

**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI  
DELLA PROVINCIA DI .....(Regione Lazio)  
CONTRATTO DI LOCAZIONE DI ALLOGGI E.R.P.**

TRA: L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di ..... (cod. fisc.....) con sede in ....., Via ..... nella persona del Dirigente Amministrativo ..... nato a ..... il ....., espressamente autorizzato alla presente stipula ai sensi delle vigenti norme di legge, di regolamento e statutarie, indicato "Locatore"  
E: il Sig..... nato a ..... il..... (cod. fisc. ....), indicato "Conduttore"

**PREMESSO**

-che con ..... n° ..... in data ..... il Comune di ..... ha assegnato un alloggio di edilizia residenziale pubblica al Sig.....ed al suo **nucleo familiare** così composto:

- che con provvedimento n° ..... in data ..... l'Istituto ha autorizzato il subentro nell'alloggio già assegnato al ..... del Sig. .... e del Suo nucleo familiare così composto:

<b>cognome e nome</b>	<b>luogo e data di nascita</b>	<b>parentela</b>	<b>cod. fisc.</b>
-----------------------	--------------------------------	------------------	-------------------

.....  
.....

i quali tutti conseguono pari diritti e obblighi in ordine al godimento dell'alloggio;

- che il conseguente rapporto locativo sarà regolato dalle disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia di Edilizia Residenziale pubblica: **L.R. (della regione Lazio) 17 luglio 1997, n. 25 – L.R. del 6 agosto 1999, n° 12 – RR. 20 settembre 2000, n° 2;**

tanto premesso, parte integrante del presente contratto

**SI CONVIENE E SI STIPULA**

Quanto segue:

**Art. 1** – L'Istituto loca al Sig. ...., che accetta, con il consenso del proprio coniuge e a favore dell'intero nucleo familiare, come sopra individuato, per adibirlo ad abitazione dello stesso, essendo esclusa ogni altra destinazione, l'**alloggio** di edilizia residenziale pubblica, sito in ..... Via ..... n.c. .... int..... piano ..... di mq. ...., pertinenze censito in catasto alla part. .... foglio .....part.lla .....sub..... cat..... classe .....rendita;

**Art. 2** – Il presente contratto decorre a far data dal ..... ed è da considerarsi a tempo indeterminato, salvo i casi di risoluzione di cui alle leggi e ai regolamenti regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

Contestualmente alla stipula del presente contratto, a seguito della consegna di cui al relativo verbale, il conduttore assume la **custodia** dell'alloggio.

**Art. 3** – Il canone mensile di locazione, da pagarsi entro il quindicesimo giorno di ogni mese, con decorrenza da quello successivo alla sottoscrizione del presente contratto, determinato ai sensi delle disposizioni regionali in materia e soggetto ad aggiornamento e revisione periodica, risulta inizialmente fissato in Euro.....

Il conduttore accetta di uniformarsi, sopportandone il relativo costo, al sistema di riscossione del canone in uso e ad eventuali successive modifiche stabilite dall'Istituto, da comunicarsi con idonee modalità, anche per addebiti di eventuali conguagli.

**Art. 4** – Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento dell'affitto e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far valere alcuna azione o **eccezione**, compresa quella di **mancata manutenzione**, se non dopo eseguito il pagamento delle rate stabilite.

**Art. 5** – Decorsi quindici giorni dalla scadenza, il mancato pagamento delle rate di canone costituisce in mora il conduttore in ogni caso e qualunque ne sia la causa, senza bisogno di diffida o di speciale atto di costituzione in mora.

L'importo dei ratei di canone non soddisfatti verrà gravato dalla **penale di mora** in misura pari al tasso di interesse legale.

Il mancato pagamento del canone di locazione è causa di decadenza dall'assegnazione e conseguente risoluzione del contratto.

I pagamenti del corrispettivo o di qualsiasi altra somma dovuta saranno sempre ricevuti dall'Istituto senza pregiudizio alcuno delle azioni eventualmente in corso nei confronti del conduttore e ciò ai sensi dell'art. 1591 c.c., dandosi atto le parti che tali pagamenti non comportano tacita rinnovazione del presente contratto.

**Art. 6** – Il presente contratto è risolto di diritto nei casi di decadenza dell'assegnazione e nelle altre ipotesi previste dalla vigente normativa: perdita dei requisiti per essere assegnatario di alloggio e.r.p. o superamento limiti di reddito;

cessione dell'alloggio a terzi, compresa l'immissione di soggetti non autorizzati;

abbandono dell'alloggio, mutazione della sua destinazione d'uso o esercizio nello stesso di attività illecite;

modificazioni dell'alloggio o delle pertinenze del fabbricato, senza preventiva autorizzazione dell'Istituto e/o delle altre autorità competenti, fatto salvo il risarcimento del danno;

gravi inflazioni alle norme del Regolamento per l'uso degli alloggi e dei relativi servizi e parti comuni, di cui al successivo art. 8.

**Art. 7** – L'Istituto dichiara di consegnare l'alloggio in buono **stato di conservazione** e manutenzione ed idoneo all'uso convenuto, ed in tale stato l'inquilino l'accetta dichiarandolo idoneo alle proprie esigenze. Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato nell'identico stato ricevuto, salvo il deterioramento d'uso.

Ogni eventuale riserva in ordine alla riconsegna dovrà essere eccepita per iscritto dall'Istituto e risultare nel verbale di riconsegna.

**Art. 8** – Per quanto attiene agli obblighi del conduttore in ordine all'uso, destinazione e manutenzione dell'alloggio, dei servizi e parti comuni, sarà osservato il "**Regolamento per l'uso degli alloggi, dei relativi servizi e parti comuni**", allegato al presente contratto.

**Art. 9** – L'Istituto si riserva la facoltà di attuare forme di **autogestione**, da parte dell'Utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni ordinarie degli alloggi, ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 15 del R.R. n. 2/2000.

L'inquilino pertanto si impegna fin da ora a rispettare le norme e ad assumersi gli oneri previsti dal regolamento per la disciplina delle gestioni autonome, adottato dall'Istituto.

**Art. 10** – Si conviene espressamente che l'**Istituto resta esonerato da ogni responsabilità** per i danni diretti o indiretti che potessero provenire alle persone, all'alloggio o allo stabile, da fatti, omissioni o colpe di altri inquilini o di terzi in genere.

Il conduttore risponde a tutti i deterioramenti o danni prodotti per sua colpa dei suoi familiari, conviventi o dipendenti, sia all'alloggio, sia allo stabile che alle sue pertinenze.

**Art. 11** – Nessuna **miglioria, innovazione o modifica** potrà essere fatta dall'inquilino senza preventivo consenso scritto dell'Istituto locatore. In ogni caso, tutti i miglioramenti o mutamenti, fissi o infissi, compresi gli impianti elettrici, gas, acqua, igienici e di riscaldamento, le serrature, ecc. resteranno, al termine del rapporto di proprietà dell'Istituto senza che, perciò, l'assegnatario

possa pretendere rimborso o indennizzo, e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 cod. civile. Resta però riservato all'Istituto il diritto di pretendere la rimessione dei locali nel pristino stato in danno e a spese dell'inquilino.

**Art. 12** – L'Istituto 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'inquilino, anche se la durata dei lavori sia superiore a venti giorni, con espressa deroga alle limitazioni di cui agli artt. 1582, 1583 e 1584 c.c.

Ove, in assenza dell'inquilino, si rendano necessarie riparazioni che non possono essere in alcun modo differite, senza compromettere la sicurezza dell'immobile e l'incolumità dei terzi, l'Istituto è autorizzato a far aprire l'alloggio ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dall'inquilino qualora le opere siano comprese fra quelle poste a suo carico.

**Art. 13** – L'inquilino si obbliga ad **usare l'alloggio** con la diligenza del buon padre di famiglia e senza recare molestia 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. 1575 e 1609 c.c. e specificate nell'allegato "Regolamento per l'uso degli alloggi, dei relativi servizi e parti comuni" 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'Istituto il diritto di rivalersi "pro quota" su tutti gli inquilini dello stabile, in rapporto all'alloggio goduto.

**Art. 14** – Le spese di stipulazione del presente contratto e quelle di spedizione dei bollettini per il versamento dei canoni, sono a carico esclusivo dell'inquilino.

Le spese di registrazione del presente contratto di locazione sono a carico del locatore e dell'inquilino in parti uguali.

**Art. 15** – Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del codice civile e a quelle in tema di edilizia residenziale pubblica.

**Art. 16** – Agli effetti dell'esecuzione del presente contratto le parti eleggono domicilio rispettivamente: - l'Istituto nella propria sede; - l'assegnatario nell'alloggio locatogli.

Per ogni controversia inerente al presente contratto, competente è il foro di .....

Le parti interlineate si intendono come non trascritte.

Letto, confermato e sottoscritto.

**L'ASSEGNATARIO..... PER L'ISTITUTO IL DIRIGENTE  
IL CONIUGE .....**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del codice civile dichiaro di aver preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,13,14 e 16.

..... lì .....

**L'ASSEGNATARIO**

**IL CONIUGE**

.....

.....