

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

(allegato A degli accordi territoriali)

Accordo Territoriale per il comune di _____ (MO) depositato il 28/07/2016 e dall'integrazione con decorrenza 01 dicembre 2017 (Legge 9/12/1988 n. 431/1998 articolo 2, comma 3; DM 16/01/2017)

Il/La sig./ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato/a in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXXXX - MO, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N. XXXXX, di seguito indicata/o come "locatore"

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/la Sig./ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato/a in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX residente a XXXXXXXXXXXX, VIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N. XXX - **DOCUMENTO DI SOGGIORNO** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX N. CPITAXXXXXXXXXXXX in corso di validità, di seguito con denominazione di **conduttore** che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'immobile dotato degli elementi accessori (oltre a cucina e servizi) indicati in tabella qui sotto:

INDIRIZZO E IDENTIFICAZIONE ALLOGGIO					
COMUNE	VIA/PIAZZA	NUM.	PIANO	INTERNO	MQ. CALPEST.
CARPI					

ELEMENTI ACCESSORI (indicare con X se esistente)				
SOFFITTA	CANTINA	AUTORIMESSA SINGOLA	POSTO AUTO NEL CONDOMINIO	ALTRO:

ARREDI - INDICARE CON (X):	AMMOBILIATO	PARZIALMENTE AMMOBILIATO	NON AMMOBILIATO

come da elenco a parte predisposto e sottoscritto dalle parti.

DATI CATASTALI – SICUREZZA E CERTIFICAZIONI – MLLESIMI

ALLOGGIO - DATI CATASTALI						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	RENDITA

AUTORIMESSA - DATI CATASTALI						
FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	MQ	RENDITA

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA						
N°	RILASCIATO IL:			CLASSE:		

Il conduttore da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestato di prestazione energetica degli edifici, trattandosi di unità immobiliare già dotata di attestato. Sicurezza impianti: documentazione depositata presso domicilio del locatore.

MILLESIMI PROPRIETA'	MILLESIMI RISCALDAMENTO	MILLESIMI ACQUA	ALTRI MILLESIMI - indicare:

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELL'ALLOGGIO (indicare con X o specificare)		
CENTRALIZZATO	AUTONOMO A GAS	ALTRO:

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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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 28/07/2016 presso il Comune di **XXXXXXXXXXXXXX**, 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 PARAMETRI OGGETTIVI :			
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 A,B,C,D	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 **XXXXX** (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**):

PIANO DELL'ALLOGGIO:

CONDIZIONE RICONTRATA 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.

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

Registrazione contratto. Le parti possono delegare alla prima registrazione del contratto ACER MODENA. Le successive proroghe restano in carico al Locatore.

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)

**INFORMATIVA E CONSENSO EX ARTT. 13 E 14 REG. UE 679/2016
PER CONTRATTO LOCAZIONE AGENZIA CASA ACER MODENA ACG**

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.

Alla medesima data di stipula del presente contratto di locazione, firmano:

IL LOCATORE (per tutte le parti locatrici interessate): _____

IL CONDUTTORE (anche per i componenti del nucleo familiare): _____

Segue:

**GARANZIE ACG E LORO GESTIONE
APPENDICE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE ACG**