



### La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti

**ARTICOLO 1 (Durata)** 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 da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**ARTICOLO 2 (Canone)** Il **canone annuo** di locazione, secondo quanto stabilito **dall'accordo territoriale** definito tra SICET, SUNIA, UNIAT e ASPPI e depositato il 13/05/2016 presso il Comune di **XXXXXXXXXXXX**, e **dall'accordo integrativo** sottoscritto tra SICET, SUNIA, UNIAT e ASPPI in data 10/11/2017 con decorrenza 01/12/2017 è convenuto in **euro** ..... che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, in n. **12** rate eguali anticipate **di euro** ..... **ciascuna**, alle seguenti date: entro il 20 del mese di locazione. Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione.

**Adesione alla cedolare secca.** Ai fini del presente contratto il locatore dichiara di optare per l'applicazione della cedolare secca. Per tale periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, cessa la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto. Qualora il locatore dovesse revocare l'opzione della cedolare secca il canone potrà essere aggiornato annualmente in misura contrattata e comunque non superiore al 75% della variazione ISTAT.

**DESCRIZIONE IMMOBILE E PARAMETRI.** Le parti contraenti dichiarano a propria responsabilità le seguenti caratteristiche dell'alloggio oggetto della locazione:

| SUPERFICIE CALPESTABILE ALLOGGIO | ZONA | FASCIA DI OSCILLAZIONE | SUB-FASCIA |
|----------------------------------|------|------------------------|------------|
|                                  |      |                        |            |

| L'immobile è dotato dei seguenti <b>PARAMETRI OGGETTIVI</b> :                  |         |  |         |
|--|---------|--|---------|
| Tipologia A/7 (desunta da visura catastale)                                    | SI / NO | Impianto fisso di condizionamento dell'aria  | SI / NO |
| Piano terra, rialzato, primo piano o superiori con ascensore                   | SI / NO | Cortile con parcheggio riservato all'unità immobiliare locata  | SI / NO |
| Autorimessa o box auto (posto auto per il centro storico)                      | SI / NO | Cantina e/o soffitta   | SI / NO |
| Doppi servizi  | SI / NO | Giardino privato e/o condominiale e/o area ortiva (l'area cortiliva non rientra tra i parametri)                               | SI / NO |
| Terrazza o balcone di pertinenza esclusiva                                     | SI / NO | Porta blindata e/o cancello di sicurezza   | SI / NO |
| Unità immobiliare con certificazione energetica classe <b>A,B,C,D</b>          | SI / NO | Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di pavimenti e impianti. | SI / NO |
| Impianto allarme interno all'alloggio o inferriate primo piano e/o piano terra | SI / NO |  |         |

**ARTICOLO 3 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)** A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma **di euro .....** pari a **2 mensilità** del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**Eventuali altre forme di garanzia:** Non vengono previste altre forme di garanzia in carico all'inquilino. Sono previste garanzie per la parte locatrice come indicato al successivo art.15 (Varie).

**ARTICOLO 4 (Oneri accessori )** Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A. In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. *Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota (con periodicità non definita in sede contrattuale) di euro (ammontare non definito in sede contrattuale), salvo conguaglio.*

**ARTICOLO 5 (Spese di bollo e di registrazione)** Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del locatore e conduttore in misura del 50% ciascuno. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98. Il locatore, nei sessanta giorni successivi alla registrazione del contratto di locazione, ha l'obbligo di fornire documentata comunicazione della stessa, al conduttore e all'amministratore del condominio (se costituito), anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, comma 6, del cc e art.1, comma 59, legge 208/2015. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo.

**ARTICOLO 6 (Pagamento).** Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche 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 quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

**ARTICOLO 7 (Uso dell'immobile e divieto di sublocazione).** L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle persone con lui convenuti come attestato dallo stato di famiglia all'atto della stipula contrattuale, fatto salvo l'accrescimento naturale del nucleo. Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**ARTICOLO 8 (Recesso del conduttore).** E' facoltà del conduttore recedere dal contratto, come previsto dall'articolo 11 dell'Accordo Territoriale per il Comune di **CARPI** (Recesso del Conduttore) previo avviso da recapitarsi tramite **lettera raccomandata 3 mesi prima**.

**ARTICOLO 9 (Consegna)** Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo **stato dell'unità immobiliare**, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue (ovvero di quanto risulta dal **verbale di consegna**):

|                      | TERRA | AMMEZZATO | PRIMO | SECONDO | TERZO | QUARTO | QUINTO | ALTRO: |
|----------------------|-------|-----------|-------|---------|-------|--------|--------|--------|
| PIANO DELL'ALLOGGIO: |       |           |       |         |       |        |        |        |

| CONDIZIONE RISONTRATA AD AVVIO LOCAZIONE (indicare) |        |       |          |          |
|---|--------|-------|----------|----------|
| PAVIMENTI   | PARETI | PORTE | FINESTRE | SANITARI |
|   |        |       |          |          |

| STATO MANUTENTIVO ALLOGGIO (INDICARE CON (X): |       |        | STATO MANUTENTIVO DELLO STABILE (INDICARE CON (X): |       |        |
|---|-------|--------|--|-------|--------|
| DISCRETO                                      | BUONO | OTTIMO | DISCRETO   | BUONO | OTTIMO |
|   |       |        |  |       |        |

| LIVELLO FINITURE ALLOGGIO (INDICARE CON (X): |       |        | LIVELLO FINITURE DELLO STABILE (INDICARE CON (X): |       |        |
|--|-------|--------|---|-------|--------|
| DISCRETO                                     | BUONO | OTTIMO | DISCRETO  | BUONO | OTTIMO |
|  |       |        |   |       |        |

| TINTEGGIO: ALLOGGIO CONSEGNATO (INDICARE CON (X) | TINTEGGIATO | NON TINTEGGIATO |
|--|-------------|-----------------|
|  |             |                 |

**ARTICOLO 10 (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 11 (Assemblea).** 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 12 (Impianti).** Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

**ARTICOLO 13 (Accesso)** Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi o secondo gli usi locali.

**ARTICOLO 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)** La Commissione di negoziazione paritetica, di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore. L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E al citato Decreto. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali. La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**ARTICOLO 15 (Varie).** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, 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 n. 196/03). Per

quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: a integrazione e chiarimento di quanto già previsto si specifica quanto segue:

**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 ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Vendita e prelazione.** 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.

**Sicurezza impianti:** documentazione depositata presso **ACER MODENA**: l'alloggio è dotato di certificazione di conformità o di rispondenza alle norme per quanto riguarda l'impianto elettrico e l'impianto gas-termoidraulico.

**Registrazione contratto.** Le parti possono delegare alla registrazione del contratto **ACER MODENA**.

**Fondo di Garanzia.** La parte locatrice e la parte conduttrice si danno atto che con la sottoscrizione del presente contratto aderiscono all'iniziativa realizzata mediante **CONVENZIONE TRA L'UNIONE TERRE D'ARGINE E ACER MODENA** volta all'attivazione del **Fondo di Garanzia** così come meglio dettagliata più oltre in allegato al presente contratto. Ai fini della gestione delle garanzie, una copia del contratto è depositata presso ACER Modena.

Letto, approvato e sottoscritto in data \_\_\_\_\_

**La parte locatrice**

---

**La parte conduttrice (inquilino)**

---

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

**La parte locatrice**

---

**La parte conduttrice (inquilino)**

---

## APPENDICE: GARANZIA SUL CONTRATTO DI LOCAZIONE E DISCIPLINA DEL FONDO

Fra il **locatore** ed il **conduttore** del contratto di locazione soprascritto e **ACER** (Azienda Casa Emilia-Romagna) di Modena – c.f. 00173680364 - soggetto gestore del Fondo di Garanzia a ciò delegata in virtù di **Accordo di Programma con l'Unione Terre d'Argine del 03/02/2012 e successive integrazioni e proroghe** – qui rappresentata dal Presidente sig. **ANDREA CASAGRANDE** - nato a Castelfranco Emilia il giorno 19/06/1953 codice fiscale CSGNDR53H19C107T e domiciliato per la carica presso la sede ACER Modena in viale Enrico Cialdini 5 – 41123 Modena - premesso che è stato istituito dall'Unione delle Terre D'Argine, mediante Accordo di Programma con Acer Modena, un **Fondo di Garanzia** per la locazione ( Servizio **Affitto Casa Garantito**, in sigla **ACG**) destinato alla copertura dei rischi di morosità nel pagamento del canone e delle spese accessorie da parte del conduttore; che le parti firmatarie del contratto di locazione dichiarano di essere a conoscenza del Regolamento del Fondo di Garanzia disciplinato dall'Accordo di Programma e intendono aderirvi; che ACER Modena funge da soggetto gestore del Fondo di Garanzia; che ACER Modena ha espletato le verifiche previste dall'art. 4 dell'Accordo di Programma con riguardo alla definizione del canone di locazione e allo stato dell'alloggio;

si conviene e si stipula quanto segue

**A - 01. Fondo di Garanzia.** Il locatore e il conduttore sottoscrivono, unitamente al contratto di locazione, la presente parte del contratto che disciplina gli obblighi e i diritti che le parti medesime assumono in relazione all'accesso al **Fondo di garanzia** (di seguito anche "Fondo"). ACER sottoscrive la presente sezione in qualità di gestore del Fondo di Garanzia.

**A - 02. Gestione.** ACER Modena si impegna a gestire, per il presente contratto di locazione, il Fondo di garanzia, adempiendo a tutti i procedimenti amministrativi inerenti e conseguenti e più in particolare a curare le attività di verifica, liquidazione ed erogazione ai locatori, delle somme ad essi dovute a valere sul Fondo di garanzia, in relazione alla morosità per canoni impagati e spese accessorie non corrisposte e al rimborso delle spese legali, nei limiti ed alle condizioni stabilite nel Regolamento del Fondo come indicate nei successivi punti.

**A - 03. Garanzia per rimborso morosità canoni e oneri accessori (ivi incluse le spese condominiali), danni accertati per cattiva conduzione dell'inquilino e spese legali.** Le garanzie vengono offerte a favore dei locatori a copertura di morosità canoni e mancato pagamento di oneri accessori e condominiali, danni accertati per cattiva conduzione dell'inquilino e spese legali prestate, fino alla concorrenza massima di **€ 8.000,00 (ottomila/00) iva inclusa** per ciascun contratto. Il massimale resta invariato anche qualora le spese accertate risultassero di ammontare superiore al limite qui indicato. Il proprietario/locatore dovrà presentare domanda di rimborso utilizzando specifica modulistica predisposta da ACER Modena e allegando la documentazione richiesta. Le garanzie hanno valore anche in caso di disdetta formale del contratto da parte dell'inquilino, o di abbandono dell'immobile da parte dell'inquilino anche senza disdetta formale.

**A - 04. Garanzia per rimborso spese legali.** Le Garanzie sulle spese legali sono offerte a favore dei locatori per il rimborso delle spese dagli stessi, sostenute per l'attivazione e svolgimento dei procedimenti relativi a: rilascio immobile per finita locazione; intimazione di sfratto per morosità; intimazione di sfratto per mancato rispetto delle norme contrattuali.

Le garanzie sulle spese legali sono prestate **fino alla concorrenza massima di € 2.500,00 (iva inclusa)** per ciascun contratto, anche qualora le spese effettivamente sostenute ed accertate risultassero di ammontare superiore a tale limite. Onde evitare di lasciare pendenze economiche aperte con gli studi legali e successivi possibili disguidi nell'attivazione tempestiva dei procedimenti di rilascio degli immobili, **il rimborso delle spese legali è prioritario rispetto agli altri rimborsi spese attivabili con le garanzie.**

I locatori per l'attivazione e lo svolgimento dei procedimenti potranno avvalersi di legali di propria fiducia il cui nominativo e i relativi recapiti telefonici dovranno essere comunicati ad ACER a cura del locatore o del legale medesimo, entro 8 giorni dalla data di affidamento dell'incarico, a mezzo di fax, lettera raccomandata o posta elettronica certificata o posta elettronica semplice con accertamento esplicito di ricezione.

I locatori, qualora non intendano incaricare direttamente un legale di propria fiducia, potranno chiedere di avvalersi di servizi legali appositamente convenzionati con ACER che renderà noto in anticipo le tariffe professionali che verranno applicate. Anche nel caso il legale incaricato sia stato individuato tramite richiesta ad ACER, l'incarico professionale intercorrerà sempre ed esclusivamente tra il locatore e il professionista incaricato e il rimborso delle spese legali spetterà entro il limite massimo già indicato dalle presenti garanzie. *Il locatore, all'atto della liquidazione del rimborso da parte di ACER a valere sul Fondo di Garanzia, si obbliga a surrogare ACER in tutte le sue ragioni e diritti verso il conduttore, per i crediti maturati o che dovesse*

*maturare verso il conduttore, sia in sorte capitale con accessori di legge sia per le spese legali delle procedure, fino alla concorrenza delle somme rimborsate tramite il Fondo di Garanzia. Il locatore si impegna a fornire ad Acer Modena tutte le informazioni in proprio possesso ritenute utili per il recupero del credito.*

**A – 05. Garanzie sui danni accertati all'alloggio e pertinenze, dovuti a cattiva conduzione.** Per le Garanzie sui danni accertati all'alloggio e pertinenze, dovuti a cattiva conduzione dell'inquilino, il rimborso potrà avvenire solo dopo presentazione di adeguata documentazione fotografica e di preventivi da parte del proprietario/locatore, avendo questi preso accordi con ACER Modena gestore delle Garanzie che esaminerà la congruità dei costi (preventivi e/o fatture) rispetto agli standard utilizzati da ditte note ad ACER e ai valori conosciuti di mercato. ACER si riserva di poter decurtare per il calcolo del rimborso i costi ritenuti eccessivi rispetto a valori valutati come congrui. Il semplice ritinteggiamento di pareti, elementi radianti o infissi, se privi di muffe, ruggini, segni o danni evidenti, non è contemplato nel rimborso. Il mobilio e gli arredi non sono contemplati nel rimborso danni. Nel calcolo del valore di rimborso da fornire si tiene conto del deposito cauzionale già disponibile presso il proprietario/locatore.

**A - 06. Comunicazioni del Locatore.** Il locatore è tenuto a comunicare in forma scritta ad Acer nella sua qualità di Gestore del Fondo di Garanzia e nel rispetto dei termini sotto indicati, il verificarsi dei seguenti eventi: a) da comunicare entro il termine di 30 giorni dalla scadenza del pagamento: un canone mensile non pagato dall'inquilino; b) da comunicare entro 15 giorni dalla conoscenza dell'evento: pendenze condominiali non pagate dall'inquilino equivalenti al valore di almeno due canoni di affitto. La **tardiva comunicazione** dei suddetti eventi determina una riduzione della garanzia prestata per rimborso delle morosità per un valore pari a €10,00 per ogni giorno di ritardo, facendo fede la data di invio della comunicazione ad ACER Modena. In seguito alle comunicazioni di cui alle lettere a) e b) ACER avvierà l'istruttoria, in contraddittorio con il locatore, per l'invio della diffida/intimazione di pagamento al conduttore e per la valutazione delle ulteriori azioni da intraprendere, tra cui l'affidamento da parte del locatore dell'incarico di assistenza legale.

**A – 07. Durata delle garanzie per rimborso morosità canoni e per tutela legale.** Le garanzie offerte dal Fondo di Garanzia, con riguardo al rimborso dei canoni e delle spese accessorie insolite e al rimborso delle spese legali, avranno durata e validità per un periodo massimo di **8 anni di contratto**. Vale a dire per la durata dei primi 3+2 anni e di un ulteriore periodo di 3 anni in caso il contratto venga poi prorogato tacitamente per volontà delle parti che non avessero inviato disdetta nei termini. In questo caso, decorsi **OTTO** anni dalla sottoscrizione del contratto di locazione, cesserà comunque ogni forma di garanzia. In caso di cessazione del rapporto per iniziativa del locatore con tempestivo diniego di rinnovo dopo i primi 3 anni o con tempestiva disdetta negli ulteriori 2 anni di proroga, o di tempestiva disdetta per i successivi ulteriori 3 anni di proroga, le garanzie si estenderanno fino all'effettivo rilascio dell'immobile. In tutti i casi in cui la comunicazione ad ACER della situazione di **morosità** da parte del locatore sia stata effettuata entro il termine di copertura della garanzia, questa si estenderà anche al periodo necessario per la liberazione dell'immobile, nei limiti economici indicati ai precedenti punti, in seguito all'avvio della procedura di sfratto per morosità.

**A – 08. Termini per la liquidazione dei rimborsi a valere sul Fondo di Garanzia.** I rimborsi spettanti al locatore per morosità e per spese legali saranno effettuati da Acer esclusivamente ad avvenuto rilascio dell'immobile da parte del conduttore. I rimborsi saranno liquidati entro 60 giorni dalla presentazione da parte del locatore della documentazione comprovante i canoni rimasti insoluti, le spese accessorie e condominiali non corrisposte, i danni all'alloggio, le spese legali sostenute. In caso di incompletezza dei documenti prodotti, Acer provvederà a comunicare la richiesta della documentazione integrativa necessaria. La decorrenza dei termini per la liquidazione dei rimborsi rimarrà sospesa fino alla data di avvenuta integrazione della documentazione.

**A - 09. Norme antielusive.** In caso di cessazione del contratto per iniziativa del locatore con tempestivo diniego di rinnovo dopo i primi 3 anni o con tempestiva disdetta negli ulteriori 2 anni di proroga, non sarà possibile per il locatore la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con accesso ai benefici ACG con riguardo alle unità immobiliari oggetto del contratto cessato. Non sarà possibile la stipula di nuovi contratti ACG con conduttori che nei tre anni precedenti la data di ultimo inserimento dei medesimi nell'Elenco dei Richiedenti Alloggi in locazione di cui al **Regolamento** approvato con delibera del Consiglio dell'Unione n. 21 del 09/11/2011, siano stati oggetto di procedimenti legali di sfratto da immobili locati nell'ambito del Servizio ACG. Non è consentita la stipula di ulteriori contratti di locazione con accesso ai benefici ACG da parte di proprietari o locatori che abbiano in corso contratti di locazione ACG in **numero massimo di cinque**.

**A-10. Sospensione o revoca delle garanzie.** Il Locatore è tenuto, parimenti al conduttore, al rispetto delle norme contrattuali e della normativa generale che regola i rapporti di locazione. Nel caso in cui il Locatore venisse meno al rispetto dei propri obblighi contrattuali ACER potrà procedere, previa istruttoria, alla sospensione temporanea della copertura offerta dalle

garanzie. Sarà cura di ACER fornire avviso scritto e motivato al Locatore rispetto ad eventuali violazioni o inadempienze contrattuali, e fornire un tempo ragionevole per adempiere agli obblighi violati. In caso di perseveranza nella violazione degli obblighi contrattuali ACER potrà, informandone previamente l'Unione delle Terre d'Argine, revocare in modo definitivo le garanzie ACG in tutti i loro aspetti, dandone comunicazione scritta al Locatore.

**INFORMATIVA E CONSENSO EX ARTT. 13 E 14 REG. UE 679/2016.**

CONTRAENTI: I contraenti dichiarano di aver ricevuto apposita informativa di cui al Regolamento Europeo n. 679/2016 e di esprimere pertanto esplicito consenso ad ACER Modena, al Comune di ubicazione dell'immobile, al Comune di provenienza e di destinazione dell'inquilino, alla UNIONE cui aderisce il Comune, affinché i dati personali qui conferiti, ivi compresi quelli sensibili e/o giudiziari, possano essere trattati, nel rispetto della normativa sopra richiamata, per gli scopi indicati ed affinché gli stessi possano essere oggetto di comunicazione ai soggetti e per le finalità dichiarati. I contraenti dichiarano altresì di aver ricevuto informativa sul trattamento dei dati personali nonché sulle modalità di esercizio della tutela dei propri diritti ai sensi del D.Lgs. 196/2003 (con riferimento alle parti non abrogate dalla normativa europea di cui al Regolamento UE 679/2016). Tale consenso è fornito anche in relazione ai dati riguardanti i componenti del nucleo familiare occupante a qualunque titolo l'immobile.

LOCATORI: Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679, informiamo che i Vostri dati sono inseriti in banche dati sia elettroniche che cartacee e sono trattati dalle persone autorizzate, esclusivamente per finalità amministrative e contabili. I dati potranno essere comunicati a terzi per dar corso ai rapporti in essere o per obblighi di legge, ma non saranno diffusi. Informiamo inoltre che in qualsiasi momento potrà essere richiesto l'accesso ai dati e sarà possibile opporsi a taluni loro utilizzi, rivolgendosi allo scrivente Titolare.

NOTA BENE: La presente informativa di sintesi, è integrata da ulteriore informativa articolata ed estesa, disponibile senza alcun onere presso la sede e/o visionabile sul sito internet aziendale.

Letto, approvato e sottoscritto in data: XXXXXXXXXXXXXXXX

**La parte locatrice**

---

**La parte conduttrice (inquilino)**

---

**ACER Modena**

---