

AZIENDA CASA EMILIA – ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ – CESENA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ALLOGGI A CANONE CALMIERATO

Ai sensi art.2 comma 3) L.431/98

L'Azienda Casa Emilia - Romagna della Provincia di Forlì - Cesena, C.F./P.IVA e N.Iscr.Registro Imprese FC: 00139940407, con Sede in Forlì – Viale G. Matteotti n. 44 , nella persona del Dirigente del Settore Amministrativo, Dr.ssa Laura Lelli, autorizzata alla sottoscrizione dei contratti, ai sensi della deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

**PREMESSO**

- A) Che la convenzione sottoscritta tra il Comune di San Mauro Pascoli e l'ACER prevede la realizzazione di n° 12 alloggi di Edilizia Agevolata a canone calmierato ai sensi art. 2 comma 3) L.431/98 realizzati nel Comune di San Mauro Pascoli;
- B) che i canoni di locazione dei predetti alloggi sono stati determinati dalla Giunta Comunale;
- C) che l'Unione Rubicone e Mare, in virtù della suddetta Convenzione \_\_\_\_\_ e della determinazione \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha approvato il bando di concorso per l'assegnazione in locazione a canone calmierato dei predetti alloggi e con successiva Determinazione Dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato la relativa graduatoria;
- D) che l'Unione con provvedimento n° .... in data .....ha assegnato al Sig./ra ..... nata/o il ..... a..... prov.....codice fiscale n°..... residente in ..... via.....n°...ed al Sig./ra ..... nata/o il ..... a..... prov.....codice fiscale n°..... residente in ..... via.....n°...l'alloggio di edilizia agevolata in locazione a canone calmierato n°.....sito in..... – Via..... n°.. identificato al Catasto..., Intero ..., Codice ....., Sezione ..., Foglio ....., Particella ....., Subalterno .....( + dati catastali pertinenza)
- E) che i predetti Sigg. hanno accettato per loro e per il loro nucleo familiare convivente;
- F) che si tratta quindi di stipulare il contratto di locazione n° .....
- tutto quanto sopra premesso, l'Azienda come sopra rappresentata

## CONCEDE IN LOCAZIONE

L' alloggio sopraindicato, ai seguenti patti e condizioni ai Sigg .....- .....(Cod.....)

di seguito indicati come conduttori, che accettano per sé e quali rappresentanti del suo nucleo familiare

come risultante da provvedimento di assegnazione citato in premessa e così composto:

..... Conduttore

..... Conduttore

### 1) DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto è stipulato per la **durata di anni 3** (tre) dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_.

In caso di morosità superiore alle tre mensilità e dopo diffida ad adempiere, il contratto è disdetta di diritto ed in caso di mancato rilascio si procede presso l'autorità giurisdizionale competente per la convalida di finita locazione secondo la normativa vigente. Fino alla data di rilascio dell'alloggio è dovuto il pagamento di una penale mensile pari al doppio del canone di locazione concertato riferito all'alloggio occupato. \_\_\_\_\_

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 2 (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 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui all'articolo 3.

Alla scadenza del periodo di proroga 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 della 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 dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione percepito.

## 2) CANONE DI LOCAZIONE

Il **canone annuo** di locazione, è convenuto in €.....,00, ovvero in € ..... **mensili** che il conduttore si obbliga a versare all'Acer in base alle fatture che verranno inviate con le modalità ed alle scadenze ivi indicate.

Il canone di cui sopra sarà aggiornato automaticamente in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Il conduttore si obbliga a corrispondere all'Azienda il pagamento della somma dovuta, maggiorata degli interessi legali, qualora non adempia al pagamento del canone e delle quote per servizi e accessori alle scadenze convenute, fatte salve le ipotesi di ritardi ascrivibili all'Azienda.

Il conduttore accetta di uniformarsi, senza eccezione alcuna, a qualsiasi sistema di riscossione del canone e delle quote per servizi ed accessori che potrà essere stabilito dall'Azienda. Sussiste obbligazione solidale in capo a tutti i componenti il nucleo familiare assegnatario per le obbligazioni patrimoniali e non patrimoniali nascenti dalla stipula del contratto.

Il conduttore dichiara di aver informato tutti i componenti del nucleo familiare che per il pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio sono obbligati, in solido,

Nel caso di nuclei famigliari composti da almeno due persone non legate da vincoli di parentela od affinità, l'eventuale assegnazione di un alloggio è subordinata alla intestazione del contratto di locazione fra tutti i richiedenti. Qualora taluno dei contestatari abbandoni l'alloggio in corso della vigenza contrattuale, il contratto continuerà ad avere efficacia, nei confronti di coloro che continuano ad occupare l'alloggio, in piena solidarietà per il saldo dell'intero canone di locazione e di tutti gli obblighi accessori.

Oltre al canone di locazione sono a carico del conduttore le utenze, le spese di manutenzione dell'alloggio e del condominio secondo la ripartizione definita dall'allegato G del D.M. 30/12/2002.

### 3) OBBLIGHI CONSEGUENTI ALLA LOCAZIONE

Il pagamento del canone o di quanto altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt 5 e 55 Legge. 27 luglio 1978, n 392.

Nelle azioni giudiziarie, il conduttore o l'occupante dell'alloggio non potrà proporre domande né opporre eccezioni (ivi comprese quelle riconvenzionali), se prima non dimostri di essere in regola con i pagamenti di canone, spese ed oneri accessori, essendo esplicitamente convenuta la clausola del "solve et repete", ex art.1462 C.C.

I pagamenti di qualsiasi somma comunque dovuta saranno sempre ricevuti dall'Azienda senza pregiudizio alcuno delle azioni eventualmente in corso nei confronti del conduttore fino all'estinzione totale del debito maturato dal conduttore.

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore è tenuto ad effettuare, con le modalità e nei termini fissati dall'Azienda, il versamento di una somma pari a n° 3 mensilità, a titolo di deposito cauzionale che verrà restituita al termine della locazione, insieme agli interessi legali maturati.

Sul deposito stesso l'Azienda è autorizzata a ritenere l'ammontare di ogni suo eventuale credito nei confronti del conduttore, nonché l'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile e relative pertinenze.

Dette trattenute si intendono senza pregiudizio dei maggiori obblighi incombenti al conduttore o delle maggiori spese relative che lo stesso è sempre tenuto a rimborsare all'Azienda. Il conduttore non potrà mai scontare alcuna mensilità di canone, di oneri accessori e di spese dalla cauzione così anticipata.

#### 4) DIRITTO DI PRELAZIONE

Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato da esercitarsi secondo gli articoli n. 38 e n. 39 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

#### 5) CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'ALLOGGIO

Il conduttore riconosce e dichiara che l'alloggio ricevuto si trova in perfetto stato locativo e si obbliga a riconsegnarlo in tale stato al termine della locazione, salvo il deperimento d'uso.

Lo stato locativo dell'alloggio è attestato da apposito verbale redatto al momento della consegna, corredato da relativa scheda tecnica.

Ogni eventuale riserva in ordine alla regolarità della consegna dovrà essere avanzata per iscritto dal conduttore entro trenta giorni dalla consegna, fatti salvi vizi occulti.

#### 6) VISITA AI LOCALI

L'Azienda potrà, in qualunque momento, attraverso un incaricato, ispezionare i locali affittati allo scopo di assicurarsi della buona conservazione dei locali stessi e dell'osservanza di ogni obbligo contrattuale.

A decorrere dal giorno in cui sia stato comunicato il recesso dal contratto, il conduttore dovrà consentire la visita dell'alloggio da parte delle persone munite di permesso dell'Azienda.

#### 7) SUBENTRO NEL RAPPORTO DI LOCAZIONE

In caso di decesso del conduttore o di abbandono dell'alloggio da parte del conduttore a seguito di sentenza di separazione dei coniugi o di scioglimento di matrimonio, subentreranno nella titolarità del contratto di locazione gli ulteriori componenti il nucleo familiare assegnatario aventi diritto secondo la vigente legislazione in materia di contratti, con particolare riguardo all'art. 6 della L. 392/1978.

#### 8) USO DEI LOCALI

Il conduttore si obbliga ad usare correttamente l'alloggio, i servizi e le parti comuni, osservando il Regolamento d'Uso, Regolamento che il conduttore dichiara di ben conoscere avendone ricevuto copia.

Il conduttore si impegna altresì ad osservare eventuali successive modificazioni ed integrazioni del predetto Regolamento d'Uso.

Qualora il conduttore o altro componente del nucleo avente diritto violi le norme del Regolamento d'Uso l'Azienda provvede, previa formale contestazione dell'addebito, ad imputare al conduttore stesso il rimborso dei costi di ripristino dei beni danneggiati e di quelli dei servizi aggiuntivi prestati.

L'abbandono dell'alloggio da parte di tutti i componenti il nucleo familiare per un periodo continuativo superiore a tre mesi comporta, dal quarto mese, la perdita di qualsiasi agevolazione, l'applicazione di un canone di locazione concordato nella misura massima prevista e l'avvio di un procedimento di decadenza.

#### 9) ADDIZIONI E MIGLIORIE

A pena risoluzione del contratto di locazione è vietato al conduttore apportare addizioni o innovazioni alla cosa locata senza il preventivo consenso scritto dell'Azienda. In caso di violazione di tale divieto, oltre alle eventuali azioni di risoluzione o di risarcimento danni l'Azienda potrà esigere la rimessa in pristino dell'alloggio o ritenere a sua scelta, i miglioramenti, le addizioni e le innovazioni senza che il conduttore abbia diritto ad alcuna indennità o rimborso di spese, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

#### 10) RESPONSABILITÀ PER DANNI – NOMINA CUSTODE

Il conduttore essendo nominato custode dell'immobile e sue pertinenze, esonera, ai sensi dell'art. 2051 C.C. l'Azienda da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti anche per fatto, omissione o colpa di altri inquilini o di terzi in genere. Il conduttore è tenuto a risarcire qualunque danno arrecato sia all'alloggio che

allo stabile per colpa sua, di persone con lui conviventi e delle quali debba per legge rispondere, o da lui stesso chiamate per incombenze di qualsiasi genere.

#### 11) ONERI E ACCESSORI

Per gli oneri accessori, le parti faranno applicazione della “Tabella oneri accessori”, Allegato G, D.M. 31/12/2002 emanato ai sensi dell’art. 4 comma 2) Legge n. 431/1998.

#### 12) RIPARAZIONI – NUOVI LAVORI

Il conduttore si impegna a far eseguire la manutenzione al centro di assistenza autorizzato dalla ditta costruttrice della caldaia durante il periodo di validità della garanzia.

Ove, in assenza del conduttore, si rendessero necessarie riparazioni che non potessero essere in alcun modo differite, senza compromettere la sicurezza dell’immobile e l’incolumità dei terzi, l’Azienda sarà autorizzata a fare aprire i locali affittati ed a provvedere alle opere necessarie, il cui onere sarà sostenuto dal conduttore qualora le opere siano comprese tra quelle poste a suo carico, a norma del Regolamento sopra menzionato.

L’Azienda propone al conduttore la stipula di un’apposita polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti a coinquilini, terzi e loro beni dall’uso dell’immobile e parti comuni.

Il conduttore ha facoltà di stipulare detta polizza, obbligandosi, in tal caso a rimborsare i costi. In alternativa, il conduttore è tenuto a provvedere a sue spese, a garantire la copertura assicurativa dei rischi sopraindicati, obbligandosi a trasmettere all’Azienda copia della polizza stipulata.

#### 13) SPESE CONTRATTUALI

Le spese amministrative del presente contratto determinate dall’Azienda sono a carico del conduttore che accetta di sostenerle, unitamente all’imposta di bollo.

Gli importi dell’imposta di registrazione sono ripartite a metà tra Azienda o Ente proprietario e conduttore.

#### 14) ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO CONVENZIONALE

Agli effetti dell’esecuzione del presente contratto le parti eleggono rispettivamente domicilio: l’Azienda nella propria sede in Forlì, V.le G. Matteotti n. 44; il conduttore nell’alloggio assegnatogli e, ove egli più non lo occupi o comunque detenga, presso l’Ufficio di Segreteria del Comune ove è situato l’immobile locato. Per ogni controversia dipendente dal presente contratto è competente ai sensi degli artt. 28, 29 e 30 del Codice di Procedura Civile unicamente l’Autorità Giudiziaria di Forlì, con esclusione di ogni altra

autorità.

#### 15) RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio all'accordo territoriale, alla Convenzione Nazionale di cui all'art.4, comma 1), della Legge n°431/98, al DM n°67 del 05/03/1999, di cui all'art.4, comma 2) della Legge n°431/98 ed alle disposizioni del Codice Civile, della Legge n°392 del 27/07/1978, della Legge n°431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

#### 16) TUTELA DELLA RISERVATEZZA

Le parti si autorizzano reciprocamente a trattare i dati, anche quelli sensibili, ai sensi della Legge 30.06.2003 n°196 e successive modifiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Forlì, li .....

I CONDUTTORI

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IL DIRIGENTE DEL SETTORE AMMINISTRATIVO

\_\_\_\_\_

Forlì, li.....

*Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile dichiaro di avere preso esatta visione e di approvare specificatamente le clausole di cui agli artt. 2 - Canone di locazione, Responsabilità solidale, 3 - obblighi conseguenti alla locazione e clausola del "Solve et Repete"; 4 - Diritto di prelazione; 5 - consegna e riconsegna alloggio 6 - Visita ai locali; 7 - Subentro nel rapporto di locazione; 8 - Uso dei locali; 9 - Addizioni e migliorie; 10 - Responsabilità per danni e Nomina Custode; 11- Oneri e accessori; 12 - Riparazioni - Nuovi lavori; 13 - Spese contrattuali; 14 - Elezione di domicilio e Foro convenzionale, 15 - Rinvio alla normativa vigente, 16 - Tutela della riservatezza.*

Forlì, li .....

I CONDUTTORI

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IMPOSTA DI BOLLO PAGATA PER VIA TELEMATICA UNITAMENTE ALL'IMPOSTA DI REGISTRO  
(ART.22 COMMA 3) DEL DECRETO DIRIGENZIALE DEL MINISTERO DELLE FINANZE DEL 24/12/1999)