

Questo documento è la traduzione di un atto legale redatto da MassHousing. MassHousing le offre questa traduzione a titolo di cortesia, per aiutarla a capire meglio i suoi diritti ed i suoi obblighi. La versione in inglese di questo documento è l'atto ufficiale, legale e che fa testo. Questo documento tradotto non ha carattere ufficiale.

06/09

CONTRATTO DI ALLOGGIO

_____ (detta d'ora in poi, la “direzione”) in qualità di agente di _____, una società [in accomandita] - oppure - [a responsabilità limitata] - oppure - [per azioni] del Massachusetts, proprietaria del complesso (il “proprietario”) con il presente atto concede in affitto a _____ (in seguito, il “residente”), il seguente appartamento in conformità ai successivi termini e condizioni:

Nome del complesso: _____

Indirizzo dell'appartamento: _____

Numero dell'edificio: _____ **Numero dell'appartamento:** _____

A. AFFITTO

L'affitto mensile a carico del residente per l'appartamento in locazione (in seguito, l'“appartamento”), salvo successiva rettifica ai sensi del paragrafo B di questo contratto, è pari a USD____. Il residente concorda che detto affitto è inferiore all'affitto non sovvenzionato dell'appartamento stesso. L'affitto inferiore a carico del residente è disponibile a seguito di sovvenzioni degli interessi dei mutui, dell'affitto o di altri sussidi offerti dal dipartimento statunitense Housing and Urban Development (“HUD”) e/o dal Commonwealth del Massachusetts o da altri erogatori di sovvenzioni (infra, un “programma applicabile di sovvenzionamento”). I programmi di sovvenzionamento applicabili a questo appartamento sono riportati in allegato A. Il residente e la direzione concordano e convengono che l'affitto richiesto per questo appartamento è soggetto al controllo regolamentare dell'ente Massachusetts Housing Finance Agency (“MassHousing”) in veste di mutuante del complesso e/o di amministratore di un programma applicabile di sovvenzionamento. L'affitto mensile a carico del residente è pagabile anticipatamente il primo giorno di ciascun mese.

Tale affitto comprende tutti i costi delle utenze, eccetto il servizio telefonico ed altre voci e categorie specificate sotto. Qualsiasi utenza ora compresa nell'affitto mensile totale e di cui MassHousing autorizzerà la futura esclusione dall'affitto dell'appartamento da parte della direzione, verrà pagata direttamente dal residente e l'affitto previsto ai sensi di questo contratto verrà opportunamente modificato in funzione di quanto approvato da MassHousing. L'affitto non comprende le voci riportate sotto, che sono oggetto di oneri ulteriori:

[Categorie ed importi non compresi nell'affitto]

B. MODIFICHE DELL'AFFITTO

Soggetto alla previa approvazione di MassHousing ed alle clausole del paragrafo G(5) di questo contratto, l'importo dell'affitto mensile qui previsto può essere modificato dalla direzione in qualsiasi momento nel corso della vigenza del contratto stesso, in base ad una delle seguenti ragioni: (a) una modifica del prospetto di affitto di base per l'intero complesso; (b) una modifica del reddito o della composizione familiare o altri fattori presi in considerazione al momento di calcolare l'affitto a carico del residente in ottemperanza a qualsiasi programma applicabile di sovvenzionamento; (c) la rettifica da parte di MassHousing di qualsiasi sovvenzione applicabile alle utenze; (d) l'esclusione del costo di una utenza precedentemente incluso nell'affitto a carico del residente; (e) la modifica delle norme di un qualsiasi programma applicabile di sovvenzionamento; (f) la mancata fornitura da parte del residente di informazioni in merito al reddito o alla composizione della famiglia di quest'ultimo o ad altri fattori, secondo le modalità richieste dalla direzione; e (g) la cancellazione di un qualsiasi programma applicabile di sovvenzionamento. Il residente concorda di essere vincolato da tale modifica dell'affitto e di corrisponderla. Fatto salvo quanto stabilito nella precedente sottosezione (f), la direzione concorda di notificare qualsiasi ritocco dell'affitto al residente per iscritto con trenta (30) giorni di preavviso, tramite addendum a questo contratto, indicando il nuovo importo dell'affitto a carico del residente. Tale notifica indicherà il nuovo importo pagabile dal residente, la data di entrata in vigore di detto importo ed i motivi della sua modifica. La notifica indicherà anche al residente che questi può incontrarsi con la direzione per discutere la modifica dell'affitto. Qualora venissero apportati ritocchi all'affitto, il residente può rescindere questo contratto senza alcun obbligo a conformarsi a tali modifiche, inviando una notifica scritta alla direzione entro dieci (10) giorni dall'invio al residente della notifica della direzione. Tale rescissione entrerà in vigore dopo trenta (30) giorni dalla data di entrata in vigore della modifica dell'affitto, indicata nella notifica di ritocco del canone.

C. VIGENZA DEL CONTRATTO

Questo contratto è valido per un (1) anno, a decorre dal _____ 20__ e, fatta salva la sua rescissione secondo le modalità di cui sotto, sarà automaticamente rinnovato per termini successivi di anni uno, una volta scaduta la decorrenza iniziale. Il residente può rescindere questo contratto alla fine della decorrenza iniziale o alla fine di qualsiasi mese delle decorrenze successive, notificando anticipatamente e per iscritto la direzione con almeno trenta (30) giorni di preavviso.

Qualora la direzione, a seguito di una situazione che esula dal suo controllo, non fosse in grado di consegnare l'appartamento al residente entro trenta (30) giorni dalla data suindicata, ciascuna parte ha il diritto di rescindere questo contratto, inviando notifica scritta alla controparte. In tal caso, il residente sarà rimborsato tempestivamente per qualsiasi pagamento versato ai sensi di questo contratto ed il contratto stesso verrà rescisso senza alcuna assunzione di responsabilità di una parte nei confronti dell'altra.

D. CAUZIONE

1. La direzione accusa ricevuta del versamento da parte del residente di USD _____, a titolo di cauzione per la durata del presente contratto o di qualsiasi sua proroga o rinnovo, a copertura di qualsiasi affitto non pagato e non sospeso o dedotto validamente ai sensi di legge e di qualsiasi danno dell'appartamento per il quale il residente è responsabile ai sensi del presente contratto, fermo restando che detto versamento non può essere considerato un affitto anticipato e che l'importo dei danni non è limitato a quello della cauzione.

La direzione concorda di depositare tale cauzione in un conto fruttifero separato, presso una banca del Commonwealth e fornirà ricevuta del versamento al residente entro trenta (30) giorni dalla data di ricezione del versamento. Detta ricevuta indicherà il nome e l'ubicazione della banca presso la quale è stato effettuato il deposito, oltre che l'importo ed il numero di conto del deposito.

2. Entro trenta (30) giorni dalla rescissione di questo contratto o all'atto del completo sgombero dell'appartamento da parte del residente, assieme a tutti i beni in suo possesso, a seconda dell'evento che si verifica per ultimo, la direzione si impegna a rifondere detto deposito cauzionale o qualsiasi suo saldo, oltre agli eventuali interessi maturati, come previsto dalla legge, dopo aver dedotto gli eventuali affitti non pagati o i danni causati dal residente o per i quali il residente è responsabile in ottemperanza a questo contratto, fatto salvo la normale usura, assieme ad una dichiarazione specificante nei dettagli la natura delle riparazioni necessarie per ovviare ai danni ed il relativo costo attuale o stimato, in conformità alla normativa vigente.
3. Se detiene un deposito cauzionale per un periodo di uno o più anni a decorrere dall'inizio dell'affittanza, la direzione è tenuta a pagare o ad accreditare al residente interessi al tasso eventualmente previsto dalla legge, alla fine di ciascun anno di locazione.
4. La direzione concorda di conformarsi alle disposizioni delle Leggi generali del Massachusetts, capitolo 186, sezione 15B relative al trattamento di qualsiasi deposito cauzionale previsto dal presente contratto.

E. ISPEZIONE

1. Alla ricezione della cauzione o quando il residente comincia la sua residenza, a seconda dell'evento che si verifica per primo, la direzione ed il residente ispezioneranno l'appartamento per determinarne le condizioni correnti. La direzione è tenuta a fornire una descrizione scritta dell'appartamento, indicandone le condizioni correnti e gli eventuali danni, usando il modulo riportato in allegato A, all'atto della ricezione del deposito cauzionale o entro i dieci giorni successivi all'inizio della locazione, a seconda dell'evento che si verifica per ultimo. Entro quindici (15) giorni dalla ricezione di detta dichiarazione o dalla data di occupazione dell'appartamento, a seconda dell'evento che si verifica per ultimo, il residente è tenuto firmare detta dichiarazione ed a restituirla alla

direzione indicando il suo assenso o ad elencare qualsiasi danno non incluso nella descrizione fornita dalla direzione. Se il residente redige un elenco separato dei danni, la direzione è tenuta entro quindici (15) giorni dalla ricezione a restituirgliene una copia indicando il suo assenso o specificando chiaramente il proprio disaccordo. Firmando il modulo di ispezione qui riportato in allegato A, il residente dichiara di aver ispezionato l'appartamento, trovandolo di suo gradimento, che, salvo quanto indicato nel modulo di ispezione, detto appartamento è pronto per essere occupato e che la direzione non è tenuta a ridipingere, a reintonacare o a eseguire altri lavori, interventi o servizi associati all'occupazione iniziale da parte del residente. Quest'ultimo riconosce che le condizioni dell'appartamento sono fedelmente descritte nel modulo di ispezione da lui firmato e concorda di consegnare l'appartamento alla direzione alla fine della locazione in condizioni altrettanto buone di quelle in cui l'ha ricevuto, fatto salvo la normale usura.

2. Prima del trasferimento altrove del residente, la direzione, su richiesta del residente stesso, può condurre con quest'ultimo una ispezione dell'appartamento su previa notifica e durante il normale orario di lavoro. In occasione di quella ispezione, la direzione determinerà se sono necessari interventi di riparazione o ridecorazione a carico del residente. Una dichiarazione scritta specificante i danni ed i costi di riparazione verrà stilata e consegnata in copia al residente entro trenta (30) giorni dall'ispezione.

Se il residente si trasferisce altrove senza previa notifica, non è più necessario che l'ispezione avvenga in sua presenza, anche se il residente continuerà a ricevere una copia della dichiarazione scritta specificante i danni, le azioni correttive ed i relativi costi, sempre che detta parte fornisca alla direzione il proprio indirizzo di inoltra postale.

F. IL RESIDENTE CONCORDA DI:

1. Pagare l'affitto il primo giorno di ciascun mese, fatto salvo quanto modificato dal successivo paragrafo G(4). Resta inteso che il ritardo ripetuto del pagamento dell'affitto costituisce una violazione del presente contratto, sufficiente a giustificare la rescissione.
2. Vivere in modo pacifico, rispettando i diritti degli altri residenti al comfort, alla sicurezza, alla privacy ed al godimento pacifico e evitare qualsiasi atto che possa interferire con tali diritti.
3. Mantenere l'appartamento pulito; usare tutti i dispositivi, gli impianti e le apparecchiature in modo sicuro e solo per gli scopi prefissati; non gettare rifiuti, distruggere, imbrattare, danneggiare o rimuovere alcunché dall'appartamento, dalle aree comuni o dei terreni del complesso.
4. Chiedere ed ottenere il permesso scritto anticipato della direzione in caso di aumento dei familiari conviventi non dovuto alla nascita o dall'adozione di un bambino, presentando al momento della richiesta una domanda modificata di locazione, comprendente i nuovi membri della famiglia. Il mancato ottenimento di tale permesso dalla direzione è causa sufficiente di rescissione del presente contratto come specificato infra.

5. Pagare le riparazioni dei danni alla proprietà, fatto salvo la normale usura, causati dalla condotta intenzionale o negligente propria, di un membro della famiglia o da un ospite del residente stesso, entro trenta (30) giorni dalla ricezione di una fattura emessa dalla direzione. La fattura scritta inviata al residente deve includere gli articoli danneggiati, l'azione correttiva richiesta ed i relativi costi.
6. Notificare tempestivamente alla direzione tutti i problemi di manutenzione ed i danni subiti dall'appartamento, senza intraprenderne la riparazione in proprio.
7. Non cedere o subaffittare l'appartamento, né permettere senza il previo assenso scritto della direzione l'occupazione dell'appartamento, se non a titolo temporaneo, di chiunque non sia elencato nel paragrafo M di questo contratto. Ai fini della presente clausola, per occupazione temporanea si intende una occupazione cumulata totale di non più di quattordici (14) giorni da parte di un dato individuo nel corso dello stesso anno solare.
8. Non dipingere, decorare, imbellire altrimenti e/o modificare, né apportare alcuna aggiunta o alterazione all'appartamento ed ai relativi dispositivi, impianti o apparecchiature, senza il previo assenso scritto della direzione. Non installare lavatrici, essiccatrici, condizionatori d'aria, antenne o altri dispositivi o apparecchiature simili senza il previo assenso scritto della direzione. Non installare serrature diverse o ulteriori sulle porte o finestre senza il previo assenso scritto della direzione e, qualora venissero installate, fornire alla direzione una copia delle relative chiavi.
9. Usare l'appartamento quale residenza privata e per nessun altro scopo senza aver prima ottenuto l'assenso scritto della direzione.
10. In ottemperanza alle disposizioni di cui al successivo paragrafo G(6), permettere alla direzione di entrare nell'appartamento ad un orario ragionevole e con adeguato preavviso per apportarvi riparazioni o migliorie, per eseguire ispezioni di manutenzione preventiva o, una volta che il residente notifichi la propria intenzione di trasferirsi altrove, per mostrare l'appartamento ai possibili locatari o ai rappresentanti di MassHousing o di altri enti pubblici. Permettere alla direzione immediato accesso in casi di emergenza.
11. Non tenere animali da affezione senza l'assenso scritto della direzione, salvo quando permesso altrimenti dai successivi paragrafi G(14) o G(15).
12. Non destinare o permettere a membri della famiglia, parenti, ospiti, invitati o agenti del residente di destinare l'appartamento ad alcun uso turbolento, rumoroso o altrimenti offensivo; non commettere disordini o disturbi, privati o pubblici; non ostruire il libero uso o accesso alle aree comuni.
13. Non commettere o permettere la commissione da parte di membri della famiglia, parenti, ospiti, invitati o agenti del residente di alcun atto illecito oppure di destinare o permettere di destinare ad usi illeciti l'appartamento, le aree comuni o i terreni del complesso. Sono comprese in tali atti o usi, in modo non limitativo, la vendita, l'uso, la distribuzione, la fabbricazione, la conservazione o il possesso di armi da fuoco illecite, di droghe illegali o

di altre sostanze controllate o la commissione di atti che causano o minacciano di causare lesioni personali o condizioni pericolose per i terzi o altrimenti descritti nel successivo paragrafo G(10) (c)-(j).

14. Il residente concorda di supervisionare attivamente ed adeguatamente i propri figli, i membri della propria famiglia, ospiti ed invitati e si assume completa responsabilità ai sensi di questo contratto per le loro azioni in relazione all'appartamento, alle aree comuni ed agli altri residenti, come se tali azioni o condotta fossero sue proprie.
15. Conformarsi alle norme, ai regolamenti ed alle responsabilità proprie del residente stesso ai sensi di qualsiasi programma applicabile di sovvenzionamento.
16. Vivere nell'appartamento e di usarlo come unico luogo di residenza.
17. Rispettare le norme ed i regolamenti del complesso approvati da MassHousing, allegati a questo contratto ed in esso inglobati, saltuariamente emendati ed approvati da MassHousing e notificati per iscritto al residente entro trenta (30) giorni dall'approvazione.
18. Fornire tempestivamente alla direzione qualsiasi lettera o notifica di HUD o di un amministratore di un dato programma applicabile di sovvenzionamento del residente o di un altro occupante approvato dell'appartamento, che contenga informazioni sull'importo o sulla verifica del reddito familiare in conformità ai requisiti di detto programma applicabile di sovvenzionamento.
19. Conservare e mantenere continuamente in esercizio i rilevatori di fumo e qualsiasi altro dispositivo di sicurezza, tipo i segnalatori di ossido di carbonio, installati nell'appartamento; mantenere inseriti gli eventuali interruttori e cariche e collegate le batterie di alimentazione di detti rilevatori.

G. LA DIREZIONE CONCORDA DI:

1. Mantenere lo stabile dell'appartamento, le aree comuni, l'appartamento e le attrezzature ivi installate in buone condizioni ed in conformità al codice sanitario statale ed a tutte le applicabili leggi, norme e regolamenti degli enti preposti, ivi compresi i requisiti di qualsiasi programma applicabile di sovvenzionamento.
2. Senza per questo limitare in alcun modo quanto precedentemente indicato, la direzione concorda di riparare con la massima rapidità possibile tutti i difetti notificati dal residente. Se ritiene di aver subito danni materiali o disturbi per colpa di un difetto, il residente ha il diritto di richiedere alla direzione una riduzione dell'affitto proporzionale ai danni o ai disturbi subiti in attesa delle riparazioni.
3. Se il reddito del residente diminuisce, rendendolo idoneo ad una o più sovvenzioni offerte da un programma applicabile di sovvenzionamento e su richiesta del residente stesso, la

direzione si impegna a ridurre l'affitto del residente in modo appropriato, in conformità al programma applicabile di sovvenzionamento, purché siano stati stanziati fondi per tale scopo ed il residente sia qualificato ed idoneo. La suindicata riduzione del canone entra in vigore non appena vengono ricevuti i fondi di sussidio.

4. Permettere al residente, per motivate ragioni comprendenti i tempi di ricezione dei pagamenti assistenziali di welfare o di benefici, di versare ratei di affitto con frequenza superiore a quella strettamente mensile, in sintonia con i tempi previsti di ricezione dei suddetti pagamenti.
5. Salvo quanto altrimenti richiesto da un programma applicabile di sovvenzionamento, non imporre aumenti di affitto estesi all'intero complesso nei confronti delle unità sovvenzionate ai sensi di un apposito programma applicabile con frequenza superiore ad una volta in dodici (12) mesi, compreso il primo anno di locazione (nella misura permessa da un qualsiasi programma applicabile di sovvenzionamento) e una volta che venisse chiesto un aumento, di notificare per iscritto il residente con trenta (30) giorni di preavviso rispetto alla data di entrata in vigore dell'aumento. Se l'aumento del canone richiede l'approvazione di MassHousing o di un qualsiasi altro amministratore di un programma applicabile di sovvenzionamento, l'entrata in vigore sarà soggetta all'ottenimento di tale approvazione e non verrà notificata senza. (Questo paragrafo permette un aumento di affitto a carico del residente nell'anno iniziale di locazione qualora la direzione lo richieda).
6. Accedere all'appartamento del residente solo al fine di (i) mostrare l'appartamento a potenziali locatari in orari ragionevoli, dopo la notifica del residente di intendere trasferirsi altrove; (ii) mostrare l'appartamento ai rappresentanti del proprietario, a MassHousing o agli enti pubblici preposti, (iii) effettuare riparazioni o migliorie, o (iv) eseguire le ispezioni di manutenzione preventiva. La direzione entrerà nell'appartamento solo dopo aver notificato il residente con un ragionevole preavviso di almeno 24 ore e ad un orario ragionevole, fermo restando che la direzione può ottenere accesso immediato ed in qualsiasi momento in caso di presunta emergenza. La direzione deve sempre notificare tempestivamente al residente, entro 24 ore, la data, l'ora e la natura dell'emergenza che ha imposto di accedere al suo appartamento in sua assenza. L'affittuario acconsente in anticipo all'ingresso della direzione nella di lui unità ai fini indicati sopra.
7. Concedere al residente almeno quattordici giorni (14) di preavviso scritto prima di rescindere il presente contratto per non pagamento del canone o per violazione del paragrafo F(13) , oppure un periodo più lungo se richiesto da un programma applicabile di sovvenzionamento o da qualsiasi disposizione applicabile delle leggi statali.
8. Concedere al residente almeno trenta (30) giorni di preavviso scritto prima di rescindere il presente contratto per motivi diversi dal mancato pagamento dell'affitto o dalla violazione del paragrafo F(13), oppure un periodo più lungo se richiesto da un programma applicabile di sovvenzionamento o da qualsiasi disposizione applicabile delle leggi statali.

9. Redigere tutte le notifiche di rescissione in termini chiari e comprensibili, includendo quanto segue:
 - a. La data specifica di rescissione del contratto.
 - b. Una dichiarazione completa dei motivi dell'azione, con riferimento alle pretese violazioni di questo contratto ed i fatti presunti sui quali si basa l'azione stessa.
 - c. Una dichiarazione indicante che, se il residente o un qualsiasi occupante approvato dell'appartamento è considerato disabile ai sensi delle applicabili leggi statali e federali, detto residente ha diritto a un accomodamento ragionevole onde risolvere le violazioni di questo contratto, qualora tali violazioni siano il risultato di detta disabilità;
 - d. Una dichiarazione indicante che il residente ha diritto di discutere la proposta rescissione della locazione assieme alla direzione in qualsiasi momento prima dello scadere della data di revoca indicata nella notifica;
 - e. Una dichiarazione indicante che, se il residente rimane nell'appartamento dopo la data specificata quale data di revoca del contratto, lo sfratto avrà luogo solo alla conclusione di una causa giudiziale che permetterà al residente di prendere le proprie difese.

10. Rescindere il contratto o sfrattare il residente solo per una delle seguenti ragioni:
 - a. Mancato pagamento dell'affitto.
 - b. Un'altra "inosservanza materiale" di questo contratto da parte del residente.
 - c. Attività criminali associate ai narcotici, condotte nell'appartamento, nel complesso o nelle loro vicinanze dal residente, un occupante dell'appartamento, familiare convivente o un ospite e qualsiasi attività di quel tipo svolta nell'appartamento, nel complesso o nelle loro vicinanze da una persona qualsiasi controllata dal residente.
 - d. La determinazione della direzione che un membro della famiglia o il residente fanno uso di droghe illegali.
 - e. La determinazione della direzione che l'uso di una droga illegale da parte del residente, di un occupante dell'appartamento, un familiare convivente o un ospite interferisce con la salute, la sicurezza o il diritto di godimento pacifico del complesso da parte degli altri residenti.
 - f. La conduzione da parte del residente, di un familiare convivente, di un ospite o di un'altra persona controllata dal residente, di una attività criminale che:

- (i) Minaccia la salute, la sicurezza o il diritto di godimento pacifico del complesso da parte degli altri residenti (compreso il personale di gestione della proprietà che risiede nel complesso); oppure che
 - (ii) Minaccia la salute, la sicurezza o il diritto di godimento pacifico delle proprie abitazioni da parte dei residenti circostanti al complesso.
- g. La fuga del residente onde evitare un procedimento giudiziario o la custodia cautelare o l'imprigionamento dopo la condanna per un reato o per la tentata commissione di un reato, il che è considerato un crimine ai sensi delle leggi vigenti nel luogo dal quale l'individuo si dà alla fuga oppure, nel caso dello stato del New Jersey, una infrazione grave.
 - h. La violazione da parte del residente di una condizione di libertà provvisoria o condizionata ai sensi delle leggi statali e federali.
 - i. La determinazione della direzione che l'abuso o l'espressione dell'abuso di alcool da parte del residente o di un suo familiare convivente minaccia la salute, la sicurezza o il diritto di godimento pacifico del complesso proprio degli altri residenti.
 - j. La determinazione della direzione che il residente, un familiare convivente, un ospite o un'altra persona controllata dal residente è coinvolto in attività criminali, indipendentemente dal fatto che detto residente, familiare convivente, ospite o persona altrimenti controllata dal residente sia stata arrestata e condannata o meno per tale attività.
 - k. Il mancato perfezionamento di un contratto riveduto o la mancata offerta di cessazione della locazione da parte del residente, come previsto dal successivo paragrafo L.3.

La direzione può rescindere questo contratto, presentando altra giusta causa, ma le rescissioni motivate con "altra giusta causa" entrano in vigore solo alla conclusione della vigenza iniziale o successiva.

In questo contratto, il termine "inosservanza materiale" è applicabile a: (1) una o più violazioni sostanziali del presente contratto; (2) ripetute violazioni minori del contratto che (a) turbano la vivibilità nel complesso; (b) influiscono negativamente sulla salute o sulla sicurezza altrui o sul diritto di qualsiasi residente al pacifico godimento del proprio alloggio in affitto e associate strutture del complesso, (c) interferiscono con la gestione del complesso o (d) hanno un effetto finanziario negativo sul complesso; e (3) la mancata puntualità di presentazione di tutte le informazioni richieste su reddito, composizione familiare o fattori di idoneità della famiglia del residente, compresa senza limitazioni la mancata soddisfazione di requisiti di divulgazione e di verifica dei numeri di Social Security, oppure la mancata firma e presentazione dei moduli di assenso alla raccolta di informazioni

sui salari e le rivendicazioni da parte di enti statali di raccolta di informazioni salariali.

11. Permettere ai residente ed ai di lui organizzatori di condurre all'interno del complesso le attività associate alla formazione o funzionamento di una organizzazione degli inquilini, stabilita in conformità ai requisiti di qualsiasi programma applicabile di sovvenzionamento, e di non interferire altrimenti con i diritti del residente di organizzarsi e partecipare ad una associazione di locatari.
12. Non imporre al residente alcun onere, penale, costo o altra imputazione eccetto quanto indicato specificatamente in questo contratto o nelle norme e regolamenti approvati da MassHousing in merito al complesso o di quanto previsto dalle leggi del Massachusetts.
13. Non discriminare alcun residente quanto ad erogazione di servizi o in nessun'altra maniera sulla base di razza, credo religioso, colore, origine nazionale, sesso, orientamento sessuale (ad esclusione di quanti siano orientati sessualmente nei confronti dei minorenni), età, informazioni genetiche, ascendenza o stato civile, perché detto residente è un veterano, membro delle forze armate, non vedente, non udente, portatore di altro handicap o è riconosciuto appartenere ad un'altra classe legalmente protetta, tipo quella dei genitori non coniugati o dei beneficiari dall'assistenza pubblica, oppure perché ci sono bambini in famiglia.
14. Permettere ai residenti di complessi dedicati agli anziani ed agli assistiti ai sensi dei programmi di cui alla Sezione 236 o alla Sezione 8, di tenere nel rispettivo appartamento comuni animali da affezione, nel rispetto delle disposizioni del caso del programma applicabile di sovvenzionamento, delle leggi statali vigenti e delle eventuali regole in materia, promulgate dalla direzione ai sensi di tali disposizioni.
15. Permettere al residente o a qualsiasi occupante approvato dell'appartamento di tenere un animale da affezione o uno richiesto quale accomodamento ragionevole alla disabilità di detto residente o occupante, e di permettere che animali da affezione o da accomodamento accompagnino i visitatori con disabilità, fermo restando il rispetto delle regole sugli animali da affezione adottate dalla direzione.

H. RICERTIFICAZIONI ANNUALI ED INTERINALI

1. RICERTIFICAZIONI ANNUALI

- (a) Il residente concorda di compilare e depositare presso la direzione un modulo di ricertificazione contenente informazioni accurate sul reddito, l'occupazione e la composizione familiare ogni anno o con maggiore frequenza, se richiesto da un programma applicabile di sovvenzionamento. Il residente deve restituire il modulo compilato entro trenta (30) giorni dalla sua ricezione. Gli anziani, i portatori di handicap e quanti sono altrimenti disabili possono compilare questo processo tramite posta o visita domiciliare e non sono tenuti a presentarsi di persona negli uffici della

direzione. Il residente concorda ulteriormente di fornire alla direzione la documentazione o le ulteriori informazioni richiesta da quest'ultima per verificare le informazioni sul modulo di ricertificazione. In base a dette informazioni, la direzione determinerà se l'affitto del residente vada modificato, se le dimensioni dell'appartamento del residente siano tuttora appropriate alle sue esigenze e se il residente continua a rientrare nei limiti di reddito stabiliti per la continua erogazione di sovvenzioni ai sensi del programma applicabile di sovvenzionamento. Il residente concorda di pagare l'affitto eventualmente ritoccato quando tale ritocco è giustificato dalla ricertificazione. Il residente concorda ulteriormente di accettare una unità abitativa di dimensioni ed ubicazione diverse se la ricertificazione indica che l'appartamento corrente non ha dimensioni tuttora appropriate alle esigenze del residente stesso.

- (b) Se il residente non presenta le richieste informazioni di ricertificazione entro la data specificata nella richiesta della direzione, quest'ultima può richiederli, a partire dal primo periodo di affitto iniziante dopo lo scadere dei trenta (30) giorni di preavviso di ricertificazione, il massimo affitto applicabile di mercato stabilito per gli occupanti del complesso che non ricevono sussidi da alcun programma applicabile di sovvenzionamento. Detto "affitto applicabile di mercato" corrisponde al "Market Rate Rental" approvato da MassHousing per i complessi assistiti ai sensi della Sezione 13A; Il "Below Market Rate Rental", conosciuto anche come affitto di mercato HUD, approvato da MassHousing e HUD per i complessi assistiti ai sensi della Sezione 236; il canone "HUD Contract Rent" per i complessi di cui alla Sezione 8 e, in relazione a qualsiasi altro programma applicabile di sovvenzionamento, o l'affitto di mercato stabilito dalla direzione per le unità non sovvenzionate all'interno del complesso o l'affitto di mercato permesso dal programma applicabile di sovvenzionamento. In tale evenienza, la direzione può implementare qualsiasi aumento di affitto risultante dal processo di ricertificazione senza dover notificare i residenti con trenta (30) giorni di anticipo, come altrimenti previsto dal paragrafo B di questo contratto.

2. RICERTIFICAZIONI INTERINALI

- (a) Il residente concorda di far rapporto entro trenta (30) giorni su qualsiasi modifica della composizione della famiglia o del numero di persone che risiedono nell'appartamento, causata dalla partenza di un a membro del nucleo familiare, o su qualsiasi modifica del reddito familiare cumulato superiore a USD 200 al mese o prodotta dall'assunzione di un familiare convivente adulto relazionato come disoccupato nell'ultima certificazione o ricertificazione. A quel punto, la direzione determinerà, sulla base delle informazioni fornite, se sia necessario modificare l'affitto del residente e se il residente continui a rientrare o meno nei limiti di reddito fissati per l'ottenimento di sovvenzioni. Il residente concorda di pagare qualsiasi ritocco dell'affitto derivante dalla ricertificazione.
- (b) Il residente può far rapporto su qualsiasi diminuzione del proprio reddito o cambiamento interessanti gli altri fattori presi in considerazione al momento di

calcolare il canone d'affitto del residente. Se la diminuzione del reddito o la modifica degli altri fattori dura più di 30 giorni, la direzione verificherà le informazioni ed apporterà la riduzione del caso in conformità alle regole del programma applicabile di sovvenzionamento e nella misura in cui le sovvenzioni siano disponibili a tale scopo ed il residente idoneo a ricevere detti fondi di sovvenzionamento in conformità al programma applicabile di sovvenzionamento. Tuttavia, se il reddito del residente viene ripristinato in tutto o in parte entro due mesi, la direzione può dilazionare il processo di certificazione finché non viene stabilito il nuovo reddito. In quel caso la riduzione dell'affitto sarà retroattiva e la direzione non potrà sfrattare il residente per mancato pagamento del canone durante il periodo di diminuzione relazionata del reddito di quest'ultimo ed in attesa del completamento della certificazione. Il residente ha trenta (30) giorni a decorrere dalla ricezione della notifica scritta di pagamento di qualsiasi importo d'affitto da corrispondersi durante il periodo descritto sopra per saldare tale importo o la direzione potrà sfrattarlo per mancato pagamento dell'affitto.

(c) Se il residente non notifica alla direzione questi cambiamenti interinali, la direzione può aumentargli l'affitto fino all'applicabile canone di mercato, come definito nella sezione H(1)(b) senza doverlo notificare con trenta (30) giorni di anticipo, come altrimenti richiesto dal paragrafo B di questo contratto.

3. Il residente può chiedere di incontrarsi con la direzione e discutere qualsiasi modifica dell'affitto o del pagamento assistenziale derivante dalla ricertificazione. Se il residente richiede un tale colloquio, la direzione concorda di incontrarsi con il residente e discutere il modo in cui è stato calcolato l'affitto e l'eventuale pagamento assistenziale di quest'ultimo.

I. CESSAZIONE DELL'ASSISTENZA

[Applicabile solo agli inquilini che ricevono assistenza tramite il programma HUD di supplemento dell'affitto, il programma di affitto assistito ed il programma Sezione 8]

1. Il residente è consapevole del fatto che l'assistenza messa a sua disposizione può essere interrotta se si verifica uno degli eventi successivi. L'interruzione dell'assistenza può significare la messa a disposizione dell'assistenza stessa ad un altro residente da parte della direzione ed il ricalcolo del canone d'affitto del residente interessato o che HUD ha annullato il programma applicabile di sovvenzionamento. Inoltre, se l'assistenza del residente viene annullata in applicazione dei criteri di cui ai successivi commi (a) o (b), il residente è tenuto a versare l'applicabile affitto di mercato, come definito nella sezione H(1)(b).

(a) Il residente non fornisce alla direzione le informazioni o le relazioni richieste ai sensi del paragrafo H entro 10 giorni solari dalla data di ricezione della notifica dell'intenzione della direzione di annullare il pagamento assistenziale del residente stesso.

- (b) L'importo che il residente è tenuto a versare per pagare l'affitto e le utenze ai sensi delle norme e dei regolamenti HUD è pari all'"affitto lordo familiare" calcolati in conformità ai applicabili regolamenti di sovvenzionamento.
 - (c) HUD conclude l'applicabile programma di sovvenzionamento usato per assistere il residente.
2. La direzione concorda di presentare al residente una notifica scritta dell'annullamento proposto. L'avviso indicherà al residente che, durante i dieci (10) giorni solari successivi la data di notifica, questi può chiedere di incontrarsi con la direzione per discutere la proposta interruzione dell'assistenza. Se il residente richiede di discutere l'annullamento proposto, la direzione concorda di incontrarsi con lui.
 3. L'annullamento dell'assistenza non influisce sugli altri diritti del residente previsti dal presente contratto o dalle leggi applicabili, compreso il diritto di occupare l'appartamento. Se viene annullata ai sensi del precedente paragrafo 1.(a) o (b), l'assistenza può essere ripristinata in un secondo tempo purché il residente presenti i dati sul reddito o di altro tipo richiesti dalle procedure HUD, effettuati tempestivamente il saldo di qualsiasi affitto pagabile a seguito dell'annullamento e la direzione determini che tale residente sia idoneo all'assistenza e tale assistenza sia disponibile.

J. DIMENSIONI E TIPO DI UNITÀ ABITATIVA

Il residente è consapevole che la direzione deve assegnare le unità abitative in funzione al numero di familiari conviventi per assegnare efficacemente le unità a quanti siano più bisognosi. Inoltre, i requisiti dei programmi di sovvenzionamento possono imporre alla direzione di assegnare le unità prendendo in considerazione le dimensioni dell'unità, il rapporto tra i membri della famiglia, il loro sesso ed età e le preferenze della famiglia in questione. Se, a parere della direzione, il residente è o diventa idoneo ad una unità abitativa di dimensioni diverse e se è disponibile una unità di dimensioni e tipo appropriati, il residente concorda di:

- (a) Traslocare entro trenta (30) giorni dalla notifica della direzione in merito alla disponibilità di un appartamento del complesso avente le dimensioni richieste; oppure
- (b) Se l'appartamento è più grande dell'unità necessaria, di rimanere in detta unità e di pagare l'applicabile affitto di mercato come definito nella sezione H(1)(b) o un affitto basato sulle dimensioni dell'appartamento occupato, a seconda della determinazione della direzione e di quanto permesso dal programma applicabile di sovvenzionamento.

K. ACCOMODAMENTI RAGIONEVOLI

1. La direzione ed il residente convengono e concordano che la gestione del complesso può essere soggetta a varie leggi federali, statali e locali in merito all'equa locazione,

compresa senza limitazioni la Sezione 504 delle leggi Rehabilitation Act del 1973; Americans with Disabilities Act, titoli II e III; Fair Housing Act e del capitolo 151B delle leggi del Massachusetts, che richiedono l'accomodamento ragionevole dei portatori di disabilità, come definito in dette leggi (tali leggi ed i relativi regolamenti attuativi sono riferiti qui di seguito come, "leggi applicabili"). La direzione ha promulgato la propria politica in materia e ha fornito al residente una copia di tale politica prima di perfezionare questo contratto. La direzione concorda di fornire al residente le eventuali modifiche di tale politica promulgate saltuariamente dalla direzione stessa con l'approvazione di MassHousing. Detta politica, saltuariamente emendata, viene qui detta "politica della direzione sull'accomodamento ragionevole".

2. Come stabilito dalla politica della direzione sull'accomodamento ragionevole, soggetto alle leggi applicabili ed in riferimento alla propria disabilità o a quella di un occupante permanente dell'appartamento (l'"occupante con disabilità"), , il residente può chiedere che la direzione fornisca un "accomodamento ragionevole" onde garantire all'occupante con disabilità pari accesso alle attrezzature, servizi e programmi del complesso. Tale accomodamento ragionevole può includere modifiche dell'edificio o di una singola unità e revisioni delle politiche, della prassi e delle procedure. Ricevuta una richiesta in tal senso, la direzione concorda di:
 - (a) Rispondere alla richiesta del residente seguendo le procedure stabilite dalla politica sull'accomodamento ragionevole della direzione stessa e le disposizioni delle leggi applicabili.
 - (b) Nella misura richiesta dalle leggi applicabili, fornire tale accomodamento ragionevole all'occupante con disabilità, apportando modifiche ai propri regolamenti, politiche o procedure e provvedendo a proprie spese alle alterazioni strutturali dell'unità o delle aree comuni fino al punto di rasentare la non fattibilità strutturale, il superamento degli obblighi finanziari o amministrativi o di richiedere una modifica fondamentale del programma della direzione e
 - (c) Nella misura in cui la direzione determina di non poter fornire tale accomodamento ragionevole per i motivi indicati nella precedente clausola (b), di incontrarsi con il residente per determinare il modo migliore di fornire tale accomodamento ragionevole con i fondi disponibili e, se imposto dalle leggi applicabili, di permettere a quest'ultimo di eseguire a proprio carico le alterazioni strutturali richieste.

3. Su previa approvazione di MassHousing, la direzione può modificare uno o tutti i termini e le condizioni del contratto a decorrere dalla fine della vigenza iniziale o in qualsiasi momento durante una proroga successiva, consegnando un'apposita notifica al residente assieme all'offerta di un contratto emendato o di un addendum di revisione del contratto esistente. Tale notifica ed offerta devono essere consegnate al residente con almeno sessanta (60) giorni di preavviso rispetto alla data di entrata in vigore della modifica. Entro dieci (10) giorni dalla ricezione di tale notifica, il residente deve accettare le clausole e le condizioni modificate, firmando il contratto riveduto o l'addendum, oppure rifiutare tali clausole e condizioni modificate, notificando per iscritto alla direzione ed in conformità al contratto di voler cessare la locazione. Tale cessazione avrà luogo nella data di entrata in vigore della modifica, riportata sulla relativa notifica. Il mancato perfezionamento di un contratto riveduto o la mancata offerta di cessazione della locazione da parte del residente costituisce una giusta causa di sfratto.
4. Se una particolare disposizione di questo contratto, una sua porzione o la sua applicazione ad una persona o circostanza specifica viene considerata nulla, ciò non inficia la parte rimanente del contratto (o di tale disposizione) né la sua applicazione ad altre persone o circostanze.
5. Le notifiche previste dal presente contratto saranno considerate debitamente consegnate
 - a. Alla direzione: se spedite per via raccomandata o con ricevuta di ritorno alla direzione presso l'indirizzo qui indicato o un altro indirizzo, designato per iscritto dalla direzione, oppure se consegnate personalmente al direttore del complesso, ma non al sovrintendente residente né al personale di manutenzione.
 - b. Al residente: le notifiche devono essere redatte per iscritto e recapitate al residente per posta o personalmente al di lui appartamento. Nel caso dei residenti che ricevono le sovvenzioni previste dalla sezione 236, oppure se la direzione sta rescindendo il contratto per un'"altra buona causa", la notifica di rescissione o di modifica di questo contratto va considerata eseguita (1) inviando una lettera per posta, opportunamente affrancata ed indirizzata al residente presso il di lui appartamento e (2) consegnando una copia di detta notifica di rescissione o di modifica ad un qualsiasi adulto che risponda alla porta dell'appartamento; oppure se non risponde alcun adulto, infilando la notifica sotto la porta o nello stipite della porta dell'appartamento; o affiggendo la notifica alla porta stessa qualora fosse impossibile infilarla sotto la porta o nello stipite della porta dell'appartamento.
 - c. I residenti con disabilità che hanno presentato alla direzione una richiesta scritta di notifica in un formato alternativo, tipo grandi caratteri di stampa o registrata su nastro, o che hanno richiesto alla direzione di inviare le notifiche ai rispettivi rappresentanti, non verranno considerati notificati a meno di seguire le istruzioni indicate.

6. Questo contratto ed i diritti delle parti contraenti sono soggetti ai termini ed alle disposizioni di qualsiasi programma applicabile di sovvenzionamento, di qualsiasi mutuo di MassHousing, accordo regolamentare, contratto HUD o statale di abbattimento dell'interesse, contratti ai sensi della Sezione 8 ed a tutti gli altri statuti, norme e regolamenti degli applicabili enti federali, stato o governativi. In caso di conflitti o di incongruenze, le disposizioni e le condizioni di detti termini e clausole, mutui, accordi, contratti, statuti, norme e regolamenti e successivi emendamenti hanno la precedenza su questo contratto.
7. L'eventuale rinuncia all'esercizio di un termine, condizione, impegno o obbligo previsto da questo contratto in caso di violazione da parte del residente o della direzione non può essere considerata una rinuncia a tale termine, condizione, impegno o obbligo né ad alcun esercizio successivo.
8. Ai sensi della legge applicabile, la direzione sottoscriverà una polizza assicurativa con massimale di USD 750 a copertura dei costi attuali di trasferimento del residente in caso di incendio o di danni da esso causati.
9. Il residente concorda e riconosce di assumersi l'esclusiva responsabilità dei proprio beni personali da lui controllati, in qualsiasi parte del complesso. In conformità alle disposizioni vigenti, la direzione non può essere ritenuta in alcun modo responsabile del danneggiamento o della perdita di beni di qualsiasi tipo che possono essere stati persi, rubati, danneggiati o distrutti dal fuoco, dall'acqua, dal vapore o da qualsiasi altra causa qualsivoglia, durante la loro conservazione nell'appartamento o altrove nel o vicino al complesso. Il residente prende atto del fatto che la direzione ed il proprietario non forniscono copertura assicurativa per i beni personali del residente.

M. OCCUPANTI APPROVATI

Il residente concorda e successivamente certifica, firmando questo contratto, che solo le persone denominate sotto sono considerate risiedere nell'appartamento. Si impegna inoltre a non cedere questo contratto, subaffittare la locazione, domiciliare permanentemente alcun affittuario, pensionante o persone diverse da quelle elencate in questo paragrafo, oltre a non permettere l'uso dell'appartamento per alcuno scopo diverso da quello di privata abitazione destinata esclusivamente ai seguenti occupanti:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

N. NUMERI TELEFONICI DEL RESIDENTE

Il residente si impegna a fornire alla direzione il proprio numero telefonico sia di casa che eventualmente sul lavoro. Qualsiasi modifica di tali numeri va notificata tempestivamente.

_____ Ufficio

_____ Casa

Il residente fornirà alla direzione il numero telefonico di un terzo che non vive assieme al residente stesso e con il quale è possibile mettersi in contatto in caso di emergenza.

_____ Nome del contatto

_____ Numero telefonico

O. INDIRIZZO E NUMERO TELEFONICO DEL PROPRIETARIO/AGENTE

Il presente indirizzo e numero telefonico del proprietario sono i seguenti:

Nome _____ Numero telefonico _____

Indirizzo _____

Il presente indirizzo e numero telefonico della direzione, la quale è responsabile della cura, manutenzione e riparazione del complesso ed autorizzata a ricevere le notifiche di inottemperanza e di comparizione per conto del proprietario, sono:

Nome _____ Numero telefonico _____

Indirizzo _____

P. SANZIONI IN CASO DI MANCATO RELAZIONAMENTO O DI PRESENTAZIONE DI INFORMAZIONI FALSE

Se il residente evita volontariamente di fare rapporto o dichiara il falso al momento di riportare informazioni su una qualsiasi domanda o ricertificazione o su una modifica interinale relativa a composizione familiare o ad altri dati determinanti l'idoneità o l'affitto del residente, finendo per ottenere un affitto inferiore all'importo richiesto dalle applicabili norme di sovvenzionamento ai sensi di un programma applicabile, il residente concorda di rimborsare alla direzione la differenza tra l'affitto che avrebbe dovuto pagare e quello che gli era stato imputato. Inoltre, il residente può essere soggetto a sfratto per inosservanza materiale di questo contratto e alle altre sanzioni previste dalle leggi federali e/o statali, che comprendono multe e/o incarcerazione e che, ai sensi delle leggi federali, includono ammende fino a 10.000 dollari e l'incarcerazione fino a cinque (5) anni. Il residente non è tenuto a rimborsare alla direzione per aver pagato meno del dovuto solamente a causa della mancata osservanza da parte della

direzione delle procedure applicabili e previste da un dato programma applicabile di sovvenzionamento al momento di calcolare l'affitto o i pagamenti assistenziali.

Q. AMMINISTRATORE FIDUCIARIO/SOCIETÀ DI PERSONE

Qualora il proprietario fosse un amministratore fiduciario o una società di persone, nessun amministratore fiduciario, beneficiario o azionista di detta amministrazione fiduciaria e nessun socio accomandatario o accomandante di detta società può essere in alcun modo ritenuto personalmente responsabile nei confronti di terzi di alcun termine, condizione, obbligo, impegno o accordo qui espresso o assunto come implicito né di alcuna rivendicazione di danni o fondamento di un'azione legale o basata sull'equity e derivante dall'uso, locazione o manutenzione dell'appartamento e l'unica rivalsa contro tali responsabilità propria del residente può essere avanzata solo contro i beni di tale amministrazione fiduciaria o società di persone.

R. ALLEGATI ED APPENDICI

Questo contratto comprende tutti gli allegati e le appendici presentati in coda al presente contratto, nel quale sono incorporati a titolo di riferimento.

Dopo aver letto e compreso quanto indicato sopra, la direzione ed il residente firmano questo contratto di alloggio in data odierna, addì _____20____.

Direzione _____

Residente _____

Residente _____

Allegati

Appendice A – Sovvenzioni applicabili all'unità e/o al residente

Allegato A - Modulo di ispezione

Allegato B – Norme e regolamenti approvati da MassHousing

Allegato C – Obbligazioni esentasse e postilla di accredito fiscale per i redditi bassi

Allegato D – Certificato di osservanza del proprietario alle procedure di idoneità dei locatari e di affitto di cui al modulo HUD-50059 (solo per i complessi sovvenzionati da HUD)

Allegato E – Addendum VAWA (per i soli complessi HUD sovvenzionati ai sensi della Sezione 8)

APPENDICE A

SOVVENZIONI APPLICABILI ALL'UNITÀ E/O AL RESIDENTE

- Sezione 236 - Pagamento di riduzione degli interessi, fornito da HUD e gestito da MassHousing
- Sezione 13A - Pagamento di riduzione degli interessi, fornito dal Commonwealth del Massachusetts e gestito da MassHousing
- Sezione 8 - Assistenza basata su complessi, fornita da HUD e gestita da Mass Housing o da Housing Authority
- Sezione 8 - Assistenza abitativa a coupon, fornita da HUD e gestita da Housing Authority
- Accrediti fiscali per i redditi bassi ai sensi della Sezione 42 del codice erariale IRS del 1986, e successivi emendamenti
- Accrediti fiscali per l'edilizia popolare del Massachusetts ai sensi delle leggi generali del Massachusetts, cap. 62, sez. 6 I
- Sovvenzioni HOME fornite da
 - Massachusetts Department of Housing and Community Development; e/o
 - _____
- Assistenza MRVP fornita dal Massachusetts Department of Housing and Community Development
- Obbligazioni esentasse di finanziamento ai sensi della Sezione 142 del codice erariale IRS del 1986, e successivi emendamenti, fornite da MassHousing
- Assistenza Mobile MRVP o AHVP fornita da DHCD e gestita dalle autorità locali preposte all'edilizia popolare
- [Altro –specificare] Contratto di alloggio 6/09 20

ALLEGATO A

MODULO DI ISPEZIONE

Data: _____

Gent. Residente,

“QUESTA È UNA DICHIARAZIONE IN MERITO ALLE CONDIZIONI DEI LOCALI DA LEI PRESI IN LOCAZIONE O AFFITTATI. DOVREBBE LEGGERLA ATTENTAMENTE PER CONTROLLARE CHE SIA GIUSTA. SE LO FOSSE, È PREGATO DI FIRMARLA. COSÌ FACENDO, LEI CONCORDA CHE L'ELENCO È ESATTO E COMPLETO. SE L'ELENCO È ERRATO, ELENCHI A PAGINA 2 DEL MODULO QUALSIASI DANNO DA LEI NOTATO NELL'APPARTAMENTO. QUESTA DICHIARAZIONE DEVE ESSERE RESA ALLA DIREZIONE ENTRO QUINDICI GIORNI DELLA RICEZIONE DA PARTE SUA DELL'ELENCO O ENTRO QUINDICI GIORNI DAL SUO TRASFERIMENTO IN DETTO APPARTAMENTO A SECONDA DELL'EVENTO CHE SI SIA VERIFICATO PER ULTIMO. SE LEI NON CONSEGNA L'ELENCO ENTRO IL PERIODO SPECIFICATO, UN FUTURO GIUDICE POTREBBE CONSIDERARE TALE MANCANZA COME PROVA DEL SUO RICONOSCIMENTO CHE L'ELENCO È ESATTO E COMPLETO IN QUALSIASI CAUSA LEI VOLESSE INTENTARE PER RECUPERARE LA SUA CAUZIONE”.

DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI DEI LOCALI

In fede, _____

DIREZIONE

Spunti una casella:

- Ho ispezionato ed approvato il mio nuovo appartamento, come descritto sopra, e concordo che detto appartamento è stato completato in modo soddisfacente e che al momento non richiede alcuna riparazione o correzione.

Data _____

_____ Firma del residente

- Ho ispezionato il mio nuovo appartamento, come descritto sopra, ed eccetto le correzioni e le riparazioni indicate sotto, concordo che appartamento detto appartamento è stato completato in modo soddisfacente e che al momento non richiede alcuna riparazione o correzione a parte quelle indicate sotto.

Al momento, il mio appartamento richiede le seguenti correzioni e riparazioni.

Nome: _____

N° di appartamento: _____

Cucina: _____

Stanza da letto principale: _____

Soggiorno: _____

Seconda stanza da letto: _____

Bagno: _____

Altri commenti: _____

Il residente riconosce che le correzioni e le riparazioni da lui richieste sopra sono state effettuate in modo completo e soddisfacente da parte della direzione in data _____ 20__, eccetto nel caso delle seguenti voci, che sia il residente che la direzione concordano avere minore importanza, non influire sull'abitabilità dell'appartamento e da non richiedere riparazione di per sé:

_____ Firma del residente

_____ Firma del rappresentante della direzione

ALLEGATO B

NORME E REGOLAMENTI APPROVATI DA MASSHOUSING

ALLEGATO C

OBBLIGAZIONI ESENTASSE E POSTILLA DI ACCREDITO FISCALE PER I REDDITI BASSI

(applicabile agli appartamenti soggetti a sovvenzioni tramite obbligazioni esentasse e/o accrediti fiscali per i redditi bassi)

- (a) Come indicato nella precedente appendice A, questo appartamento è soggetto ai regolamenti ed alle limitazioni associate all'assistenza ricevuta dal complesso in relazione ad obbligazioni esentasse e/o ad accrediti fiscali per i bassi redditi forniti ai sensi della Sezione 42 del codice erariale IRS del 1986, e successivi emendamenti (il “codice”). In considerazione di tali scopi, il residente è stato determinato essere un “inquilino idoneo” ai sensi del presente contratto di affitto.
- (b) L'ottenimento da parte del residente dello stato di “inquilino idoneo” certificando il falso al momento di dichiarare il reddito familiare o i propri beni in uno dei documenti di screening, certificazione o richiesta costituisce una “inosservanza materiale” di questo contratto. Il residente è tenuto a documentare ciascuna ricertificazione successiva del reddito e dei propri beni ad intervalli annuali o nelle occasioni richieste dall'ente regolatore delle obbligazioni esentasse e/o dei crediti fiscali o dalla direzione, compresi senza limitazioni la dichiarazione dei redditi federale e quella statale ed i moduli W-2 o 1099 dell'Internal Revenue Service (o i loro equivalenti) del residente e degli altri membri del di lui nucleo familiare per l'anno solare precedente quello in cui viene avanzata tale richiesta.
- (c) Se il residente il falso al momento di dichiarare la composizione familiare, tale certificazione costituisce una “inosservanza materiale” di questo contratto. Il residente è obbligato a fornire una verifica della composizione del nucleo familiare per ciascuna persona destinata a risiedere nell'appartamento. I documenti accettabili di verifica che la direzione può richiedere a questo scopo comprendono senza limitazioni i certificati di nascita di ciascun minorenne che risiederà nell'appartamento, copie delle schede o dei numeri di Social Security, la copia della patente o un altro mezzo accettabile di identificazione. Il residente è tenuto a fornire la documentazione necessaria a ciascuna ricertificazione successiva della composizione familiare, come richiesto dall'ente regolatore di tali obbligazioni esentasse e/o crediti fiscali o dalla direzione.
- (d) IL RESIDENTE RICONOSCE ANCHE CHE IN CONFORMITÀ ALLE CONDIZIONI DELLE OBBLIGAZIONI ESENTASSE ED AL PROGRAMMA DI CREDITI FISCALI, UN NUCLEO FAMILIARE COMPOSTO COMPLETAMENTE DA STUDENTI A TEMPO PIENO COME DEFINITI NELLA SEZIONE 151(4) DEL CODICE ERARIALE IRS È ESCLUSO DALLA QUALIFICA DI INQUILINO IDONEO, INDIPENDENTEMENTE DAL REDDITO, A MENO CHE TALE FAMIGLIA DI STUDENTI A TEMPO PIENO NON ABBA DIRITTO AD UNA ESENZIONE PERMISSIBILE. TALI ESENZIONI PERMISSIBILI COMPREDONO QUANTO SEGUE: (1) IL NUCLEO FAMILIARE COMPRENDE UNA PERSONE CHE NON È UNO STUDENTE A TEMPO PIENO SECONDO LA DEFINIZIONE DEL CODICE; (2)

TUTTI GLI OCCUPANTI SONO CONIUGATI E PRESENTANO UNA DICHIARAZIONE CONGIUNTA DEI REDDITI; (3) UNO DEGLI OCCUPANTI RICEVE ASSISTENZA AI SENSI DEL TITOLO IV DELLA LEGGE SOCIAL SECURITY ACT; (4) UNO DEGLI OCCUPANTI È ISCRITTO A CERTI CORSI DI ADDESTRAMENTO PROFESSIONALE SUPPORTATI DAL GOVERNO; (5) UNO DEGLI OCCUPANTI È UN GENITORE NON CONIUGATO CON FIGLI DIPENDENTI (NEL SIGNIFICATO DEL TERMINE PRESENTATO NELLA SEZIONE 152 DEL CODICE). DI CONSEGUENZA, SE IL RESIDENTE, DOPO LA CERTIFICAZIONE INIZIALE, LA RICERTIFICAZIONE ANNUALE O IN QUALSIASI MOMENTO DURANTE IL PERIODO A BASSO REDDITO, NON SI QUALIFICA QUALE INQUILINO IDONEO IN BASE AL SUO STATO DI STUDENTE A TEMPO PIENO, TALE EVENTO COSTITUISCE UNA INOSSERVANZA MATERIALE DI QUESTO CONTRATTO. LA DIREZIONE RESCINDERÀ IL CONTRATTO, LA PARTECIPAZIONE DEL RESIDENTE AI PROGRAMMI VERRÀ ANNULLATA E L'INQUILINO VERRÀ SFRATTATO.

- (e) In deroga a quanto precedentemente stabilito in questo contratto, l'appartamento non può essere occupato da nessuno eccetto il residente ed i suoi familiari conviventi per un periodo superiore a quattordici (14) giorni nel corso dello stesso anno solare. Il protrarsi oltre di tale occupazione con il permesso del residente e senza il previo assenso scritto della direzione costituisce una inosservanza materiale di questo contratto, sufficiente a causarne la rescissione ed il conseguente sfratto del residente.

ALLEGATO D

Si prega di fare riferimento all'accluso certificato di conformità del proprietario alle procedure di idoneità dei locatari e di affitto di cui al modulo HUD-50059 (solo per i complessi sovvenzionati da HUD)

ALLEGATO E

**Si prega di fare riferimento all'accluso addendum VAWA
(per i soli complessi HUD sovvenzionati ai sensi della Sezione 8)**