

AZIENDA CASA EMILIA_ROMAGNA (ACER)FERRARA

- CONTRATTO DI LOCAZIONE -

ad uso abitativo ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9/12/1998 n 431

Rep. n.

- REPUBBLICA ITALIANA -

TRA

L'AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER)FERRARA, con sede in Ferrara, Corso Vittorio Veneto n.7, locatore, Codice Fiscale: 00051510386

E

il Sig. , nato a il Codice Fiscale:
di seguito denominato **conduttore**.

L'anno duemila, nel giorno di del mese di, in Ferrara, nella Sede dell'Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER)Ferrara, di seguito, ove brevità lo richieda, indicata "Azienda",

PREMESSO

a) che l'Azienda è proprietaria dell'alloggio non e.r.p. sito in FERRARA - Via n. , piano , scala , interno , di seguito meglio descritto;

b) che il Sig. , ha presentato richiesta per ottenere la locazione di detto alloggio.

Tutto quanto premesso,

con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di ragione e di legge

tra l'Azienda, in persona del nato a che

interviene nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto dell'Azienda stessa, ed il Sig. , si conviene e si stipula quanto segue:

1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

L'Azienda come sopra rappresentata, dà e concede in locazione al Sig. , che accetta per sé e propri aventi causa, l'alloggio sito in FERRARA - Via , (Codice 38), individuato al N.C.E.U. al foglio , mappale , sub. , zona , classe , vani catastali , di mq. , oltre alle pertinenze risultanti nell'unità immobiliare , che il conduttore dichiara di aver ricevuto contestualmente alla firma del presente contratto , ed il garage sito nella stessa Via e civico numero, individuato al N.C.E.U. al foglio , mappale , sub. , zona , classe , di mq.

Il locatore dà atto dei seguenti dati ed informazioni:

Tabelle millesimali:proprietà'.....riscaldamento.....acqua.....

altre.....

Documentazione amministrativa e tecnica sulla sicurezza degli impianti secondo la

Legge n. 46/90:

1) dichiarazione di conformità' dell'impianto idraulico rilasciato dalla Dittain data(oppure impianto idraulico privo di certificazione in quanto il fabbricato e' di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge n. 46/90)

2)Certificazione di collaudo e certificazione energetica rilasciato dalla Dittain data.....

3)dichiarazione di conformità' dell'impianto elettrico rilasciato dalla Ditta.....

in data..... ([REDACTED]) Messa a norma dell'impianto elettrico già esistente alla data di entrata in vigore della Legge n.46/90, come da dichiarazione rilasciata dalla Ditta ...in data.....).

2 - DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà la durata di anni 6(sei), cioè dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto e' rinnovato di diritto di anni 2 (due), fatta salva la facolta'di disdetta da parte dell'Azienda motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9/12/1998 n.431. Alla scadenza del periodo di proroga biennale, ciascuna delle parti ha il diritto di attivare la procedura per sottoscrivere un nuovo contratto alle condizioni previste dall'Accordo integrativo vigente in quel momento. Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dando comunicazione al locatore con preavviso di almeno 3 (tre) mesi. Qualora ricorrano gravi motivi o nel caso di assegnazione di alloggio e.r.p., il periodo di preavviso si riduce ad 1 (un) mese. In caso di ritardata consegna dell'immobile oltre i 60 giorni dalla scadenza contrattuale, il conduttore dovrà/corrispondere al locatore , in sostituzione del canone di locazione, una indennità'di occupazione pari al canone massimo presente nella relativa fascia di oscillazione dell'Accordo Territoriale .

3 - AMMONTARE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione dell'alloggio, determinato secondo quanto stabilito dall'Accordo Integrativo definito tra ACER FERRARA e le Organizzazioni Sindacali degli inquilini , in data....., recepito con delibera del C.d.A..n...del....., e

depositato presso la Segreteria Generale del Comune, è pattuito in complessive 0,00 annue, somma che dovrà essere corrisposta dal conduttore in rate anticipate mensili di 0,00 entro la fine di ciascun mese, con le modalità che saranno indicate dall'Azienda.

4 - AGGIORNAMENTO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è soggetto ad aggiornamento annuale in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, ai sensi di legge e senza necessità di formale richiesta da parte del locatore.

5 - RIPARTIZIONE DI ONERI ACCESSORI E SPESE

Le spese per oneri accessori, quelle a carico del conduttore previste da leggi o consuetudini, nonché quelle relative a servizi a contatore, verranno ripartite con le modalità previste dal "Regolamento di ripartizione oneri tra locatore e conduttore nel fabbricato non erp", parte integrante dell'Accordo Integrativo di cui all'art.3, che il conduttore dichiara di conoscere e di approvare espressamente. La quota di competenza del conduttore per gli oneri accessori è determinata sulla base dei millesimi dell'alloggio e delle pertinenze, come risultanti dalle tabelle millesimali predisposte dall'Azienda, che il conduttore dichiara di aver ricevuto contestualmente alla firma del presente contratto.

6 - MANCATO PAGAMENTO DEL CANONE E COSTITUZIONE IN MORA

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e di quant'altro dovuto ; il mancato pagamento totale o parziale delle rate mensili di canone entro il termine di cui al precedente punto 3), costituisce in mora il

conduttore, qualunque sia la causa del mancato pagamento, senza bisogno di diffida o di speciale atto di costituzione in mora, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392. L'importo dei canoni o dei ratei di canone non soddisfatti verrà gravato della penale di mora nella misura pari al tasso di interesse legale vigente al momento del mancato o ritardato pagamento.

7 - STATO DELL'ALLOGGIO

Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati adatti alle proprie esigenze, in buono stato manutentivo ed esenti da vizi e difetti, così come tutti gli impianti, che il locatore dichiara essere conformi alle norme vigenti in materia. Il conduttore si obbliga a riconsegnare i locali , alla scadenza del contratto, nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il normale deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Senza il preventivo consenso scritto del locatore , il conduttore non può eseguire mutamenti o modifiche nei locali o agli impianti , pena il ripristino dello stato originario dei luoghi , fatta salva una diversa ed espressa valutazione da parte del proprietario.

8 - RIPARAZIONI DI COMPETENZA DEL CONDUTTORE

Sono a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione previste dagli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile e dall'art. 9 della Legge 27 Luglio 1978 n. 392. In caso di necessità, non provvedendovi il conduttore, vi provvederà l'Azienda e il conduttore è tenuto a rimborsare le spese sostenute entro 10 giorni dalla richiesta del locatore. Il conduttore si impegna, inoltre, alla manutenzione annuale degli impianti e alla prova di combustione biennale della caldaia termica,

ai sensi del D.P.R. 412/93, nonché a riconsegnare l'unità immobiliare con esecuzione della manutenzione annuale e la prova di combustione della caldaia.

9 - USO DELL'ALLOGGIO

L'alloggio è concesso in locazione ad uso esclusivo di abitazione con divieto al conduttore: di mutare in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, l'uso dell'alloggio; di sublocare in tutto o in parte l'alloggio locato sia a titolo oneroso che a titolo gratuito; di cedere il contratto a terzi.

10 - ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il conduttore è costituito custode dei locali locati ed è responsabile, verso il locatore e verso terzi, dei danni cagionati per colpa, trascuratezza o abuso propri o dei suoi conviventi, nell'uso di gas, acqua o elettricità'. Il conduttore esonera espressamente l'Azienda da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti a persone o cose che potessero derivargli dal fatto od omissione di altri conduttori dello stabile o di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. In caso di furto, danneggiamento, asportazioni od altro, nessuna responsabilità potrà essere fatta ricadere sul locatore. Dichiaro l'Azienda, e prende atto il conduttore, che il fabbricato in cui è ubicato l'alloggio locato è stato assicurato con apposita polizza globale fabbricati contro gli incendi e la responsabilità civile.

11 - RISOLUZIONE ESPRESSA

Il presente contratto è stipulato con patto di risoluzione espressa nei seguenti casi:

11.a) qualora il conduttore ceda il contratto a terzi;

11.b) qualora il conduttore sublochi in tutto o in parte l'alloggio locato, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito;

11.c) qualora il conduttore destini in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, l'alloggio ad uso diverso da quello stabilito sopra al punto 9);

11.d) qualora il conduttore non paghi il canone di locazione o le quote di competenza per oneri accessori;

11.e) qualora il conduttore contravvenga alle prescrizioni del "Regolamento d'uso nel fabbricato non erp", che egli dichiara di conoscere e di approvare espressamente.

12 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il deposito cauzionale costituito dal conduttore, pari a due mensilità, e' produttivo di interessi pari al tasso legale, non potra' mai essere imputato in conto canone di locazione e sara' restituito dopo la regolare riconsegna dei locali nello stato di cui al precedente punto 7). Gli interessi sul deposito cauzionale saranno pagati annualmente dal locatore con le modalita' richieste dal conduttore.

13 - ACCESSO DEL LOCATORE

Il conduttore è tenuto a consentire l'accesso ai locali locati ad un rappresentante dell'Azienda all'uopo incaricato per verificare lo stato e le modalita' d'uso, previo appuntamento.

14 - SPESE, IMPOSTE E TASSE

Le spese di qualsiasi genere previste dalla legge e le competenze amministrative in essere presso l'ACER FERRARA relative al presente contratto, nonché le imposte

e le tasse inerenti e conseguenti ,comprese quelle per il passo carraio, sono a carico del conduttore, salva l'imposta di registro che compete ai contraenti in parti uguali.

15 - DOMICILIO DELLE PARTI E FORO COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE

Le parti contraenti eleggono domicilio:

- quanto all'Azienda, nella propria Sede sita in FERRARA - Corso Vittorio Veneto n.7;
- quanto al conduttore, nell'immobile locato.

Il foro competente per le controversie è quello di Ferrara. Tuttavia , ognuna delle parti potrà adire, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, la **Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica** , formata dalle OO.SS, secondo i contenuti inerenti all'art.6 del D.M. 30/12/2002.

In caso di insuccesso le parti dovranno rivolgersi all'Istituto della Mediazione.

La richiesta di intervento della Commissione di Conciliazione suddetta non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.

16 - DISCIPLINA GIURIDICA DEL CONTRATTO

Il presente contratto è stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 della Legge 9/12/1998 n. 431, ed è regolato dall' Accordo Integrativo citato al punto 3) ,dalle norme del Codice Civile, dalla Legge 27 Luglio 1978 n. 392, per le parti non abrogate, nonché dagli usi in quanto compatibili.

17 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI



Sindacato Inquilini Casa e Territorio - Ferrara
 Corso Piave, 60 44121 Ferrara (FE)
 Tel. 0532/777611 - Fax 0532/777625
 E-mail: ferrara@psicet.it - C.F.: 93026920361

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi del D.lgs.n.196/2003.

per L'AZIENDA



IL ()
IL CONDUTTORE ()

Ai sensi e per gli effetti dell'art.1342 del Codice Civile, dichiaro di aver presa visione e di approvare specificatamente le clausole contenute nei patti dei punti: 2); 4); 5); 6); 7); 9); 10); 11); 14), e 15).



Ferrara, IL CONDUTTORE ()

AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO , SI CHIEDE LA REGISTRAZIONE CON I BENEFICI PREVISTI AI SENSI DELL'ART.8 ,comma 1, DELLA LEGGE N.431/1998 e succ..



Unifal Ferrara
via Cavour, 42 - 44122 Ferrara
A.s.r. - Italia - unifal@unifal.it



Sindacato Inquilini Casa e Territorio - Ferrara
Corso Piave, 50 - 44121 Ferrara (FE)
Tel. 0532777611 - Fax 0532777625
E-mail: ferrara@psicet.it - C.F.: 93025620381