

Imposta di bollo assolta in via telematica in attuazione dell'art.21 comma 1 decreto dirigenziale 31-07-1988 come sostituito decreto direttoriale 12-12-2001.

REPERTORIO N. \_\_\_\_\_

DEL \_\_\_\_\_

AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE USO ABITATIVO**

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431)

L'AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA (A.C.E.R. BOLOGNA), con sede in Bologna, in piazza della Resistenza n. 4, codice fiscale/partita I.V.A. n. 00322270372, di seguito per brevità denominata "locatore", in persona del proprio rappresentante legale, ovvero rappresentante a ciò delegato con documento\_delega,

a seguito

del provvedimento del Comune/Ente/Azienda di comam\_desc\_prov n. cnt\_nro\_prot\_assegnaz emesso in data cnt\_data\_prov\_assegnaz di assegnazione di alloggio per uso abitativo

concede in locazione

- al/alla sig./ sig.ra **nominativo0**, nato/a a **nominativo\_comune\_nascita0** il **data\_nascita0**, codice fiscale n. **cod\_fiscale0** (di seguito denominato/a "conduttore");
- al/alla sig./ sig.ra **nominativo1**, nato/a a **nominativo\_comune\_nascita1** il **data\_nascita1**, codice fiscale n. **cod\_fiscale1** (di seguito denominato/a "conduttore");
- al/alla sig./ sig.ra **nominativo2**, nato/a a **nominativo\_comune\_nascita2** il **data\_nascita2**, codice fiscale n. **cod\_fiscale2** (di seguito denominato/a "conduttore");

che accetta/accettano

per sé e i suoi aventi causa,

l'unità immobiliare sita nel Comune di **comam\_desc**, via, piano **NroPiano**, scala **sc\_cod**, int. **ui\_interno**, codice n. **codiceui**, composto di n. **L431VaniUtili** vani e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: cantina e codice n. **codiceui\_rapp\_di\_pertinenza0**.

**Non ammobiliato.**

TABELLE MILLESIMALI.

Proprietà: **Ente\_Proprietario** - Riscaldamento **RiscaldTipo** - Acqua ..... altre.....

Comunicazione ex art. 8, terzo comma, del decreto legge 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8.8.92 n.359).

Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: foglio **SubalternoFoglio** mapp. **SubalternoMappale** sub. **SubalternoSub**.

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti presso l'ACER e/o presso il conduttore. Certificato di collaudo e certificazione energetica presso l'ACER e/o presso il conduttore.

LA LOCAZIONE SARÀ REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI:

1) **DURATA DELLA LOCAZIONE:** il contratto è stipulato per la durata di anni 3, dal **cnt\_data\_inizio\_legale** al **cnt\_data\_scadenza** e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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'art. 3 della legge n. 431/1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'art. 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o 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 di detta comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime 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, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il/i conduttore/i avrà/avranno diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento della misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.



**2) DETERMINAZIONE DEL CANONE:** Il canone annuo di locazione, in ottemperanza all'Accordo locale depositato presso il Comune in cui è ubicato l'immobile in data **cnt\_data\_accordo\_locale** ed all'Accordo Integrativo stipulato con le OO.SS. Provinciali degli Inquilini, è convenuto in **Euro CanoneAnnuo# (canoneAnnuoLettere#)** da corrispondersi secondo le modalità indicate al successivo punto 3). Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati. Tale canone è stato determinato dalle parti sulla base dell'applicazione dei seguenti criteri e parametri: Comune di **comam\_desc1, - zonatipcnt\_desc** - Alloggio composto da n. **L431VaniUtilii** vani - mq. **sup\_netta** - Presenza **parament\_desc** parametri di valutazione. In caso di disaccordo tra le parti sulla congruità del canone, rispetto ai parametri di riferimento utilizzati per il calcolo, ovvero in caso di modifica dei parametri stessi, le parti potranno definire preventivamente la controversia nei modi e nei termini di cui al successivo art. 18.

**3) MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE:** Il/i conduttore/i si obbliga/obbligano a corrispondere il canone entro le date di scadenza indicate sulle bollette recapitate al domicilio del/dei conduttore/i e con le modalità indicate dall'azienda. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del/dei conduttore/i, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, costituisce in mora il/i conduttore/i, fatto salvo quanto previsto dagli artt.5 e 55 della legge 27/7/78, n. 392. In caso di contratto cointestato, l'obbligazione di pagamento del canone e degli oneri accessori è assunta solidamente fra i conduttori

**4) RECESSO:** Il/i conduttore/i ha/hanno facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata **almeno quattro mesi prima della data del rilascio.**

**5) USO DELL'IMMOBILE:** l'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del/dei conduttore/i e delle persone appartenenti al loro nucleo familiare o attualmente con loro conviventi, eventualmente indicate nel presente contratto.

**6) SUCCESSIONE:** Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della legge 27 luglio 1978, n. 392, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7 aprile 1988, n. 404.

**7) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE:** E' vietata la sublocazione e comunque la cessione a terzi dell'unità immobiliare locata.

In caso di mancato rispetto di tale divieto, il contratto s'intenderà risolto di diritto. La sublocazione parziale **non** è altresì ammessa.

**8) DEPOSITO CAUZIONALE:** A garanzia delle obbligazioni tutte che assumono con il presente contratto, il/i conduttore/i si impegna/impegnano a versare al locatore, a titolo di deposito cauzionale, una somma pari a **n. 3 mensilità** del canone convenuto tra le parti, produttivo di interessi legali da corrispondersi al/ai conduttore/i al termine della locazione. Il/i conduttore/i non potrà/potranno scontare le mensilità di canone dovute al locatore dalla cauzione così anticipata. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile locato e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Pertanto, il/i conduttore/i autorizza/autorizzano il locatore a trattene sul tale somma l'ammontare di ogni suo eventuale credito nei confronti dello/degli stesso/i conduttore/i e l'ammontare dei danni apportati dal/dai conduttore/i per propria colpa, incuria o altro, all'alloggio, al fabbricato e alle pertinenze.

**9) ONERI ACCESSORI:** Per gli oneri accessori le parti richiamano come espressamente applicabili le vigenti norme di legge e gli accordi intervenuti in sede nazionale o locale.

Le parti faranno applicazione della tabella per gli oneri accessori concordata tra le associazioni di categoria cui aderiscono le parti o alle quali comunque intendono fare riferimento. Le parti, in caso di nuovi accordi territoriali tra le associazioni di categoria, faranno applicazione della "Tabella oneri accessori" concordata in quella sede. In ogni caso sono interamente a carico del conduttore le spese di cui agli artt. 9 e 10, L. 27.7.1978, n. 392.

In sede di consuntivo, e comunque prima del versamento della prima rata del nuovo esercizio, il/i conduttore/i ha/hanno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, nonché di ottenere copia dei documenti giustificativi delle spese - se in possesso del locatore - e ciò anche tramite le organizzazioni sindacali. Con cadenza mensile il/i locatario/i verserà/verseranno quote di acconto con riferimento a quanto di loro spettanza come risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

Il/i conduttore/i - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga/obbligano a servirsi esclusivamente 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/dei locatario/i, il/i quale/i nulla potrà/potranno pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.

**10) VISITA AI LOCALI:** Il/i conduttore/i dovrà/dovranno 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 intendesse vendere l'unità immobiliare locata il/i conduttore/i dovrà/dovranno consentire la visita all'unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi.

**11) STATO DELL'IMMOBILE:** Il/i conduttore/i dichiara/dichiarano di aver visitato la cosa locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode/i. Il/i conduttore/i si impegna/impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha/hanno ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Il/i conduttore/i s'impegna/impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, rilasciando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna/impegnano ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al/ai conduttore/i di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti si danno atto dello stato dell'immobile, ai sensi dell'art. 1590 c.c. come da separato Verbale di Consegna.

In relazione alle disposizioni concernenti il risparmio energetico e la sicurezza degli impianti di cui è dotato l'immobile, parte locatrice dovrà assicurare la regolarità delle installazioni e parte conduttrice dovrà garantire quella delle relative conduzioni e manutenzioni.

**12) ADDIZIONI E MIGLIORIE:** Il/i conduttore/i non potrà/potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

**13) RESPONSABILITÀ PER I DANNI:** Il/i conduttore/i esonera/esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per gli interruzioni incolpevoli dei servizi.

**14) ONERE DI COMUNICAZIONE:** Parte locatrice si impegna a comunicare al/ai conduttore/i entro e non oltre 30 giorni dalla relativa conoscenza ogni provvedimento amministrativo o giurisdizionale di condanna od esecutivo (quali, in via esemplificativa e non esaustiva, le ipotesi di pignoramento immobiliare, dichiarazione di fallimento, decreto di esproprio, ordine di demolizione, dichiarazione di inabilità o inagibilità, ecc.), qualora lo stesso sia idoneo ad influire sulla consistenza fisica, o sulla possibilità di godimento del bene ovvero sulla sorte del presente contratto. In difetto di tale comunicazione il locatore è tenuto al risarcimento del danno.

**15) OBBLIGAZIONI NASCENTI DAL RAPPORTO CONTRATTUALE:** Il/i conduttore/i dovrà/dovranno adibire l'alloggio a sua/loro abitazione principale e si obbliga/obbligano a comunicare all'Azienda l'eventuale mutamento del nucleo familiare. In caso di

contratto cointestato i locatari non potranno considerarsi liberati dalle obbligazioni assunte con la sottoscrizione del presente contratto, salvo autorizzazione scritta del locatore.

Per tutta la durata della locazione, il/i conduttore/i dovrà/dovranno essere in possesso di documenti in regola con la normativa vigente, altrimenti il contratto si intenderà risolto ipso iure.

**16) SPESE CONTRATTUALI:** Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del/dei conduttore/i. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al/ai conduttore/i, il/i quale/i corrisponderà/corrisponderanno la quota di sua/loro spettanza pari alla metà (50%).

**17) MODIFICA DEL CONTRATTO:** Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

**18) ELEZIONE DI DOMICILIO E PROCEDURA DI CONCILIAZIONE:** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il/i conduttore/i elegge/eleggono domicilio nei locali a loro locati e, ove loro non li occupino o comunque detengano, presso l'Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione, esecuzione, adempimento e risoluzione del presente contratto, ciascuna parte potrà promuovere una procedura di conciliazione che si svolgerà secondo le seguenti modalità:

- Una prima fase di negoziazione si svolgerà tra le parti personalmente eventualmente assistite da un rappresentante delle rispettive organizzazioni sindacali.
- Una seconda fase di conciliazione si svolgerà tra le parti personalmente eventualmente assistite dalle rispettive organizzazioni sindacali, ma con l'intervento di uno o più terzi imparziali, nella veste di conciliatori.

Si deve intendere per conciliazione la procedura stragiudiziale con la quale un terzo imparziale, che non ha facoltà di imporre una soluzione alla controversia, aiuta le parti a raggiungere una soluzione reciprocamente soddisfacente.

Per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione, esecuzione, adempimento e risoluzione del presente contratto ciascuna parte potrà adire una commissione ai sensi dell'art. 1, comma 8, sub I), D.M. 5/3/1999, formata da due componenti scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni sindacali firmatarie dell'accordo territoriale, sulla base, rispettivamente, delle designazioni del locatore e del/dei conduttore/i, e quanto al terzo - che svolgerà eventualmente la funzione di presidente - sulla base della scelta dei due componenti come sopra designati, ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo.

In caso di violazione in più o in meno dell'imposizione fiscale in ragione del 10% rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire una Commissione stragiudiziale di conciliazione, composta nei modi sopra indicati, la quale determinerà, nel termine perentorio di novanta giorni dalla costituzione della Commissione, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso il periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione. In ogni caso la richiesta di intervento della commissione non determina la sospensione dalle obbligazioni contrattuali assunte.

**19) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E SENSIBILI:** Il conduttore acconsente ed autorizza il locatore al trattamento dei propri dati personali e sensibili in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione, nel rispetto della normativa vigente in materia, di cui al D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e successive integrazioni e modificazioni.

**20) RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE:** Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alla legge 9/12/1998 n. 431, alla Convenzione Nazionale, al D.M. 5/3/1999 n. 67, all'accordo locale, alla legge 27/7/1978 n. 392 alle disposizioni del Codice Civile, alle norme vigenti e agli usi locali.

**Letto, approvato e sottoscritto in ogni sua parte, patto e clausola**

Bologna, li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

Il conduttore .....

Il conduttore .....

In particolare ai sensi dell' art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli artt. 2 (determinazione del canone), 3 (modalità di pagamento del canone), 4 (recesso), 5 (uso dell'immobile), 7 (divieto di sublocazione), 8 (deposito cauzionale), 9 (oneri accessori), 11 (stato dell'immobile), 12 (addizioni e migliorie), 13 (responsabilità per danni), 14 (onere di comunicazione), 15 (obbligazioni nascenti dal rapporto contrattuale), 16 (spese contrattuali), 17 (modifica del contratto), 18 (elezione di domicilio e procedura di conciliazione), 19 (trattamento dei dati personali e sensibili) del presente contratto.

Bologna, li .....

Il locatore .....

Il conduttore .....

Il conduttore .....

Il conduttore .....