

## DISCIPLINA DELLE GARANZIE ACG E LORO GESTIONE

### APPENDICE AL CONTRATTO DI LOCAZIONE ACG

Fra il **locatore** ed il **conduttore** del contratto di locazione soprascritto e **ACER** (Azienda Casa Emilia-Romagna) di Modena – c.f. 00173680364 - soggetto gestore delle garanzie a ciò delegata in virtù di **Accordo Agenzia Casa con l'Unione dei Comuni** – qui rappresentata dal Presidente **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

premessi

- che sono state attivate attraverso lo strumento **Affitto Casa Garantito** (in sigla **ACG**) di Agenzia Casa ACER Modena garanzie destinate alla copertura dei rischi di morosità nel pagamento del canone e delle spese accessorie e condominiali da parte del conduttore, di danni da cattiva conduzione e per spese inerenti procedimenti legali;
- che le parti firmatarie del contratto di locazione dichiarano di essere a conoscenza delle Garanzie disciplinate dall'Accordo Agenzia Casa tra ACER e Unione e intendono aderirvi;
- che ACER Modena funge da soggetto gestore delle Garanzie;
- che ACER Modena ha espletato le verifiche previste dall'Accordo citato, con riguardo alla definizione del canone di locazione e allo stato dell'alloggio;

si conviene e si stipula quanto segue

**A - 01. Garanzie.** 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 alle **Garanzie**. ACER sottoscrive la presente sezione in qualità di gestore delle Garanzie.

**A - 02. Gestione.** ACER Modena si impegna a gestire per il presente contratto di locazione le Garanzie, 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 in relazione alla morosità per canoni impagati e spese accessorie e spese condominiali insolute del conduttore, a danni all'alloggio dovuti a cattiva conduzione del conduttore, al rimborso di spese legali, nei limiti ed alle condizioni stabilite nelle Garanzie come indicate nei successivi punti.

**A - 03. Valore delle Garanzie** per rimborso morosità canoni e oneri accessori e spese condominiali, danni accertati per cattiva conduzione dell'inquilino e spese legali. Le garanzie sono offerte a favore dei locatori a copertura di morosità canoni e mancato pagamento di oneri accessori e condominiali in carico all'inquilino, danni accertati per cattiva conduzione dell'inquilino e spese legali prestate, fino alla **concorrenza massima complessiva di € 9.000,00 (novemila) 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 accertato dell'immobile da parte dell'inquilino anche senza disdetta formale.

Nel calcolo del valore dei danni da rifondere si tiene conto del deposito cauzionale disponibile presso il proprietario/locatore.

**A - 04. Garanzia prioritaria e massimale 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, avvisi di attivazione vie legali per mancato rispetto del contratto di locazione ed attività connesse.

Le garanzie sulle spese legali sono prestate **fino alla concorrenza massima di € 3.000,00 (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 dovranno essere comunicati ad ACER a cura del locatore o del legale medesimo, entro 10 giorni dalla data di affidamento dell'incarico, a mezzo di lettera raccomandata o posta elettronica certificata o posta

elettronica semplice con accertamento esplicito di ricezione da parte di ACER.

I locatori, qualora non intendano incaricare direttamente un legale di propria fiducia, **potranno chiedere di avvalersi di Servizi Legali convenzionati con ACER** aventi tariffario predefinito che il locatore potrà richiedere. 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 direttamente al locatore entro il limite massimo già indicato dalle presenti garanzie.

**SURROGA:** il locatore, all'atto della liquidazione delle somme da parte di ACER, 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 corrisposte tramite presente 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. La normale usura di mobilio ed elettrodomestici non è contemplata nel rimborso danni, in quanto inclusa nel conteggio canone, se presenti. Gli arredi e suppellettili non sono contemplati nel rimborso danni.

**A - 06. Comunicazioni del Locatore.** Il locatore è tenuto a comunicare in forma scritta ad Acer nella sua qualità di Gestore delle Garanzie 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 30 giorni dalla conoscenza dell'evento: pendenze condominiali non pagate dall'inquilino equivalenti al valore di almeno un canone di affitto.

La **tardiva comunicazione** dei suddetti eventi, se non giustificata, può determinare una riduzione della garanzia prestata per rimborso delle morosità per un valore pari a €10,00 (dieci) 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 al conduttore dell'intimazione di pagamento, 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 un contratto ACG.** Le **Garanzie** offerte avranno durata e validità per un periodo massimo di **9 anni di contratto**: vale a dire per la durata dei primi 3+2 anni e di un ulteriore periodo di 2+2 anni in caso il contratto venga prorogato per volontà delle parti. Decorsi **NOVE ANNI** dall'avvio del contratto di locazione ACG, cesserà ogni forma di garanzia.

**In caso di cessazione del rapporto per iniziativa del locatore con tempestivo diniego di rinnovo (disdetta) dopo i primi 3 anni o con tempestiva disdetta negli ulteriori e successivi 2 anni di proroga, le garanzie si estenderanno temporalmente fino all'effettivo rilascio dell'immobile.** In tutti i casi in cui la comunicazione ad ACER della situazione di morosità o danni da parte del locatore sia stata effettuata entro il termine di copertura della garanzia, questa si estenderà al periodo necessario per la liberazione dell'immobile, nei limiti economici indicati ai precedenti punti, anche in seguito all'avvio della procedura di sfratto per morosità.

**A – 08. Documentazione e termini per la liquidazione delle garanzie.** Le somme accertate e spettanti al locatore per morosità, danni e per spese legali versate effettuati da Acer esclusivamente ad avvenuto rilascio dell'immobile da parte del conduttore e ripresa la disponibilità dell'immobile da parte del locatore stesso. Le somme saranno liquidate con bonifico 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, oltre a eventuale documentazione fotografica. In caso di incompletezza 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 per locatori e conduttori.**

**LOCATORE:** In caso di cessazione del contratto per iniziativa del locatore con tempestivo disdetta dopo i primi 3 anni o con disdetta negli ulteriori successivi 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. Sarà possibile riaffittare con garanzie ACG solo dopo un periodo non inferiore a 3 anni. Solo in caso di ragionevole, giustificato ed evidente motivo non elusivo, e convenendone con ACER, sarà possibile procedere a un nuovo contratto con garanzie ACG senza attendere i 3 anni di cui sopra.

CONDUTTORE: Non sarà possibile la stipula di un nuovo contratto ACG con conduttori (o membri dello stesso nucleo familiare) che nei tre anni precedenti la loro nuova richiesta di locazione siano stati inadempienti e dunque oggetto di attivazione di garanzie ACG. Non sarà inoltre possibile la stipula di un nuovo contratto ACG con conduttori (o membri dello stesso nucleo familiare) che nei tre anni precedenti la loro nuova richiesta di locazione siano stati inadempienti per quanto attiene il rispetto delle norme contrattuali e dei regolamenti condominiali anche senza attivazione di rimborsi da parte di ACER. Per tutti questi casi di diniego contrattuale ACER attiverà una verifica con l'Unione, la quale Unione potrà valutare deroga con adeguata ed esplicita motivazione.

**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, revocare in modo definitivo le garanzie ACG in tutti i loro aspetti, dandone comunicazione scritta al Locatore.

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

**La parte locatrice:** \_\_\_\_\_

**La parte conduttrice (inquilino):** \_\_\_\_\_

**ACER Modena:** \_\_\_\_\_