagli Ente gestore interessati.

L'avvio del procedimento di mobilità è comunicato agli interessati, i quali, nei successivi quindici giorni, possono presentare richiesta motivata di un parere alla Commissione Provinciale di riferimento, prevista dall'art. 42 L.R. n. 10/2014 per il tramite dell'Ufficio Comunale competente.

Il suddetto Ufficio Comunale entro quindici giorni dalla data di richiesta di parere provvede a trasmettere la stessa, unitamente alle proprie controdeduzioni e ogni altro documento utile al rilascio del parere, alla Commissione, che rende il proprio parere vincolante entro i successivi trenta giorni.

Nel caso in cui il parere della Commissione sia conforme all'istruttoria del Comune, l'assegnatario interessato è tenuto al pagamento di un canone maggiorato del 10 per cento per il periodo di permanenza nell'alloggio, compreso tra il quindicesimo giorno successivo alla data di ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento di mobilità e quella di effettivo sgombero.

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

Oltre alla mobilità programmata, su proposta degli assegnatari e su proposta del Comune o dell'Ente gestore, sono consentiti gli scambi consensuali tra gli assegnatari. In tal caso è necessaria la previa autorizzazione dell'Ente gestore, che verifica l'assenza di condizioni ostative al cambio di alloggio.

Il cambio di alloggio può avvenire anche tra Comuni diversi, previa intesa tra gli stessi.

Art. 13

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 pulizia 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 alloggi 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 sui passaggi di uso comune;
- per i danni, arrecati dai propri bambini a persone e cose ne rispondono i genitori o i parenti che li hanno in custodia o in affidamento;
- riconsegnare l'alloggio locatogli in buono stato di conservazione;
- comunicare subito all'Ente gestore le variazioni dello stato di famiglia.

#### Art. 14

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 e nei solai;

- apporre targhe ed insegne in genere senza il benestare dell'Ente gestore tranne quelle 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 balconi, sui pianerottoli, sulle terrazze e negli spazi comuni utensili, attrezzi, etc.;
- 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. 15

L'Ente 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.

Art. 16

Il Comune e l'Ente gestore garantisce all'assegnatario anche tramite l'associazione sindacale di categoria, a cui si è iscritto, l'uso di strumenti e di spazi per lo svolgimento delle attività connesse al capo IV della L.R. n. 10/2014, nonché i servizi, espressamente previsti dall'art. 37 L.R. n. 10/2014. L'assegnatario, che aderisce ad una delle organizzazione sindacali degli inquilini, delega l'Ente gestore alla riscossione diretta della quota sindacale senza aggiunta di costi diretti o indiretti a carico della organizzazione di riferimento nonché dell'assegnatario delegante