

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA - CF 00173680364
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO A CANONE CONCORDATO Art. 2 comma 3 l. 431/98
Accordo territoriale del comune di CASTELFRANCO EMILIA depositato il 26/11/2004

Il/la Sig./ra _____ nato/a a _____ in data _____ attualmente residente a _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____ e il/la Sig./ra _____ nato/a a _____ in data _____ attualmente residente a _____ via _____ n. _____ codice fiscale _____ di seguito con denominazione di **locatore**

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/lla Sig./ra _____ nato a/in _____ il _____ residente a _____ in via _____ n. _____ codice fiscale _____, di seguito con denominazione di **conduttore**, che accetta, per sè e i suoi aventi causa

l'immobile sito in _____ in via _____ n° _____, piano _____, interno _____, composta di n. _____ vani e dotata dei seguenti elementi accessori: cantina.

COMUNICAZIONE ex art. 8, comma 3, del DL 11 luglio 1992, n. 333 convertito con legge 8 agosto 1992, n. 359:

ESTREMI CATASTO ALLOGGIO: foglio _____, mappale _____, sub _____, cat _____, classe _____, rendita cat Euro _____.

ESTREMI CATASTO GARAGE: foglio _____, mappale _____, sub _____, cat _____, classe _____, mq _____, rendita cat Euro _____.

ESTREMI CATASTO CANTINA: foglio _____, mapp _____, sub _____, cat _____, classe _____, mq _____, rendita cat, Euro _____.

DICHIARAZIONE DI **CONFORMITÀ IMPIANTO GAS** rilasciata dalla ditta _____ p.iva n. _____ - via _____, n. _____ comune di _____ in data _____

DICHIARAZIONE DI **RISPONDEZZA IMPIANTO ELETTRICO** rilasciata dalla ditta _____ p.iva n. _____ - via _____, n. _____ comune di _____ in data _____

ATTESTATO DI **CERTIFICAZIONE ENERGETICA nr.** _____ rilasciata da _____ in data _____.

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

ARTICOLO 1 (Durata, proroga, rinuncia). Il contratto è stipulato per la durata di **anni 3** dal _____ al _____, e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare le opere di cui all'articolo 3 della legge n.431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all' articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per rinnovare il contratto a nuove condizioni, ovvero rinunciare, con comunicazione all'altra parte delle proprie intenzioni da inviare con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni.

ARTICOLO 2 (Disdetta del contratto da parte del locatore)

Il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi: a) *quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;* b) *quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;* c) *quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;* d) *quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;* e) *quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;* f) *quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;* g) *quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione.* Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 mesi agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto alle stesse condizioni o, in alternativa, al risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone corrisposto.

ARTICOLO 3 (Canone e variazione ISTAT). Il canone annuo di locazione, secondo gli accordi territoriali tra le organizzazioni sindacali, depositato Presso il Comune di CASTELFRANCO EMILIA è convenuto in € _____ (_____), che il conduttore si obbliga a corrispondere con bonifico o in altra forma da concordare, in n° 12 rate eguali anticipate di €. _____ (_____) ciascuna, scadenti il 20 del mese. Il canone può essere aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata da ISTAT dell'indice FOI dei prezzi al consumo verificatesi nei dodici mesi precedenti. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello della richiesta del locatore con lettera raccomandata.

ARTICOLO 4 (Deposito cauzionale). A garanzia delle obbligazioni contrattuali il conduttore versa al locatore o delegato - che con la firma del contratto ne rilascia in caso quietanza, la somma di € _____ (_____) pari a **3 mensilità**, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale sarà restituito al conduttore al termine della locazione insieme agli interessi maturati, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il deposito cauzionale è corrisposto contestualmente alla firma del contratto.

ARTICOLO 5 (Oneri accessori - Condominio). Per la disciplina di ripartizione degli oneri accessori le parti applicheranno la Tabella oneri accessori, allegato G al Decreto ministeriale delle Infrastrutture e dei trasporti ai sensi dell'Art. 4, c. 2 L. 431/98 che costituisce allegato A al presente contratto. Per quanto ivi non previsto, le parti richiamano le norme vigenti, gli usi locali e le tabelle concordate fra le organizzazioni stipulanti il presente accordo. Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - entro 60 giorni dalla richiesta. Prima del pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione, nonché di avere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o l'amministratore condominiale dei documenti giustificativi delle spese. Insieme al pagamento della 1° rata del canone, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

ARTICOLO 6 (spese di registro e bolli) Le eventuali spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti nonché quelle di registrazione sono suddivise al 50% tra locatore e conduttore. Vengono registrate 2 copie di cui una per l'Agenzia delle Entrate. Il locatore trattiene l'originale e ne fornisce copia al conduttore. Il locatore provvederà ad anticipare le spese per registrare il contratto, e il conduttore rimborserà la quota di sua spettanza. ACER trattiene nei propri archivi una fotocopia del contratto, oltre ai materiali prodotti raccolti in fase di preparazione del contratto stesso.

ARTICOLO 7 (Pagamento, risoluzione e prelazione). Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone nonché di oneri dovuti, se di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 5 e 55 L. 27/7/1978, n.392. La vendita dell'immobile non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione alla scadenza del contratto. Alla cessazione della locazione viene redatto e firmato dalle parti un **verbale di riconsegna**.

ARTICOLO 8 (Uso). L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso civile abitazione del conduttore e persone conviventi. Il conduttore si impegna a non ospitare permanentemente altre persone nell'appartamento, tranne incremento naturale per nascite. Inoltre è vietata la sublocazione totale o parziale. Il mancato rispetto degli obblighi della presente clausola è causa di risoluzione contrattuale. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27.7.1978 n.392.

ARTICOLO 9 (Recesso del conduttore). E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso a mezzo lettera raccomandata con tre mesi di anticipo prima di lasciare l'alloggio.

ARTICOLO 10 (Consegna alloggio). Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locato e di averlo trovato adatto all'uso convenuto e di prenderlo in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del bene, dando atto, in relazione allo stato, di quanto risulta dal **verbale di consegna** ai sensi dell'art. 1590 C.C. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato in cui l'ha ricevuto, salvo deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile, da intendersi con la sottoscrizione del contratto conosciuto ed accettato. Si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condòmini. E' in ogni caso fatto obbligo al conduttore di osservare condotte civili e di buon vicinato.

ARTICOLO 11 (Modifiche e danni). Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti non dipendenti dal locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 12 (Assemblea condominiale). Il conduttore ha diritto di voto nell'assemblea condominiale, in luogo del proprietario, nelle delibere relative alle spese/modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha diritto di intervenire, senza voto, su quelle relative alla modifica degli altri servizi comuni. In caso si tratti di edificio non in condominio, il conduttore ha gli stessi diritti in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria e i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

ARTICOLO 13 (Impianti). Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente di quell'impianto. In caso di inosservanza il locatore è autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

ARTICOLO 14 (Accesso). Il conduttore deve consentire al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati l'accesso all'unità immobiliare, per motivate ragioni, tra le quali l'intenzione di vendere, nel qual caso il conduttore deve consentire la visita una volta la settimana per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi o secondo gli usi locali.

ARTICOLO 15 (Commissione di conciliazione). La commissione di conciliazione di cui all'art. 6 del D.M. Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti è composta da 3 membri di cui due scelti dal locatore e dal conduttore fra appartenenti alle rispettive organizzazioni sindacali ed un terzo con funzioni di Presidente, scelto dagli altri due. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

ARTICOLO 16 (Patti contrari al presente contratto). È nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal presente contratto.

ARTICOLO 17 (Fondo di garanzia). Locatore e conduttore si danno atto che con la sottoscrizione del presente contratto aderiscono all'iniziativa siglata mediante convenzione tra il Comune di CASTELFRANCO EMILIA / Istituzione per la gestione dei servizi sociali e Acer Modena volta all'attivazione del fondo di garanzia così come meglio dettagliata nell'appendice al presente contratto.

ARTICOLO 18 (Varie). A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs 196/03). Per quanto non previsto in contratto le parti rinviano alle discipline del C.C., delle leggi n. 392/78 e n. 431/98 e agli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed **all'accordo territoriale del Comune di CASTELFRANCO EMILIA**, depositato il 26/11/2004.

Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità che le dimensioni dell'alloggio oggetto della locazione sono di **MQ** _____ (calpestabile) e pertanto si colloca come segue:
 zona _____ sub-fascia _____. L'immobile è dotato dei seguenti **parametri oggettivi**:

• Impianto di riscaldamento _____	• Cantina _____
• Impianto fisso di aria condizionata _____	• Ascensore _____
• Autorimessa - Box o Posto Auto se Centro storico _____	• Doppi servizi _____
• Terrazzo / Balcone (oltre 5mq) _____	• Giardino condominiale _____

ARREDI: L'alloggio è/NON è arredato.

TINTEGGIATURA: L'alloggio viene consegnato TINTEGGIATO/NON TINTEGGIATO di fresco, e tale sarà riconsegnato.

L'immobile presenta i seguenti **parametri soggettivi**:

• piano dell'alloggio _____	• _____
• stato manutentivo alloggio _____	• stato manutentivo dello stabile _____
• livello delle finiture dell'alloggio _____	• livello delle finiture dello stabile _____

APPENDICE AL CONTRATTO DI AFFITTO

Fra il locatore ed il conduttore del contratto di locazione soprascritto e **ACER** (Azienda Casa Emilia-Romagna) di Modena - soggetto gestore del Fondo di Garanzia a ciò delegata in virtù di convenzione con il **COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA** / Istituzione per la Gestione dei Servizi Sociali del 23/12/2009 – qui rappresentata dal Presidente ANDREA CASAGRANDE, nato a Castelfranco Emilia il giorno 19/06/1953 e domiciliato presso la sede ACER in via Cialdini 5 – 41123 Modena,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

premesso che e' stato istituito un fondo di garanzia per la locazione destinato alla copertura dei rischi di morosità nel pagamento del canone, delle spese accessorie e degli eventuali danni procurati all'immobile da parte del conduttore; che le parti sopradescritte, firmatarie del contratto di locazione per l'**alloggio sito a CASTELFRANCO EMILIA**, in Via _____ intendono aderirvi; che ACER funge da soggetto gestore del fondo di garanzia; tutto ciò premesso le parti **SI ACCORDANO** a sottoscrivere la presente appendice che regola i rapporti di gestione del fondo di garanzia a Castelfranco Emilia.

A - 01. ACER Modena si impegna a gestire, per il contratto di locazione di cui alla presente appendice, il **fondo di garanzia** adempiendo a tutti i procedimenti amministrativi e contrattuali inerenti e conseguenti e più in particolare a curare: attività di concertazione tra proprietario e inquilino; definizione del canone da applicarsi; istruttoria, stipula, registrazione, del contratto di locazione, per conto del proprietario; verifica dell'esistenza di eventuali danni arrecati all'immobile che debbano essere indennizzati dal Fondo di Garanzia; liquidazione e copertura ai proprietari, ove accertata e dovuta, per la morosità di canoni impagati, di spese condominiali non corrisposte, di danni accertati all'immobile, il cui recupero e l'attivazione delle pratiche relative nelle forme di legge e previa diffida/intimazione di pagamento, avverrà secondo le condizioni qui a seguito esposte.

A - 02. Garanzia per morosità, oneri accessori e danni alle strutture. Le garanzie qui previste a copertura di morosità canoni, mancato pagamento di oneri accessori e danni sono prestate fino alla **concorrenza massima di € 3.500,00** (tremilacinquecento). Esaurito con i rimborsi l'importo massimo qui indicato, la società garante nulla dovrà corrispondere indipendentemente dalla durata complessiva del contratto, dalla durata di occupazione e di mancata restituzione dei locali dopo la cessazione o risoluzione del medesimo, per qualsiasi causa.

A - 03. Garanzia per tutela legale e spese legali. ACER si occuperà di ogni azione, anche in sede giudiziaria, occorrente per la risoluzione dei contratti di locazione per inadempienza degli inquilini a clausole contrattuali e/o regolamentari. Le spese legali, **in aggiunta al limite di garanzia sopra indicato**, non potranno superare il **limite massimo di € 1.500,00** (millecinquecento) a carico del fondo di garanzia, per ciascuna pratica. Raggiunto quell'importo ACER Modena avvertirà il beneficiario, il quale avrà facoltà di scelta sul se e come proseguire, a proprio carico. Elemento essenziale perché operi questa garanzia per spese legali è l'**obbligo di informativa** a carico del proprietario per quanto riguarda notizie sulla situazione dell'inquilino, conti correnti, posto di lavoro; in caso di comprovata inosservanza di quest'obbligo, decadrà la garanzia di tutela legale e la relativa copertura economica.

SURROGA. Si conviene sin d'ora che il locatore surroga a tutti gli effetti di legge ACER di Modena in tutte le sue ragioni e diritti verso il conduttore, sia per la sorte capitale con accessori di legge sia per le spese legali delle procedure giudiziali anche esecutive promosse in nome e per conto del proprietario.

A - 04. Per i soli oneri per **danni alle strutture fisiche dell'alloggio** causati da dolo o incuria dell'inquilino, valutati da ACER in via insindacabile ed evidentemente al di là dell'usura dovuta a un utilizzo rispettoso della cosa locata, si stabilisce una **franchigia** a carico del proprietario pari a € 500,00 (cinquecento) prima dell'eventuale intervento del Fondo di Garanzia. Muffe a pareti e soffitti non vengono riconosciute come danno all'alloggio locato. In ogni caso impianti, arredi e suppellettili non sono inclusi nella presente garanzia. La rimozione di oggetti e il lavaggio di pavimenti e infissi non sono inclusi nella presente garanzia.

A - 05. La mancata consegna ad ACER Modena del **VERBALE DI CONSEGNA** dell'alloggio entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto di locazione, porta alla decadenza automatica da ogni garanzia.

A - 06. Il locatore è tenuto ad **informare in forma scritta il Garante del Fondo**, entro 15 giorni dalla conoscenza dell'evento, quando sussistano le seguenti situazioni: due canoni mensili accumulati come non pagati, pendenze condominiali equivalenti al valore di almeno due canoni di affitto, cumulo tra canoni e spese condominiali che superino le due mensilità, danni accertati all'alloggio se per un importo superiore a €. 500,00. La **tardiva comunicazione** implica una riduzione della garanzia prestata per un valore pari a €10,00 per ogni giorno di ritardo, facendo fede la data di invio della comunicazione ad ACER Modena.

A - 07. Condizione espressa per la validità e l'operatività della garanzia è che il locatore versi ad ACER Modena con bonifico bancario - entro 30 giorni dalla firma del contratto di locazione - il **deposito cauzionale** ricevuto dal conduttore per il contratto. Tale deposito, non fruttifero di interessi, verrà **custodito temporaneamente da ACER per conto della proprietà** fino alla cessazione del contratto, e restituito su richiesta scritta da parte del locatore. In mancanza di versamento nei termini indicati, si avrà decadenza automatica da ogni garanzia.

A - 08. Il proprietario verserà ad ACER €.**100,00** (cento) con bonifico bancario come **contributo al fondo di garanzia**, entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione del contratto. In mancanza di versamento nei termini indicati si avrà decadenza automatica da ogni garanzia.

A - 09. In caso di **cessazione** del rapporto dopo il primo periodo obbligatorio per legge, **terminato il 5° anno (3+2)** a seguito di disdetta del proprietario o del conduttore, il periodo di garanzia si estenderà fino all'effettivo rilascio dell'alloggio, sempre nei limiti economici sopra precisati. In caso invece di **proseguimento** del rapporto contrattuale dopo il 5° anno, per rinnovo automatico per mancato tempestivo invio di disdetta o per qualsivoglia accordo o intesa tra proprietario e conduttore, decadrà automaticamente la Garanzia, perché le finalità della medesima note alle parti sono quelle di tutela del locatore per un primo periodo contrattuale, non anche per successivi rinnovi o proroghe volontari.

A - 10 (tutela riservatezza – informativa privacy – consenso autorizzato). I contraenti dichiarano di avere ricevuto informativa sul trattamento dati personali, ai sensi dell'art.13 D.L. 196/2003 nonché sulle modalità di esercizio della tutela dei propri diritti (art.7 D.L. 196/2003). I contraenti danno il consenso ad ACER Modena (art.26 D.L. 196/2003) per il trattamento degli eventuali dati sensibili connessi al presente rapporto contrattuale e relativa appendice.

Letto, approvato e sottoscritto. **CASTELFRANCO EMILIA - MO, in data** _____

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

ACER Modena _____

A mente dell'articolo 1342, 2° comma C.C.,le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 del presente contratto e articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 dell'appendice.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____