

ACCORDO COMUNALE

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 431/98 e successive modifiche ed integrazioni

UNIAI
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Obregoni 42 - 44122 FERRARA

Le Organizzazioni Sindacali della proprietà e degli inquilini convengono e stipulano il presente accordo.

A) CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Per ogni alloggio adibito ad abitazione principale può essere stipulato un solo contratto di locazione.

Il presente accordo ha valore per tutto il territorio del Comune di Voghiera come suddiviso in aree omogenee (microzone).

I valori di oscillazione dei canoni di locazione ad uso abitativo per ogni area omogenea sono determinati come da tabella all. 1).

Il canone di locazione di ogni singola unità immobiliare sita nel Comune di Voghiera è determinato sul canone medio all'interno della fascia d'oscillazione di cui al punto precedente, applicando i correttivi, come specificato dal modello di calcolo di affitto all. 2).

Si stabilisce inoltre che, se il canone risultante dall'applicazione dei coefficienti in ogni fascia è inferiore a quello della fascia precedente, si applica quello precedente e l'eventuale differenza verrà recuperata con gli ISTAT calcolati successivamente oppure (in caso di opzione per la cedolare secca) assommando la differenza una volta all'anno.

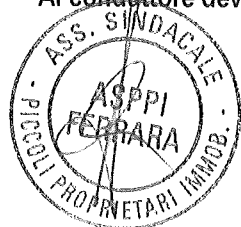
I contratti avranno la durata di 3 anni e si prorogheranno per altri 2 anni automaticamente in assenza di disdetta ed il canone di locazione dopo i primi 5 anni si prorogherà per altri 3 anni con il canone del contratto ultimo corrisposto e così successivamente di 3 anni in 3 anni fino alla disdetta regolare.

Al contratto tipo si inseriscono i seguenti articoli:

- 1) Per l'interpretazione delle clausole del contratto, e qualora risultasse che i parametri adottati per la determinazione del canone di cui sopra non corrispondano al reale stato dell'immobile locato, le parti si impegnano ad accettare l'interpretazione e il canone che sarà determinato dalla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, di cui al punto 19 del Contratto di Locazione, a cui le parti dovranno adire. Il canone indicato nel verbale di conciliazione sostituirà quello indicato nel contratto, salvo accordo preventivo delle parti su di un canone di locazione inferiore rispetto a quello derivante dalle Tabelle, con conseguente dare e avere tra le parti rispetto alle somme di differenza tra il nuovo e il vecchio canone, rispetto a quanto già corrisposto.
- 2) In materia di suddivisione degli oneri le parti faranno riferimento all'allegato "G" sulle competenze di manutenzione, con le integrazioni specificate nel 2° comma dell'art. 21 del contratto tipo. In caso di divergenza le parti dovranno previamente accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, con le modalità più sopra esposte.
- 3) In presenza di abitazioni che per vetustà od altro motivo abbiano evidente necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l'accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l'immobile, concordando un canone adeguato, mediante la sottoscrizione del verbale di consegna dello stato dell'alloggio, a condizione naturalmente che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.
- 4) In caso di alloggio completamente arredato, il canone risultante dall'applicazione dei parametri di cui alle tabelle può essere aumentato di una percentuale massima del 25%, con valutazione correlata al tipo di mobilio presente nell'immobile.
- 5) E' istituita una Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica il cui regolamento e funzionamento è parte integrante del presente accordo. Detta Commissione è istituita presso la sede del sindacato di categoria territoriale competente a cui il primo ricorrente si rivolgerà.
- 6) Se l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse dirimere le controversie, le parti devono rivolgersi all'Istituto della "Mediazione", anche per la determinazione della corretta esecuzione delle clausole contrattuali, prima di accedere al giudice ordinario (salvo per motivo di licenza o sfratto per morosità).
- 7) Se durante la locazione il Comune di Voghiera dovesse deliberare l'azzeramento dell'I.M.U. per i contratti concertati la metà della somma risparmiata dal proprietario sarà riconosciuta all'inquilino come acconto sul canone del mese successivo a quello della dichiarazione dei redditi.

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo che non può essere modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per il conduttore.

Al conduttore deve essere consegnata copia della tabella di calcolo del canone di locazione.



Lu. Geronzi
S. FERRARA

B) CONTRATTI TRANSITORI

UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA

Il presente accordo prevede che la durata delle locazioni non possa essere inferiore ad un mese e non superiore a 18 mesi.

Il contratto non è rinnovabile.

La transitorietà del contratto deve essere dettagliatamente motivata, pena la nullità del contratto stesso, o per esigenze del locatore o del conduttore ed individuate all'atto della stipula del contratto come di seguito specificate.

1) ESIGENZE DEL LOCATORE

- in attesa di:

- A) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado che contraggano matrimonio o inizino una convivenza di fatto o, raggiunta la maggior età ed autonomia economica, lascino l'abitazione della famiglia d'origine;
- B) Destinarlo ad abitazione propria, dei figli o dei parenti entro il secondo grado che, in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, debbano rilasciare l'alloggio di servizio;
- C) Destinarlo ad esercizio della attività propria, del coniuge o del/i figlio/i a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professionale;
- D) Destinarlo ad abitazione propria o dei figli o dei parenti entro il secondo grado per rientro dall'estero o da località in altri Comuni in cui risiedevano o per trasferimento temporaneo, per comprovati motivi di lavoro o di studio o di salute o per necessità di assistenza a parenti entro il secondo grado;
- E) Destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado per ragioni di studio o di lavoro esclusivamente per gli immobili in località diversa da quella principale del locatore;
- F) Eseguire lavori di ristrutturazione sull'unità immobiliare per la quale ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia o D.I.A.;
- G) Qualsiasi altra esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo, a data prefissata, espressamente dichiarata dal contratto e documentata.

2) ESIGENZE DEL CONDUTTORE:

- per soddisfare momentanee esigenze per:

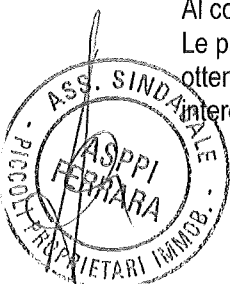
- A) Contratto di lavoro a termine o a tempo determinato o di studio, se diverso dallo studio universitario (vedasi specifica), in un Comune diverso da quello di residenza;
- B) Previsione di trasferimento per ragioni di lavoro;
- C) Trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- D) Necessità di cure o di assistenza a familiari in località diversa dal Comune di residenza;
- E) Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro 18 mesi;
- F) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione di residenza;
- G) Seconda casa, situata nello stesso Comune di residenza, mantenendo la residenza effettiva nella prima casa insieme al proprio nucleo familiare, esclusivamente per provvisorie ragioni di svago, hobby, tempo libero o per dimora provvisoria per parenti e/o amici in visita;
- H) Campagna elettorale;
- I) Contratti a sfrattati con assistenza del Comune o per imminenti assegnazioni di alloggi E.R.P. o simili.

Per l'interpretazione dei contratti e l'applicazione dei parametri e suddivisione degli oneri le parti contrattuali devono rivolgersi alla Commissione Stragiudiziale Paritetica e, qualora l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse dirimere le controversie, le parti devono rivolgersi all'Istituto della "Mediazione" come pure per la corretta esecuzione delle clausole contrattuali (salvo per motivo di licenza o sfratto per morosità).

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo che non può essere modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per il conduttore.

Al conduttore deve essere consegnata copia della tabella di calcolo del canone di locazione.

Le parti, se chiedono l'assistenza della propria Associazione Sindacale per la redazione corretta dei contratti, possono ottenere la certificazione delle Associazioni intervenute nel contratto, sollevando con ciò l'onere del Comune interessato alla verifica dei presupposti per la riduzione delle imposte locali.



3) CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI:

Tali contratti sono utilizzabili per studenti universitari regolarmente iscritti presso una facoltà o un istituto universitario o per corsi di specializzazione conseguenti alla laurea, con una durata da un minimo di 6 mesi ad un massimo di 3 anni.

Qualora lo studente universitario frequenti corsi di studio per periodi inferiori al minimo previsto nel punto di cui sopra, la durata del contratto può essere inferiore al minimo edittale.

Possono essere sottoscritti da singoli studenti o da gruppi di studenti o da Aziende per il Diritto allo Studio.

Per l'interpretazione dei contratti e per l'applicazione dei parametri e suddivisione degli oneri le parti contrattuali devono rivolgersi alla Commissione Stragiudiziale Paritetica e, qualora l'esito della Commissione Stragiudiziale Paritetica non dovesse dirimere le controversie, le parti devono rivolgersi all'Istituto della "Mediazione", come pure per la corretta esecuzione delle clausole contrattuali (salvo per motivo di licenza o sfratto per morosità).

Le parti stipuleranno i contratti di locazione utilizzando esclusivamente l'allegato contratto tipo che non può essere modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendone di peggiorative per il conduttore.

Questi contratti possono essere stipulati esclusivamente se l'immobile locato è ubicato nel territorio di un Comune ove ha la sede il corso universitario o di specializzazione ove è/sono iscritto/i lo/gli studente/i oppure nel territorio di un Comune limitrofo.

Le parti, se chiedono l'assistenza della propria Associazione Sindacale per la redazione corretta dei contratti, possono ottenere la certificazione delle Associazioni intervenute nel contratto, sollevando con ciò l'onere del Comune interessato alla verifica dei presupposti per la riduzione delle imposte locali

Al conduttore deve essere consegnata copia della tabella di calcolo del canone di locazione.

Voghiera, li 23 OTT. 2015

Timbro dell'Associazione ASPPI
(firma del rappresentante)

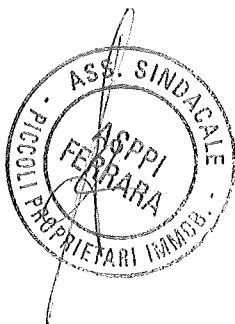
Timbro dell'Associazione UNIAT
(firma del rappresentante)

Timbro dell'Associazione UNIONCASA
(firma del rappresentante)
UNIONCASA CONCILIA SRL
Sede territoriale
44122 FERRARA - Via Darsena, 178
Tel. 345.2966399 - Fax 0532.207068
ferrara@unioncasoncilia.it

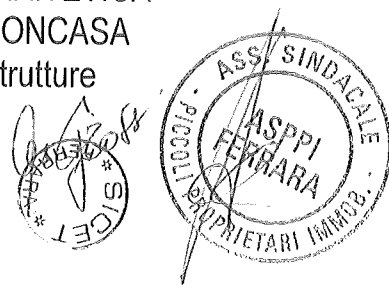
Timbro dell'Associazione SUNIA
(firma del rappresentante)
SUNIA
Inquilini ed Affittuari
Federazione Provinciale - FERRARA
C.so Isonzo, 18 - Tel. 207997

Timbro dell'Associazione SICET
(firma del rappresentante)

UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA



COMMISSIONE DI CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE PARITETICA
formata dalle OO.SS. ASPPI, SUNIA, UNIAT, SICET, UNIONCASA
a norma dell'art. 6 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture
e Trasporti 30/12/2002 n. 10774



REGOLAMENTO

Art. 1

Le OO. SS. ASPPI, SUNIA, UNIAT, SICET e UNIONCASA costituiscono con questo atto la **Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica**, prevista dall'art. 6 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 30 dicembre 2002 n. 10774 per la composizione amichevole delle controversie insorgenti fra locatore e conduttore in merito sia all'interpretazione delle clausole contrattuali che per l'applicazione dei parametri stabiliti dall'accordo territoriale fra le stesse OO.SS., depositato presso il Comune di Voghiera, così come previsto per i contratti di cui all'art. 2, comma 3, legge 09/12/1998 n. 431, ed anche per la ripartizione degli oneri accessori fra locatore e conduttore di cui alla TABELLA "Oneri Accessori" dell'Allegato G del Decreto Interministeriale 30/12/2002 n. 10774 ed in applicazione della suddivisione degli stessi "oneri accessori" inserita nell'accordo provinciale concordato dalle suddette OO. SS. e depositato unitamente al sopra indicato contratto di locazione concordato.

Art. 2

La Commissione è composta da due membri, uno per la proprietà ed uno per l'inquilino, esperti della materia locatizia, nominati quali loro rappresentanti dalle OO. SS. firmatarie dell'Accordo depositato presso il Comune di Voghiera in data incaricate dalle parti alla composizione della vertenza, oppure che hanno prestato assistenza alle parti all'atto della stesura del contratto di locazione o che comunque sono incaricate dalle parti ad assisterli.

Art. 3

I due membri, nominati come all'art. 2, devono previamente impegnarsi formalmente a presenziare alle riunioni fissate per la comparizione delle parti e ad osservare i principi della massima obiettività, correttezza e del segreto d'ufficio.

Art. 4

Le OO. SS. incaricate indicano di comune accordo il Presidente della Commissione che avrà la sola funzione di convocare le parti, i loro eventuali assistenti ed i membri nominati per le riunioni, di coordinare i lavori e per la redazione del verbale, lasciando le decisioni ai soli membri nominati per la Commissione. Si stabilisce che venga versato dal ricorrente un compenso simbolico, pari ad €. 45,00 (+ IVA) per la prima riunione, sia per ogni membro della Commissione che per il Presidente. Nell'eventualità che le parti chiedano la convocazione di altri incontri oltre la prima riunione, le parti presenti si impegnano a corrispondere in via solidale ai membri della Commissione ed al Presidente un compenso simbolico pari ad Euro 45,00 (+ IVA) per ognuno e per ogni riunione. Tali compensi verranno versati alle OO. SS. di cui fanno parte i membri ed il Presidente quali contributi volontari a favore di tali Associazioni no profit.

Art. 5

Per accedere alla Commissione il ricorrente deve proporre il quesito, per iscritto, con deposito di copia del contratto di locazione e dei documenti correlati, alla Associazione che intende coinvolgere, sottoscrivendo per accettazione il presente regolamento. Questa si attiverà per informare la controparte e il Presidente per la convocazione della Commissione, provvedendo a nominare l'esperto per il ricorrente.

Art. 6

Il Presidente, ricevuto dall'Associazione coinvolta da controparte il nominativo dell'esperto da questa nominato o decorsi inutilmente 15 giorni dal ricevimento dell'informativa dall'altra parte, fissa la data e il luogo per lo svolgimento della riunione per il tentativo di conciliazione, comunicandoli al/ai membro/i nominato/i dall'Associazione/i indicata/e dalla/e parte/i. Qualora la controparte non abbia indicato l'Associazione da cui intende farsi assistere, il Presidente provvederà autonomamente a nominarla, convocando una nuova riunione con invito alla Associazione nominata di nominare il proprio esperto, salvo il diniego della controparte circa l'Associazione nominata. Il Presidente provvederà alla nomina di altra Associazione, procedendo al rinvio ad altra data della riunione, avvertendo la controparte, sempreché la controparte non comunichi la propria negazione ad alcun accordo.

Art. 7

I componenti la Commissione si riuniscono nella data stabilita dal Presidente per studiare il caso, per illustrare le posizioni di ognuna delle parti, per proporre le proprie richieste e per discutere sulla soluzione della controversia. Il Presidente redige il verbale della riunione che verrà sottoscritto dai membri delle Associazioni convocate e, se consenzienti, dalle parti direttamente interessate nell'eventualità si raggiunga una conciliazione. Se la controparte non si presenta alla riunione o non invia un delegato, munito di delega scritta, il Presidente riporta il fatto nel verbale, che comunque viene sottoscritto dai presenti, dichiarando terminato il tentativo di conciliazione non conclusosi positivamente.

Art. 8

La parte ricorrente deve comunque sottoscrivere il verbale di conciliazione eventualmente intervenuto anche se la controparte, sebbene consenziente, non voglia o non possa sottoscriverlo. Il Presidente ne dà atto nel verbale, che viene sottoscritto dai presenti.

Art. 9

Il Presidente con la sua firma avvala il verbale di conciliazione e provvede ad inviarne copia integrale alle Associazioni intervenute, consegnandone pari copia alle parti.

Art. 10

Le parti, con la sottoscrizione del verbale di conciliazione, sollevano da ogni responsabilità civile e penale i membri delle Associazioni intervenute, il Presidente e le Associazioni stesse, approvando in toto quanto scritto nel verbale di conciliazione. Nell'eventualità non venga raggiunta alcuna conciliazione, le parti non avranno diritto all'ottenimento di copia dei verbali redatti durante le riunioni, salvo per la dichiarazione del Presidente del mancato raggiungimento della conciliazione.

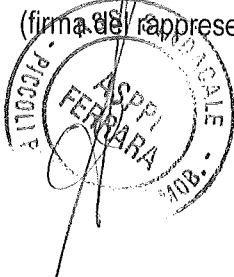
Art. 11

La Commissione attesta, su richiesta anche di una sola parte, la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi depositati. Determina altresì il corretto canone da corrispondere. Questa attività non comporta oneri a carico della parte richiedente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Voghiera, li 23 OTT. 2015

Timbro dell'Associazione ASPPI
(firma del rappresentante)



Timbro dell'Associazione SUNIA
(firma del rappresentante)

SINDACATO UNITARIO Nazionale
Inquilini ed Assicuratori
Federazione Provinciale - FERRARA
C.so Isorzo, 18 - Tel. 207637

Timbro dell'Associazione SICE
(firma del rappresentante)

Timbro dell'Associazione UNION CASA
(firma del rappresentante)

44122 FERRARA - Via Darsena, 178
Tel. 345.2966399 - Fax 0532.207068
ferrara@unioncasaconcilia.it

Timbro dell'Associazione UNIAT
(firma del rappresentante)

- Ambiente - Territorio
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA

FEDERICA SA



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
Ambiente Territorio
44122 FERRARA

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini ex Art. 46 del D.Lgs. n. 230/1998
Federazione Provinciale di Ferrara
C.so Isonzo, 10 - 44122 FERRARA
Tel. 0532.297097

UNIONCASA CONCILIA
Sede Territoriale
44122 FERRARA - Via Darsena, 44
Tel. 345.2966399 - Fax 0532.207068
ferrara@unioncasaconcilia.it

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO DI NATURA
TRANSITORIA PER LE ESIGENZE ABITATIVE DEGLI STUDENTI
UNIVERSITARI**

Ai sensi dell'art. 5, comma 2 L. 431/98

Il/I locatore/i

Signor, nato a il
....., residente a Via nc,
C.F.

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/Ai conduttore/i

Signor, nato a il
....., residente a Via nc,
C.F.

che accetta per se e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
composto da vani, oltre cucina e servizi e dei seguenti elementi accessori:
.....

...

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

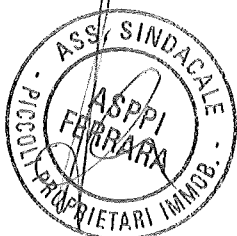
N.C.E.U. di Ferrara Foglio Mapp. Sub. Cat. R.C. €

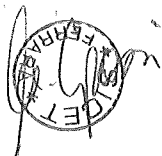
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA

IMPIANTI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di
riscaldamento con C.T. e libretto di impianto rilasciato dall'installatore, a norma della legge
vigente. Impianto elettrico a norma di legge.

- Impianto Termico, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da





UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA

7203 203 82
SUNIA
Sindacato Unione Nazionale
Inquilini - ex 44122 FERRARA
Federazione Provinciale - 44122 FERRARA
C.so Isonzo 18 - Tel. 297397

documentazione rilasciata dalla ditta

- Impianto Elettrico già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta

- Impianto Idraulico privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;

- Attestato di Certificazione Energetica n.

rilasciata da

in data

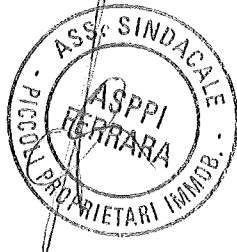
LA LOCAZIONE VIENE REGOLATA DAI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI:

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal al_n
(minimo 6 mesi, massimo 3 anni). Questo contratto può essere stipulato esclusivamente se l'immobile locato è ubicato nel territorio di un Comune ove ha sede il Corso universitario o di specializzazione ove è/sono iscritto/i lo/gli studente/i oppure nel territorio del Comune limitrofo.

2. Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno due mesi prima della data di scadenza del contratto. Dopo la seconda scadenza il locatore può inviare disdetta per finita locazione almeno 6 mesi prima.

3. Ai sensi di quanto previsto dall'accordo territoriale tra le OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato depositato in data presso il comune di Voghiera, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile per un periodo limitato frequentando i corsi di studio presso l'Università di Ferrara o di specializzazione o similari.

4. Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita ad uno o più conduttori firmatari e, in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue





UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orobanti, 42 - 44122 FERRARA

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini - Affittuari
Federazione Provinciale Ferrara
C.so Ionzo, 18 - Tel. 297997

nei confronti degli altri firmatari, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. In caso di recesso anticipato di uno dei conduttori, i rimanenti si impegnano ad informare tempestivamente il locatore e a sottoporre l'eventuale subentrante all'approvazione dello stesso. Sarà condizione insuperabile, per consentire il subentro, l'accettazione scritta delle clausole contenute nel presente contratto ed in particolare quelle relative alla scadenza ed all'ammontare dell'intero canone. Pertanto il contratto andrà a scadere alla data stabilita sia per gli attuali conduttori sia per tutti coloro che dovessero subentrare al loro posto. Sarà causa di risoluzione immediata del contratto il rilascio dell'appartamento da parte di tutti i firmatari del contratto stesso.

5. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione, ma non ad abitazione principale. Qualora lo studente universitario frequenti corsi di studio per periodi inferiori al minimo previsto al punto 1), la durata del contratto può essere inferiore al minimo edittale.

6. Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare salvo quanto previsto nei casi e con le modalità concordate al precedente punto 4 pena la risoluzione di diritto del contratto.

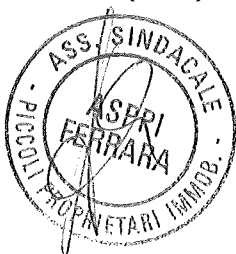
7. Secondo quanto stabilito dall'Accordo il canone annuo è convenuto in €

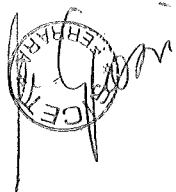
(si richiede l'applicazione dell'imposta di registro ai sensi dell'art. 8 comma primo,

Legge 431/98 nella misura del 70% applicabile su €) che il/i conduttore/i si obbliga/obbligano, in solido tra loro, a corrispondere nel domicilio del locatore in n. 12 rate uguali anticipate di € entro il giorno 5 del mese successivo.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, a mezzo di richiesta scritta.

Il locatore può optare per la "cedolare secca" ex art. 3 D.L. 14/03/2011 n. 23, ovvero





UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orobanchi, 42 - 44122 FERRARA

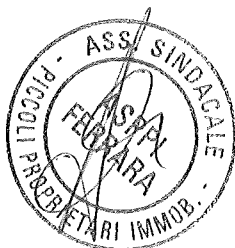
FEDERASS
SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini e Affittuari
Federazione Provinciale
Cassale di Marone - Ferrara

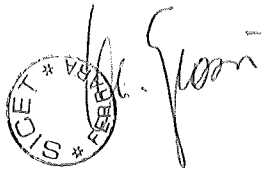
rinunciarvi nel corso del contratto; in quest'ultimo caso il canone rientrerà negli aggiornamenti ISTAT di legge, con l'onere da entrambe le parti ed in ragione del 50% ciascuna al pagamento dell'imposta di registro e dei bolli conseguenti la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

8. Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 392/78) e produce motivo di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.

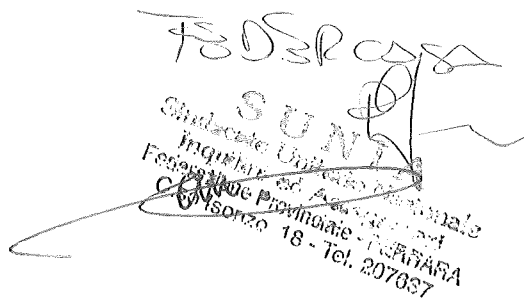
9. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano ragione, motivandola.

10. Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compresi gli impianti, e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il Conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese alla manutenzione annuale ed alla prova di combustione biennale della caldaia termica ai sensi del D.P.R. 412/93 e a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta con esecuzione della manutenzione annuale e la prova di combustione della caldaia. S'impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s'impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore e suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri





UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orbanici 42 - 44122 FERRARA



abitanti dello stabile, modificare la destinazione d'uso, totale o parziale, dell'immobile, ed esercitare nello stesso attività incompatibili con l'uso abitativo, o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.

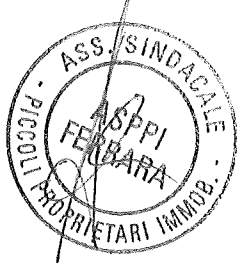
11. Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

12. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio o altro, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

13. A garanzia della normale e regolare tenuta dell'immobile il conduttore versa al locatore (che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza) una somma di € pari a mensilità del canone (massimo tre), produttiva d'interessi legali, che saranno corrisposti al conduttore al termine d'ogni anno di locazione.

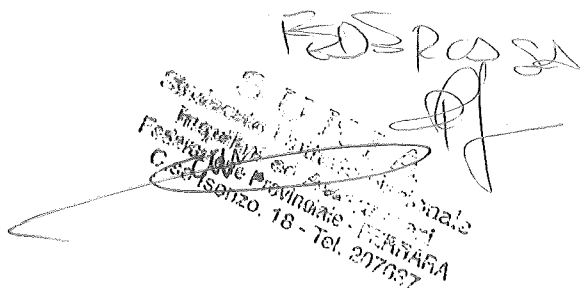
Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione e dalla riconsegna materiale dell'immobile, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare.

14. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore (se esistente), alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, la tassa raccolta rifiuti, il passo carraio e le spese condominiali di competenza del conduttore. Le spese per il servizio di portineria, ove istituito, saranno a carico del conduttore nella misura del 90%. Il pagamento di quanto sopra deve avvenire, in sede di consuntivo e preventivo, entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di





UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orzboni, 42 - 44122 FERRARA



ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso l'amministratore) dei documenti giustificativi delle spese effettuate, anche tramite le organizzazioni sindacali. Per la suddivisione degli oneri accessori le parti faranno riferimento alla tabella "G".

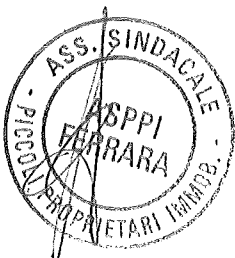
15. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l'unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'eccezione dei giorni festivi, previo avviso e accordo.

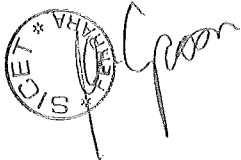
16. Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, comunicandone notizia al conduttore. Questi corrisponderà la quota di spettanza, pari alla metà.

17. 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.

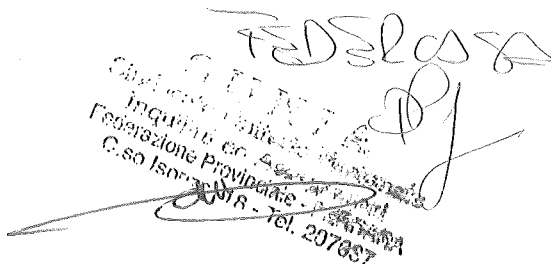
18. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

19. Per dirimere ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione del presente contratto, per l'applicazione dei parametri di calcolo del canone, riportati in calce al presente contratto, e per l'individuazione della tipologia degli interventi manutentivi di cui all'accordo provinciale, richiamato al punto 20, le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, formata dalle OO.SS. sottoscrittrici del contratto tipo depositato presso il Comune di Voghiera, secondo i contenuti inerenti all'art. 6, comma 2, del D. Interministeriale 30/12/2002 n. 10.774. In caso di insuccesso le parti dovranno rivolgersi all'Istituto della Mediazione.

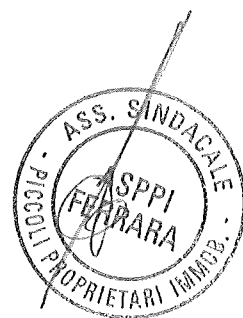




UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orobóni, 42 - 44122 FERRARA



20. Per la suddivisione degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla tabella "Oneri Accessori" allegato G Decreto 30/12/202 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L. 431/98 come da integrazione dell'accordo territoriale. In caso di controversia in merito alla loro suddivisione ed al loro addebito le parti devono dirimere la controversia accedendo previamente alla Commissione suddetta.
21. La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
22. Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire, e non può essere approvata, se non mediante atto scritto (con l'assistenza delle OO.SS. se per il contratto originario le stesse avevano assistito le parti).
23. Per dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 19 e 21) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.
24. Il presente contratto è da considerarsi "nullo" se non esattamente conforme al contratto tipo depositato in Comune, oppure se modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendo clausole peggiorative per il conduttore. Le parti, se chiedono l'assistenza della propria Associazione Sindacale per la redazione corretta del contratto, possono ottenere la certificazione delle Associazioni intervenute nel contratto, sollevando con ciò l'onere del Comune interessato alla verifica dei presupposti per la riduzione delle imposte locali.

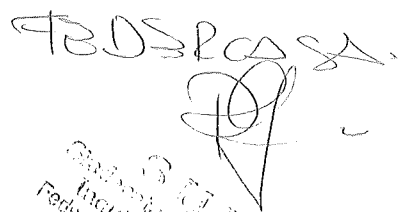


Letto, approvato e sottoscritto.

Ferrara lì

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



S E N T

Chambre de Commerce
Inquittant et Locataire
Fédération des Locataires
Caso Isola di Lido Venezia 18
Tel. 297397



UNIONCASA CONCILIA SRL
Sede Territoriale
44122 FERRARA - Via Darsena, 178
Tel. 345.2986399 - Fax 0532.207068
ferrara@unioncasaconcilia.it

UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orboni 42 - 44122 FERRARA

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini ed Assicuratori
Federazione Provinciale - FERRARA
C.so Isorzo 10 - Tel. 297937

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TRANSITORIA

Ai sensi dell'art. 5, comma 1, Legge n. 431/98

Il/I locatore/i

Signor, nato a il, residente
a Via nc, C.F.

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/Ai conduttore/i

Signor, nato a il, residente
a Via nc, C.F.

che accetta per se e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in
composto da vani, oltre cucina e servizi e dei seguenti elementi accessori:

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

N.C.E.U. di Ferrara Foglio Mapp. Sub. Cat. R.C. €

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di impianto rilasciato dall'installatore, a norma della legge vigente. Impianto elettrico a norma di legge.

- Impianto Termico, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta

- Impianto Elettrico già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta

- Impianto Idraulico privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;

- Attestato di Certificazione Energetica n. rilasciata da
in data

LA LOCAZIONE VIENE REGOLATA DAI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI:

1. Il contratto è stipulato per la durata di mesi dal al (da un



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orobanchi 42 - 44122 FERRARA

FEDERCO SUIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini e Affittuari
Federazione Provinciale FERRARA
Via ... 18 - Tel. 297397

minimo di 1 mese (e massimo di 18 mesi) e cesserà inderogabilmente senza bisogno di disdetta. E' vietato al conduttore adibirla a propria abitazione principale. Nel rispetto di quanto previsto dall'accordo comunale depositato in data _____ presso il Comune di Voghiera, il locatore dichiara la seguente esigenza:

2. Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi dell'evento e della dichiarazione che ha giustificato la stipula del presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata A.R. da inviarsi al conduttore nel termine di giorni 30 prima della scadenza del contratto.

In caso di mancato invio e/o del venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si intende riportato alla durata di cui all'art. 2 comma 1 Legge n. 431/98 (anni 4 + 4).

In ogni caso ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla scadenza e non adibisca nel termine di massimo 6 (sei) mesi dalla data in cui ha riottenuto la suddetta disponibilità agli usi espressamente dichiarati nel contratto, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione di cui all'art. 2 comma 1 Legge n. 431/98 o in alternativa ad un risarcimento pari a 36 mensilità dell'ultimo canone pagato, oltre alle spese di trasloco, allacciamenti, ecc.

3. Ai sensi di quanto previsto dall'accordo le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore ha necessità di abitare l'immobile per i seguenti motivi:

.....

che documenta allegando:

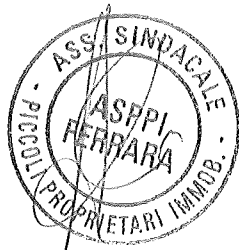
.....

4. Il conduttore ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento del rapporto di locazione, previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno due mesi prima senza motivazioni. Nell'ipotesi in cui il contratto venga ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della L. 431/98, i termini sono ricondotti a quanto previsto dallo specifico contratto.

5. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e dai suoi aventi titolo.

6. Il conduttore non potrà né sublocare né dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.

7. Secondo quanto stabilito dall'accordo territoriale depositato in data _____ presso il Comune di Voghiera, considerando che la superficie dell'alloggio è di mq. _____, il canone annuo di locazione corrispondente applicato è pari ad € _____ che il conduttore si obbliga a corrispondere al domicilio del locatore in n. 12 rate uguali anticipate di € _____ (_____) entro il giorno cinque di _____

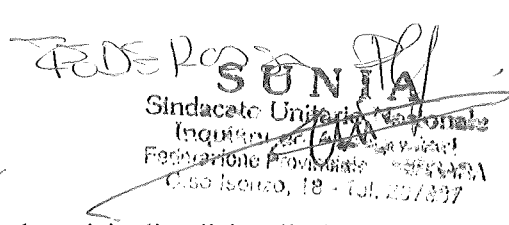
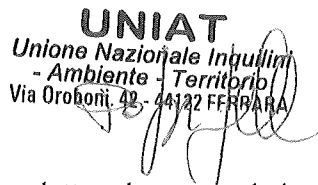
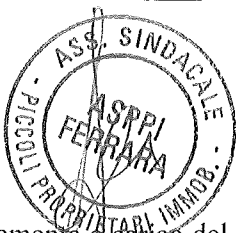


UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orobanchi 42 - 44122 FERRARA

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini e Affittuari
Federazione Provinciale
C.so Isonzo 16 - Tel. 20/307

ogni mese.

8. Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 392/78) e produce motivo di risoluzione del contratto ex art. 1456 C.C.
9. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi n'abbiano ragione, motivandola.
10. Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compresi gli impianti, e di averla trovata adatta all'uso convenuto e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore s'impegna all'ordinaria manutenzione annuale dell'immobile e degli impianti e a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta con esecuzione della manutenzione annuale e la prova di combustione della caldaia termica ai sensi del D.P.R. 412/93. S'impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esiste, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s'impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore e suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile, modificare la destinazione d'uso, totale o parziale, dell'immobile, ed esercitare nello stesso attività incompatibili con l'uso abitativo, o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.
11. Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. E' fatto assoluto divieto di subaffitto totale o parziale dell'immobile, cessione del contratto o suo conferimento.
12. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare a lui o ai suoi conviventi o a terzi dal comportamento proprio e dei propri conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio o altro, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.
13. A garanzia della normale e regolare tenuta dell'immobile, viene costituito un deposito cauzionale di €
produttivo d'interessi legali che verranno corrisposti al conduttore al termine della locazione.



14. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alle forniture degli altri servizi comuni, la tassa raccolta rifiuti, per il passo carraio, nonché per i tributi sostitutivi ed indivisibili.

15. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l'unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana per almeno due ore con l'esclusione dei giorni festivi, previo avviso e accordo.

16. Le spese di bollo per il presente contratto, per le ricevute conseguenti e le spese per la stesura del contratto vanno suddivise in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, comunicandone notizia al conduttore.

Questi corrisponderà la quota di spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto una delle organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

17. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed 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.

18. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

19. Per dirimere ogni controversia che dovesse insorgere in merito alla interpretazione del presente contratto, per l'applicazione dei parametri di calcolo del canone di cui al punto 7 e per l'individuazione della tipologia degli interventi manutentivi di cui all'accordo provinciale richiamato al punto 21, le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, formata dalle OO.SS. sottoscrittrici del contratto tipo depositato presso il Comune di Voghiera, secondo i contenuti inerenti l'art. 6 del D. interministeriale 30/12/2002 n. 10.774. In caso di insuccesso le parti dovranno rivolgersi all'Istituto della Mediazione.

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

21. Per la suddivisione degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla tabella "Oneri Accessori" allegato G Decreto 30/12/202 emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L. 431/98 come da integrazione dell'accordo territoriale.

22. L'eventuale dichiarazione sullo stato dell'alloggio, redatta in presenza di abitazioni che per vetustà od



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Oraboni 42 - 44122 FERRARA

78032082
SUNIA
Sindacato Unitario
Inquilini ex 40
Associazione Provinciale
di Ferrara 48 - Tel. 237207

altro hanno evidenti necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l'accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l'immobile stabilendo un adeguato canone. Fatto salvo, naturalmente, che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.

23. Qualunque modifica al presente contratto non può avvenire e non può essere approvata se non mediante atto scritto (con l'assistenza delle OO.SS., se per il contratto originario esse avevano assistito le parti).

24. Per dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 19 e 21) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

25. Il presente contratto è da considerarsi "nullo" se non esattamente conforme al contratto tipo depositato in Comune, oppure se modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendo clausole peggiorative per il conduttore. Le parti, se chiedono l'assistenza della propria Associazione sindacale per la redazione corretta del contratto, possono ottenere la certificazione delle Associazioni intervenute nel contratto, sollevando con ciò l'onere del Comune interessato alla verifica dei presupposti per la riduzione delle imposte locali.

Il conduttore dichiara di avere preso visione e ricevuto dal locatore copia dell'APE.

Letto, approvato e sottoscritto.

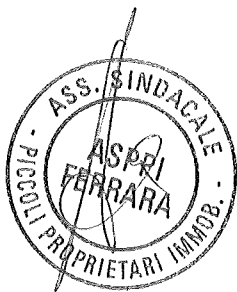
Ferrara, lì

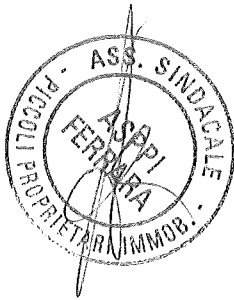
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Criteri per la determinazione del canone concordato (consegnato a parte calcolo del canone):

Zona: Mq. - Condizionamento: - Ascensore: - Posto Auto: - Doppi Servizi: -
Edificio fino a 4 unità: - Condominio Organizzato: - Verde Esclusivo: - Porta Blindata: - Doppi
Vetri: - Riscaldamento: - Impianto Acqua: - Alloggio Antigenico: - Bagno completo e
interno: - Manutenzione Alloggio:





UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA

FEDERCO
SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini ex 4
Federazione Provinciale
C.so Ionico, 18 - Tel. 207007

UNIONCASA CONCILIA SRL
Sede Territoriale
44122 FERRARA - Via Darsena, 178
Tel. 345.2966399 - Fax 0532.207068
ferrara@unioncasaconcilia.it



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

Ai sensi dell'art. 2, comma 3, Legge 09/12/1998 n. 431

Il/I locatore/i

Signor, nato a il, residente
a Via nc, C.F.

CONCEDE IN LOCAZIONE

Al/Ai conduttore/i

Signor, nato a il, residente
a Via nc, C.F.

che accetta, per sé e per i suoi aventi causa, l'unità immobiliare ad uso abitazione principale posta nella città
di (prov.) Via nc., composta di vani
....., oltre cucina e servizi e dei seguenti elementi accessori:

ESTREMI CATASTALI IDENTIFICATIVI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

N.C.E.U. di Ferrara Foglio Mapp. Sub. Cat. R.C. €

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA DI SICUREZZA IMPIANTI

Secondo la legge n. 46/90 e successive leggi intervenute: dotazione di impianto di riscaldamento con C.T. e libretto di impianto rilasciato dall'installatore, a norma della legge vigente. Impianto elettrico a norma di legge.

- Impianto Termico, dotato di libretto d'impianto, messo a norma come da documentazione rilasciata dalla ditta

- Impianto Elettrico già esistente messo a norma come da dichiarazione rilasciata dalla ditta

- Impianto Idraulico privo di certificazione in quanto il fabbricato è di costruzione antecedente l'entrata in vigore della Legge 46/90;

- Attestato di Certificazione Energetica n. rilasciata da in data



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Boni, 42 - 44122 FERRARA

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini e Locatari
Federazione Provinciale FERRARA
Via Leonzo, 18 - Tel. 057337

LA LOCAZIONE VIENE REGOLATA DAI SEGUENTI PATTI E CONDIZIONI:

1. Il contratto è stipulato per la durata minima di anni tre (3), dal al
e, alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria la disdetta per finita locazione, il contratto sarà prorogato di diritto di altri due (2) anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'unità immobiliare agli usi o effettuare sulla stessa le opere di cui all'art. 3 della legge 431/98. Alla scadenza della proroga biennale ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per la proroga del contratto a nuove condizioni o per la rinuncia al suo rinnovo, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei (6) mesi prima della sua scadenza. In mancanza di tale comunicazione o di mancato accordo sul rinnovo il contratto si prorogherà di 3 anni in tre anni alle medesime condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di 12 (dodici) mesi dalla data in cui ne ha riacquistato la disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto ad un risarcimento in misura pari a trentasei (36) mensilità dell'ultimo canone di locazione. In ipotesi di caso fortuito o forza maggiore tale misura potrà essere ridotta.

2. Il conduttore ha diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento, durante il rapporto di locazione, previo avviso da recapitarsi a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi al locatore almeno tre (3) mesi prima della cessazione del rapporto senza alcuna motivazione. In caso di assegnazione di un alloggio E.R.P. la disdetta va inviata almeno 2 (due) mesi prima, secondo la normativa Regionale in materia di ERP.

3. Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27/7/78 n. 342 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 7/4/1998 n. 404.

4. Considerato che la superficie dell'alloggio è di mq., il canone annuo di locazione è risultato pari ad €. (.....) secondo i parametri stabiliti dall'accordo territoriale fra le OO.SS. più rappresentative della proprietà e dell'inquilinato depositato in data presso il Comune di Voghiera; canone che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore (presso la sua residenza o sul suo c/c presso di in 12 rate eguali di Euro ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese. Il canone sarà aggiornato annualmente, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per la famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, a mezzo richiesta scritta.

Il locatore può optare per la "cedolare secca" ex art. 3 D.L. 14/03/2011 n. 23, ovvero rinunciare nel corso del contratto; in quest'ultimo caso il canone rientrerà negli aggiornamenti ISTAT di legge, con l'onere da



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via G. Rossi, 42 - 44122 FERRARA

FEDEROSASUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini ed Affittuari
Federazione Provinciale di Ferrara
Via G. Rossi, 42 - Tel. 0521/20707

entrambe le parti avranno ragione del 50% ciascuna al pagamento dell'imposta di registro e dei bolli conseguenti la registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate.

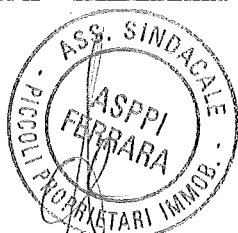
5. Il pagamento del canone, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, fatta salva la necessità manifestata di ottenere giustificazioni per quanto richiesto. Il mancato puntuale pagamento, anche di una sola mensilità del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari ad una mensilità del canone), costituisce grave inadempimento del conduttore (fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della L. 392/78) e produce motivo di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c..

6. Il conduttore è tenuto a consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, all'amministratore dello stabile nonché ai loro incaricati ove gli stessi n'abbiano ragione, motivandola, previo preavviso anche verbale.

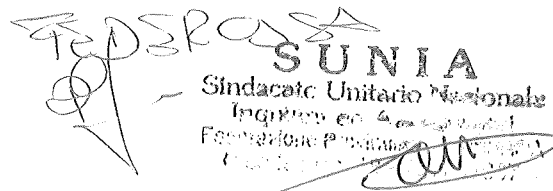
7. Il conduttore dichiara di aver visitato la cosa locatagli, compresi gli impianti, e di averla trovata in buono (sufficiente, scarso, mediocre) stato e adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento (dal) custode della medesima. Il conduttore s'impegna ad eseguire l'ordinaria manutenzione dell'unità immobiliare, delle aree verdi e delle piante ivi esistenti, degli impianti tecnologici, oltre alla manutenzione annuale (pulizia) e prova di combustione biennale della caldaia termica ai sensi del DPR 412/93 ed a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, con esecuzione della manutenzione annuale. S'impegna, altresì, a rispettare e a far rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come s'impegna ad osservare e a far osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore e ai suoi conviventi di compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestie agli altri abitanti dello stabile, modificare la destinazione d'uso, anche parziale, dell'unità immobiliare ed esercitare nella stessa attività incompatibili con l'uso abitativo o pericolose o antigieniche: pena la risoluzione del contratto.

8. Il conduttore non potrà apportare nessuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti senza il consenso scritto del locatore. E' fatto assoluto divieto al subaffitto, totale o parziale, dell'unità immobiliare, alla cessione del contratto o al suo conferimento.

9. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivare a sé o ai suoi conviventi o a terzi a causa del comportamento proprio e dei propri



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Orobanchi, 42 - 44122 FERRARA



conviventi, nonché per fughe di gas, emanazioni nocive, incendio, allagamento, scoppio o altro, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

10. A garanzia della normale tenuta dell'unità immobiliare viene costituito un deposito cauzionale di Euro (.....), produttivo di interessi legali, che verranno corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno a sua richiesta.

Il deposito cauzionale sarà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione e dalla riconsegna materiale dell'immobile, previa verifica dello stato di riconsegna dell'alloggio.

11. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e per le forniture degli altri servizi comuni, per la tassa di raccolta rifiuti, per il passo carraio, nonché per i tributi sostitutivi ed indivisibili.

12. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l'unità immobiliare, il conduttore è tenuto a consentire la visita alla stessa unità immobiliare una volta alla settimana per almeno due ore, con l'esclusione dei giorni festivi, previo avviso e accordo anche verbale.

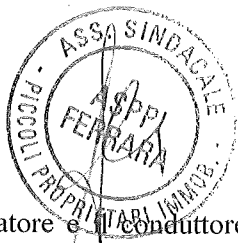
13. Il locatore concede /non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile locato.

14. Il locatore concede /non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto.

15. Le spese di registrazione e i bolli del presente contratto e per le ricevute conseguenti e le spese per la stesura del contratto vanno suddivise in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto (anche annuale in mancanza della opzione della "cedolare secca"), comunicandone notizia al conduttore. Questi dovrà corrispondere la quota di spettanza, pari alla metà. Le parti potranno delegare per la registrazione del contratto anche una delle Organizzazioni che abbiano prestato assistenza per la stipula del presente contratto.

16. 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.

17. Le spese giudiziarie dello sfratto per morosità e per finita locazione, per l'esecuzione e per il recupero delle somme dovute al locatore, sono a carico del conduttore; quelle per licenza per finita locazione sono a carico del locatore.



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Oraboni, 42 - 44122 FERRARA

SUNIA
Sindacato Unitario Nazionale
Inquilini e Proprietari
Federazione Provinciale
Comitato, 12 - 44100 FERRARA

18. Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali solamente in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (D.Lgs. 196/2003).

19. Per dirimere ogni controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione del presente contratto, per l'applicazione dei parametri di cui al punto 4 e per l'individuazione della tipologia degli interventi manutentivi di cui all'accordo provinciale, richiamato al punto 21, le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione Stragiudiziale Paritetica, formata dalle OO.SS. sottoscrittrici del contratto tipo depositato presso il Comune di Voghiera, secondo i contenuti inerenti l'art. 6, comma 2, del D. Interministeriale 30/12/2002 n. 10.774.

In caso di insuccesso le parti dovranno rivolgersi all'Istituto della Mediazione, anche per la corretta esecuzione delle clausole contrattuali (salvo per motivo di licenza o sfratto per morosità).

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

21. Per la ripartizione fra locatore e conduttore degli oneri accessori le parti fanno riferimento alla TABELLA "Oneri Accessori" dell'ALLEGATO G del Decreto Interministeriale sopra riportato come da integrazioni dell'accordo territoriale.

Per una più corretta e specifica applicazione della suddivisione degli oneri accessori le parti si avvarranno sia dell'accordo provinciale concordato fra le OO.SS. che hanno sottoscritto il contratto tipo depositato presso il Comune di Ferrara che degli usi locali. Per dirimere le controversie che dovessero insorgere in merito all'applicazione degli oneri accessori e per la loro ripartizione le parti convengono di previamente accedere alla Commissione di Conciliazione di cui al punto 19.

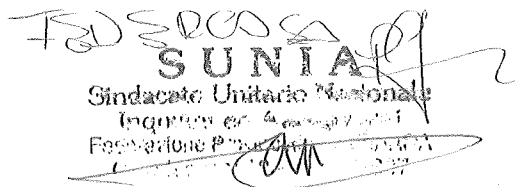
22. Per l'eventuale libretto di alloggio, da redigere in presenza di abitazioni che per vetustà o altro hanno evidenti necessità di interventi manutentivi, le parti possono concordare l'accettazione dello stato di fatto per quanto riguarda l'unità immobiliare locata, stabilendo un adeguato canone mediante la sottoscrizione del libretto stesso, fatto salvo, naturalmente, che gli impianti, se esistenti, devono essere a norma di Legge.

23. Qualunque modifica al presente contratto non può essere apportata e non può essere approvata se non mediante atto scritto (con l'assistenza delle OO.SS. sopra indicate, se presenti alla sua prima stipulazione) specificamente approvato nelle clausole modificate, pena l'annullabilità del contratto.

24. Per dirimere le controversie relative all'esecuzione del presente contratto e delle sue clausole (esclusi i procedimenti di licenza e sfratto per finita locazione o per morosità e le controversie di cui ai punti 19 e 21) le parti convengono di previamente esperire la procedura di mediazione di cui al D. Lgs. 4/3/2010 n. 28, il



UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
- Ambiente - Territorio
Via Oroboni, 42 - 44122 FERRARA



cui eventuale verbale di conciliazione verrà accettato e posto in applicazione senza remore. In caso di mancata conciliazione le parti potranno rivolgersi alla giurisdizione ordinaria.

25. Il presente contratto è da considerarsi "nullo" se non esattamente conforme al contratto tipo depositato in Comune, oppure se modificato eliminando clausole inderogabili o aggiungendo clausole peggiorative per il conduttore. Le parti, se chiedono l'assistenza della propria Associazione Sindacale per la redazione corretta dei contratti, possono ottenere la certificazione delle Associazioni intervenute nel contratto, sollevando con ciò l'onere del Comune interessato alla verifica dei presupposti per la riduzione delle imposte locali.

Il conduttore dichiara di avere preso visione e ricevuto dal locatore copia dell'APE (certificato prestazione energetica).

Letto, confermato e sottoscritto.

Voghiera, li

Il Locatore

Il Conduttore

Criteri per la determinazione del canone concordato (scheda di calcolo consegnata a parte):

Zona: Mq. - Condizionamento: - Ascensore: - Posto Auto: - Doppi Servizi: -
Edificio fino a 4 unità: - Condominio Organizzato: - Verde Esclusivo: - Porta Blindata: - Doppi
Vetri: - Riscaldamento: - Impianto Acqua: - Alloggio Antigenico: - Bagno completo e
interno: - Manutenzione Alloggio:

- Hanno assistito le parti nella stesura del presente contratto di locazione le seguenti OO.SS. della proprietà e dell'inquilinato:

Timbro

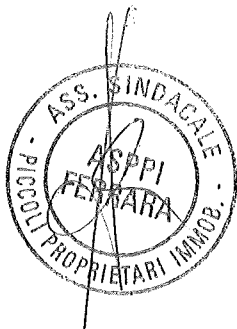
Timbro

dell'Associazione della Proprietà

dell'Associazione dell'Inquilinato

(firma del rappresentante)

(firma del rappresentante)



UNIONCASA CONCILIA SRL
Sede Territoriale
4122 FERRARA - Via Darsena, 178
tel. 345.2966399 - Fax 0532.207068
ferrara@unioncasaconcilia.it

COSTO AL MQ. UTILE

CENTRO (solo per GUALDO, DUCENTOLA, VOGHIERA, VOGHENZA)

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASSIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a 35 mq.	6,20	6,80	7,40	35,00	50,00
da mq. 35,01 a mq. 60	5,00	5,60	6,20	35,00	50,00
da mq. 60,01 a mq. 100	4,30	4,90	5,50	35,00	50,00
superiore a mq. 100	3,80	4,40	5,00	35,00	50,00

ZONA FORESE (ZONE EXTRAURBANE + MONTESANTO)

SUPERFICIE	FASCIA MINIMA	FASCIA MEDIA	FASCIA MASSIMA	GARAGE SINGOLO	GARAGE DOPPIO
fino a 35 mq.	5,70	6,30	6,90	30,00	45,00
da mq. 35,01 a mq. 60	4,50	5,10	5,70	30,00	45,00
da mq. 60,01 a mq. 100	3,80	4,40	5,00	30,00	45,00
superiore a mq. 100	3,30	3,90	4,50	30,00	45,00

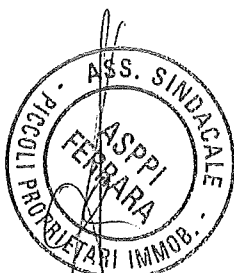
CALCOLO DELLA SUPERFICIE

APPARTAMENTO
BALCONI, CANTINE, TERRAZZE
SCALE INTERNE (PROIEZIONE)
SCALE ESTERNE
SOFFITTE
GARAGE CONDOMINIALE
GARAGE INDIVIDUALE

SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE
SUPERFICIE AL 25%
SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE
NON CALCOLABILI
SUPERFICIE AL 10%
CONSIDERATO POSTO AUTO
COSTO A PARTE

Va sottolineato che, in ogni caso, il canone risultante non può essere inferiore a quello della fascia precedente nella stessa zona.

Nel caso di canone inferiore, si applicherà il canone della fascia precedente che rimarrà invariato fino al recupero totale dell'ISTAT

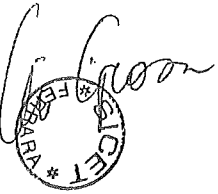


UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
Ambiente - Territorio
Via 42 - 44122 FERRARA

Stampa di UNIA
Sindacato Unione Nazionale
Inquilini e Proprietari
Via 42 - 44122 FERRARA

UNIONCASA CONCILIA SRL
Sede Territoriale
44122 FERRARA - Via Darsena, 170
Tel. 345.2966399 - Fax 0532.207068
ferrara@unioncasaconcilia.it



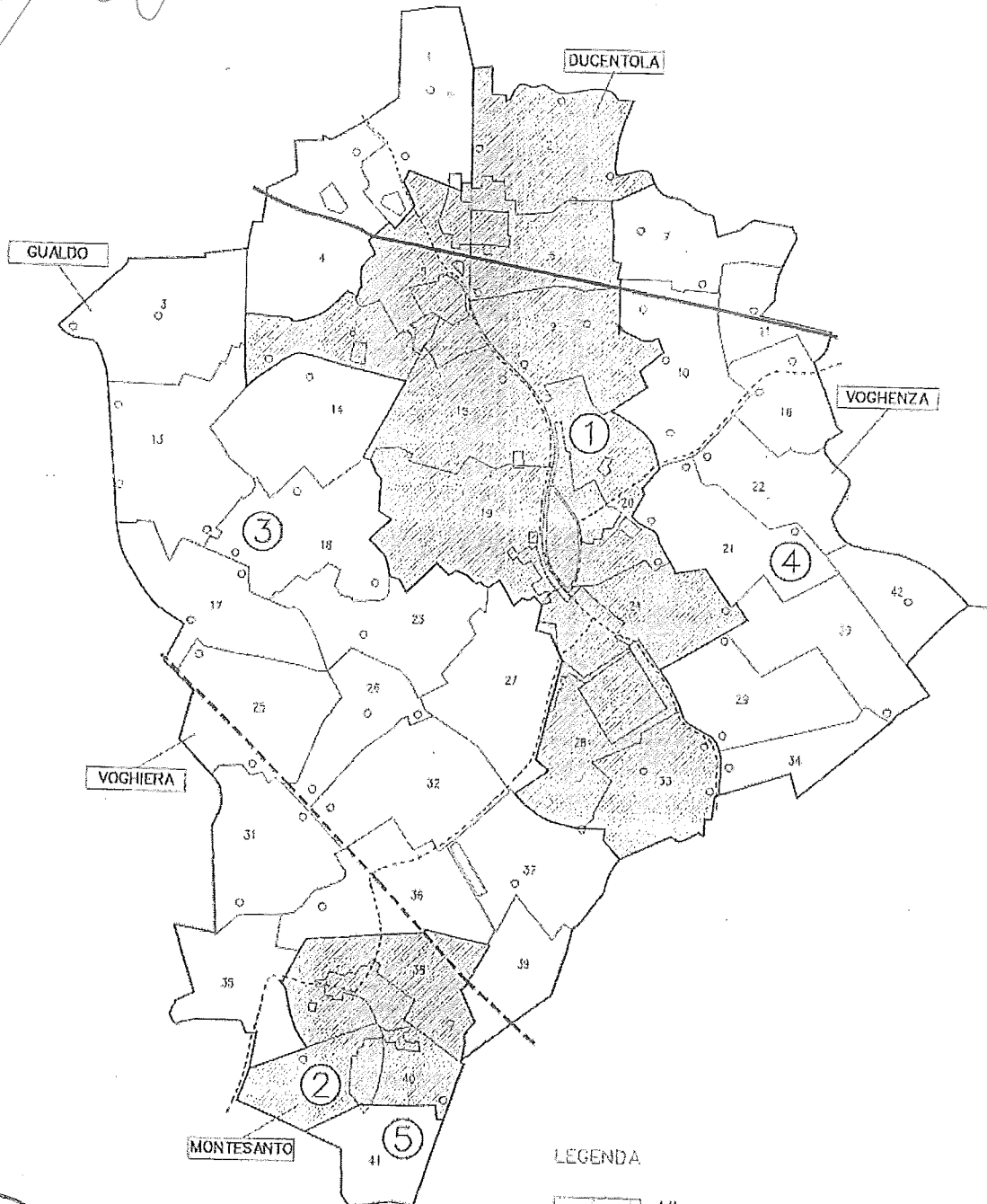


UNIAT
Unione Nazionale Inquilini
Ambiente - Territorio
Via... 12 44122 FERRARA

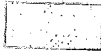
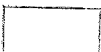
SUNIA
Sindacato Unificato Inquilini
Federazione Provinciale
Via... 18 - Tel. 237937

UNIONCASA CONCILIA SRL
Sede Territoriale
44122 FERRARA - Via Darsena, 17E
Tel. 345.2966399 - Fax 0532.20706
ferrara@unioncasaconcilia.it

MICROZONE



LEGENDA

-  Microzone residenziali di pari valore
(1 - 2)
-  Microzone agricole
(3 - 4 - 5)

