Spett.le Comune in indirizzo

Sede

Le Scriventi OO.SS. dei Sindacati degli inquilini SUNIA - CGIL SICET - CISL UNIAT -APS -UIL UNIONE INQUILINI FEDER.CASA E CONIA e le seguenti associazioni della proprietà edilizia CONFEDILIZIA -APE, APPC, CONFABITARE E CONFAPPI rimettono in allegato il nuovo Accordo Territoriale per il Canone Concordato di cui al DM. 16/01/2017 E DELLA l. 80/2014 con preghiera di immediata pubblicazione sul sito istituzionale.

Il presente accordo annulla e sostituisce il precedente Accordo depositato a mezzo pec il 07/05/2018 e successive i.m.

Ad ogni buon fine si precisa al Comune depositario che le planimetrie da pubblicare restano invariate e sono quindi quelle di cui all' allegato 2 del precedente citato accordo. (07/05/2018).

Ringraziando , distintamente salutiamo.

Pergugia09/05/2024

CONFEDILIZIA – APE APPC CONFABITARE CONFAPPI

SUNIA-CGIL SICET -CISL UNIAT-APS UMBRIA UNIONE INQUILNI FEDER.CASA CONIA

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075 5058212

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075 5736441
06128 PERUGIA

ACCORDO PER I COMUNI DI CUI ALL'ALLEGATO 1)

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017) nonché della Legge n. 80/2014 e s.m.i.

L'anno 2024 il giorno NOVE del mese di Maggio tra le Associazioni Della Proprietà come di seguito rappresentate:

APE - il presidente Strappaghetti Paolo
CONFAPPI – il coordinatore regionale Balducci Giuseppina
CONFABITARE PERUGIA – Il presidente Lignani Alessandro
APPC - il presidente provinciale MORETTI Claudio

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

e
i Sindacati Degli Inquilini, come di seguito rappresentati:

SUNIA – il segretario provinciale Piastrelli Cristina
SICET – il delegato provinciale Bernardini Gino
UNIAT APS UMBRIA– il delegato provinciale Ciambelli Gianluca
UNIONE INQUILINI – il segretario regionale Ribac Aurel
FEDER.CASA – il segretario regionale Serpolla Marta
CONIA - Il segretario provinciale Fagiolari Ivo

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 9/A
06124 PERUGIA

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351048
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
Via Macello, 18
PERUGIA Tel. 075 59837/810
e-mail: sunia.perugia@libero.it

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1998, n. 292, supplemento ordinario, n. 203/L;
Visto in particolare l'art. 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998 che dispone che le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, commi 1, 2 e 3;
Visto il Decreto 16/01/2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti avente ad oggetto: "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge";
Visto che il suddetto decreto ha approvato la Convenzione nazionale sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per i Comuni in parola, in sostituzione di quello attualmente in vigore;
Visto l'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s,m.i che, tra l'altro, ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime fiscale della "cedolare secca";
Evidenziato che, il presente Accordo, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge, si propone di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo, per avviare a soluzione il problema degli sfratti con particolare riguardo a quelli intimati per morosità incolpevole e di ricondurre alla legalità il mercato degli affitti irregolari.
Visto l' art. 9 comma 2 bis del dl 28/03/2014, n. 47, convertito con modificazioni, della Legge 23 Maggio 2014, n. 80 che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale opzionale della cedolare secca " anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente Decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all' art. 2, comma 1, lettera c della L. 24/02/1992 n. 255" e successive modifiche e integrazioni.
Vista la nota prot. CG/0057753 del 07/11/2014 , della Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento protezione Civile con la quale ha inviato l' elenco dei Comuni nel

Territorio della Regione Umbria per i quali è intervenuta la dichiara dello stato di emergenza nel periodo dal 23/05/2009 al 23/05/2014;
Vista la delibera del Consiglio dei Ministri del 06/07/2012 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 160 dell' 11 luglio 2012 con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il territorio della Regione Umbria, in relazione ad una grave crisi idrica,;
Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art.2, comma 3 della legge 431/1998 e s.m.i., che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area del perugino, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017,si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, a tal fine è stata prestata particolare attenzione alle zone Centro Storico, Centrale, Semicentro.
2. Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti, anche utilizzando gli strumenti del F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione.
3. Contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
4. Contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza,della tutela della salute e del risparmio energetico.
5. Contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle,nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Per favorire il raggiungimento di questi obbiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.
Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.
Firmatari del presente Accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. **Oggetto**

Il presente accordo definisce le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, tenendo conto della suddivisione in aree urbane omogenee del territorio comunale interessato e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

2. **Ambito di applicazione**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo, tenendo conto, in quanto applicabili, delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, nonché alle condizioni stabilite dal combinato disposto dall' art . 3 , commi 6 e 6 bis del Decreto Legislativo 14/03/2011, n. 23 e sm.i. e dell' art. 9, comma 2 bis del Decreto Legge 28 marzo 2014 n. 47, convertito con modificazioni, dalla Legge 23 maggio2014, n. 80 e s.m.i situati nel territorio dei Comuni di cui all' Allegato 1).

3. **Termini di validità dell'accordo locale**

SICET UMBRIA SINDACATO INQUILINI CASA e TERRITORIO

U.N.I.A.T. - UIL Provincia di Perugia Via Ruggero D'Andreotto 06124 PERUGIA

SUNIA PROV.LE Il Segretario CRISTINA PIASTRELLI PERUGIA Via Pievaiola 233 Tel. 075/5008811 mail: suniaperugia@libero.it

FEDER.CASA Avv. Maria Sepolla Segretario Regionale dell'Umbria

CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci Tel. 368.3351068 Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

A.P.E. EDILIZIA APE Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441 06123 PERUGIA

IL PRESIDENTE PROV.LE (Dott. Carlo Alberto Moretti)

UNIONE INQUILINI IL SEGRETARIO REGIONALE Aurel Ribac Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA Tel. 075.5056392 - Cell. 340.[illegible]2337

Il presente accordo depositato con le modalità previste dall'art 7 comma 2 del DM 16/01/2017 ha durata di anni 1 (uno) a decorrere dal giorno successivo a quello di trasmissione mediante PEC al protocollo di ciascun Comune interessato. Il presente accordo resta comunque in vigore sino alla definizione del nuovo accordo comunale debitamente sottoscritto dalle associazioni interessate, ed al successivo deposito presso l'ufficio protocollo in caso di proroga delle disposizioni della Legge n. 80/2014. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze, si può procedere alla verifica dei contenuti dell'accordo. Pertanto, mediante motivata domanda, ogni organizzazione firmataria può richiedere al Comune una nuova convocazione delle parti per introdurre modifiche ed integrazioni. Nel caso di mancata convocazione da parte del Comune e trascorsi trenta giorni dalla richiesta, è la stessa organizzazione istante a poter procedere alla convocazione. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al comune di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni interessate per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

4. **Obbligatorietà dei tipi di contratto**

In conformità alle disposizioni del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando **esclusivamente i contratti tipo, allegati A), B) ,** che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5[illegible]37/310
e.mail: suniaperugia@libero.it

5. **Modalità di calcolo per la determinazione del canone di locazione**

Il canone viene determinato €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile con i corrispondenti valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile.
Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per **ciascuna sub-fascia**, così come espressamente indicati nella tabella di cui **all'allegato 1)** del presente accordo.

U.N.I.A.T. - U.I.L.
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreoli, 5/A
06124 PERUGIA

6. **Individuazione delle aree urbane omogenee**

Ai fini della determinazione del canone di locazione, le aree urbane omogenee sono individuate tenendo conto dei valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc.), e denominate nella seguente maniera:

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia delle Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39/H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058252

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO

- **ZONA 1- (Centrale)**
- **ZONA 2- (Semicentro)**
- **ZONA 3- (Periferica)**
- **ZONA 4- (Delle Frazioni)**

Le planimetrie relative a ciascuno dei Comuni di cui all' Allegato 1) corrispondono a quelle di cui all' Allegato 2) del precedente accordo trasmesso mediante PEC in data 08/05/2018 , che qui si intendono integralmente riportate , seppure non allegate.
Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

7. **Elementi oggettivi dell'immobile ai fini dell'individuazione della sub-fascia**

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono individuate con riferimento ai seguenti elementi oggettivi dell'immobile:

a) Vano con destinazione cucina con almeno una finestra(escluso soggiorno con angolo cottura);
b) Unità immobiliari servite dall'ascensore;

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06128 PERUGIA

c) Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
d) Riscaldamento autonomo;
e) Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e dotato di WC e Lavabo; il secondo bagno dovrà garantire al minimo WC e lavabo e complessivamente nell'immobile dovranno essere presenti tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
f) Interventi di manutenzione straordinaria interna di almeno due tipologie tra rifacimento integrale di almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50%, il tutto accertato ed eseguito negli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto;
g) Interventi di manutenzione straordinaria esterna integrale di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio o facciate o coperture o scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, il tutto accertato ed eseguito negli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto;
h) Porte blindate o porta rinforzata o comunque dotata di meccanismi antieffrazione;
i) Vetri termici o doppi vetri;
j) Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi,esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
k) Edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
l) Edificio conforme alla normativa antisismica, con riferimento all'epoca di costruzione o di avvenuto adeguamento antisismico;
m) Immobile unifamiliare (casa singola) o cielo- terra quest'ultimo dotato di giardino o cortile;
n) Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
o) Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
p) Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
q) Fabbricato con servizio di portierato;
r) Immobile con piscina anche in uso comune;
s) Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

- Per l'applicazione del punto f) è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate;per l'applicazione del punto g) almeno una.
- Per gli immobili costruiti negli ultimi 15(quindici) anni, anteriori alla stipula del contratto di locazione, si applicheranno, ai soli fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti f) e g) del presente articolo.
- Relativamente ai punti f) e g) del precedente si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, oppure quella comunque accertata.

8. Calcolo superficie convenzionale

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella utile calpestabile così definita:

- Per superfici utili calpestabili di appartamenti inferiori a mq 46 e per superfici utili calpestabili tra mq 46 e mq 70 valgono le maggiorazioni di cui alla Sentenza della Corte costituzionale n. 236/87.
- Per superfici maggiori di mq 100 si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque non inferiore a mq 100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

a. 25% (venti cinque per cento) della superficie dei balconi, e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili;
b. 20%(venti per cento) soffitta, con esclusione di quelle aventi altezza a metri 1,20.
c. 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole(garage);
d. 20% (venti per cento) della superficie del posto auto esclusivo o tettoia; non esclusivo in area condominiale riservata;
e. 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
f. 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

U.N.I.A.T. - UIL Provincia di Perugia Via Ruggero D'Andreotto, 5/A 06124 PERUGIA
FEDER.CASA Avv. Marta Serpolla Segretario Regionale dell'Umbria
CONFAPPI CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci Tel. 368.3351068 Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com
UNIONE INQUILINI IL SEGRETARIO REGIONALE Il Segretario Regionale CRISTINA Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
CONFEDILIZIA - APE Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA Tel. e Fax 075.5058212

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore, nel calcolo, non potrà superare la superficie utile calpestabile dell'immobile.
Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

9. **Determinazione del canone di locazione**
Le parti contraenti individueranno la sub-fascia ove si colloca l'immobile oggetto del contratto, sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero elementi di cui al precedente articolo 7) corrispondenti a quanto di seguito indicato:
ZONA 1- (-(CENTRALE):):
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 3;

ZONA 2-(SEMICENTRO):
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3 ;
Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 5 ;;
Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 5;

ZONA 3-(PERIFERICA):
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 5;
Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 5;

ZONA 4-(DELLLE FRAZIONI):
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
Sub fascia 2 - un numero di elementi superiori a 3 ;

Solo PER LA ZONA 2 (SEMICENTRO) , PER LA ZONA 3 (PERIFERICA) e ZONA 4 (DELLE FRAZIONI) per ogni elemento maggiore a 8 (otto) è prevista una maggiorazione di un punto percentuale per ogni elemento in più. Solo per la zona del centro storico, laddove il bagno sia dotato di finestra e la superficie calpestabile dell'immobile sia fino al max pari a mq 46, sarà previsto un punto in meno per l'accesso alla sub fascia superiore.
Le parti contraenti tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al metro quadrato, mq, stabilito per ciascuna sub fascia, come riportato nell'elenco di cui all'allegato 1) del presente accordo. Il canone di locazione concordato tra le parti dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia così come determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo per l'accesso alla sub-fascia, il canone concordato dovrà essere sempre inferiore e mai pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.

10. **Immobile arredato**

Quando l'alloggio è arredato completamente, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 25%(venticinque per cento) a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato, la maggiorazione percentuale potrà oscillare come di seguito indicato: cucina arredata completa di elettrodomestici +8%. E' facoltà delle parti di concordare la maggiorazione con percentuale fino al 20% (venti per cento), solo nel caso di alloggio parzialmente arredato.**(Nell' attribuzione della percentuale di maggiorazione del mobilio, in caso di arredo parziale, dovranno essere presi in considerazioni i vani totali arredati).**

11. **Maggiore durata**

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di legge, che è stabilita in 3 (tre) anni, il canone, calcolato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere incrementato, a partire dal primo anno, di una percentuale del 3% (tre per cento) per ogni anno di aumento fino ad un massimo del 9%.

12. **Maggiorazione canone per recesso conduttore**

Qualora le parti contraenti a seguito di specifica contrattazione all'atto della conclusione del contratto di locazione si accordino sul termine di preavviso del recesso del conduttore di 3 mesi dal contratto e senza gravi motivi, da parte del conduttore verrà riconosciuto una maggiorazione del 2% nei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile, da valere per l'intera durata contrattuale.

13. **Connessione internet**

Per tutte le zone sopra definite, per gli alloggi dotati di sistema/i di connessione internet con Fibra ottica con contratto di utenza a carico del locatore il canone potrà essere maggiorato del 2,5 % annuo.

14. **Classe energetica**

Per tutti gli immobili definiti in base alla classificazione energetica risultante dall'APE in corso di validità alla data della stipula del contratto di locazione, il canone base sarà oggetto delle seguenti variazioni:quando l'unità immobiliare è ricompresa entro le classi energetiche

- **A4** - il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 9%;**
- **A3** - il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 8%;**
- **A2** - il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 7%;**
- **A1** - il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 6%;**
- **B** - il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 5%;**
- **C** - il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 4%;**
- **D** - il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 3%;**
- **E** – il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 2%;**
- **F** il canone base complessivo **rimarrà invariato**;
- **G** - il canone base complessivo sarà ridotto del **3%.**

15. **Locazione parziale**

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del presente accordo, nel caso di locazione di porzione di immobile, la superficie convenzionale massima dell'intero appartamento è frazionata in base alla superficie di ciascuna porzione locata. La superficie convenzionale di pertinenza del conduttore/i è assegnata quindi in proporzione alle superfici esclusive previste contrattualmente. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone che sarebbe riferibile all'appartamento nel suo complesso, tenendo conto dell'intera superficie convenzionale massima dell'immobile che dovrà essere riportata anche nel contratto parziale. Nella determinazione della superficie parziale dovrà tenersi conto e dovrà quindi essere applicato il Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e successive modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1986, relativamente all' altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione art 2 così come recepito e disciplinato anche dal Regolamento Edilizio del Comune di [redacted]. **Solo per la Zona 1(Centro storico) continuano a valere le metodologie per i calcoli delle superfici così come disciplinate nell'accordo depositato a mezzo pec in data 08/05/2018 .** Dovrà essere definita in modo preciso la misura della superficie utile calpestabile della/le camera/e che si affittano e quella degli spazi comuni,allegando anche separatamente al contratto, la planimetria dell'appartamento sottoscritta dalle parti; Dovranno essere quantificate le spese condominiali, salvo conguaglio, Il locatore che si riserva parte dell' unità immobiliare dovrà partecipare in proporzione a tutte

le spese sostenute per servirsi della cosa locata (acqua, luce, gas nettezza urbana e condominio). Il proprietario non potrà riservarsi l'uso di una o più camere senza uso dei sevizi comuni condivisi. Qualora il locatore si riservasse solo l'uso di una stanza per rimessa mobili, non potrò riservarsi l'accesso all' unità immobiliare e non potrà mantenervi la residenza, in questa ipotesi sarà esonerato da qualsivoglia partecipazione alle spese. Gli immobili che presentano una planimetria di accatastamento con lo stesso subalterno per soffitte, fondo o altra pertinenza, qualora queste non fossero concesse in locazione, il contratto da stipulare sarà sempre di tipo parziale.

16. Unità abitative di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute nel presente accordo, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle due associazioni interpellate, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

17. Contratto di locazione agevolata ad uso abitativo

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva dall'applicazione degli articoli 9,10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti di locazione di cui al presente articolo utilizzando **esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (Allegato A),** provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge.

18. Contratti transitori ordinari

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 9, 10, 11,12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui al presente articolo utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo **(Allegato B),**provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, coni dati delle parti e dell'immobile,tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 1, della legge n. 431/98, e all'art 2 del D.M. 16 gennaio 2017, non possono avere una durata superiore a 18 mesi.

Il canone dei contratti transitori ordinari, per favorire la mobilità sul territorio, è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al presente accordo. Nel contratto dovrà espressamente essere riportato il motivo di transitorietà che potrà riferirsi indifferentemente a ciascuna delle parti contrattuali e sia riferendosi alle esigenze del locatore che del conduttore. In ogni caso, le esigenze di transitorietà individuate all'atto della stipula del contratto di locazione, dovranno riferirsi ai seguenti motivi:

A) Esigenze di transitorietà del locatore

a) Quando il locatore, entro diciotto mesi, intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
b) Quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
c) Quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

d) Quando il locatore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto – suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
e) Quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso.

CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Bolduc
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

B) Esigenze di transitorietà del conduttore

a. Frequenza a corsi di studi e/o di formazione;
b. Necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;
c. Previsioni di trasferimento o trasferimento anche temporaneo della sede di lavoro;
d. Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
e. Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
f. Quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto – suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
g. Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro massimo 18 mesi;
h. Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
i. Impegni collegati con campagne elettorali;
j. Incarico professionale a termine;
k. Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore legata ad un evento certo a data prefissata, espressamente documentata e riportata in contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16.01. 217 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente dal presente accordo, sono assistite da almeno una associazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo che ne attestano il supporto fornito in ordine alla effettiva esigenza di transitorietà del contratto.

In particolare, le modalità di assistenza sindacale consistono:

a. Accertamento delle dichiarazioni non comprese nell'elenco di cui sopra o difficilmente documentabili ai criteri generali di cui alla Legge 431/98 e dall'art 2, comma 1, del DM 16/01/2017, con trascrizione nel contratto delle esigenze transitorie definite;
b. Attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in un eventuale procedimento giudiziario.

Segretario Regionale dell'Umbria
Avv. Marta Serpolla
FEDERCASA

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Pilac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

19. **Riparazioni ordinarie e straordinarie**

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la **"Tabella Oneri Accessori" allegato D),del Decreto 16 gennaio 2017.**
Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.
SOLO PER IL COMUNE DI BASTIA UMBRA SI APPLICANO I PUNTI 20 E 21 DEL PRESENTE ACCORDO

20. **Canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo**

CONFEDILIZIA APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075 5058212

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione dell'articolo 9 del presente accordo. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2, comma 3, del decreto 22 aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono anche in riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite nel presente accordo.
Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste all'articolo 9 del presente accordo ma il canone di locazione massimo in nessun caso potrà essere superiore al canone medio così come determinato dalla fascia di appartenenza.
Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

CONFEDILIZIA - APE
Via Sicilia, 39 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5068212

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

21. Accordi integrativi grandi proprietà

Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà in capo ad un medesimo soggetto, di più di 80 (ottanta) unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli accordi territoriali relativi. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146.

22. Attestazione bilaterale di rispondenza ex art. D.M. 16.01.2017

Nella normativa vigente, i contratti concordati, di cui al presente accordo, costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo di tutte le parti firmatarie e anche delle Istituzioni centrali e locali deve essere quello di accertare la conformità al presente accordo territoriale così come previsto dal DM 16/01/2017 di canoni e quanto altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti.
Per il raggiungimento di tale fine:
1. Le parti contrattuali possono essere assistite a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.
2. Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017 sono rilasciate alla parte richiedente da una organizzazione degli inquilini e da una della proprietà edilizia firmataria del presente accordo secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui **all'Allegato 3)** al presente accordo.
3. Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017, «può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui e' stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o

dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce». (Legge 4 agosto 2022 N.122,Capo II , art. 7, G.U.193 del 19/08/2022) .

23. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di locazione, di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, deve ricorrere all'apposta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del D.M.16/01/2017 con le modalità stabilite dal Regolamento allegato E) del DM 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello **Allegato E)** al presente Accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

ASSOCIAZIONI PROPRIETARI

Per **APE - Strappaghetti Paolo**.....

Per **APPC - MORETTI Claudio**.....

Per **CONFAPPI - Giuseppina Balducci** .....

Per **CONFABITARE PERUGIA - Alessandro Lignani** .....

SINDACATI INQUILINI

Per **S.U.N.I.A. - Cristina Piastrelli** .....

Per **S.I.C.E.T. - Gino Bernardini** .....

Per **U.N.I.A.T. APS UMBRIA – Ciambelli Gianluca**.....

Per **UNIONE INQUILINI - Aurel Ribac**.....

Per **FEDER.CASA - Marta Serpolla** .....

Per **CONIA – Ivo Fagiolari**.....

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39/H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

SUNIA PROV.LE
Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
Via Cacciatori del Macello, 18
Provincia di Perugia 7/810
Via Ruggero Bonghi, 30/C - Tel. 075 5000
06124 PERUGIA

U.N.I.A.T. UMBRIA
Via Ruggero Bonghi, 30/C - Tel. 075 5000
06124 PERUGIA

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI CASA e TERRITORIO
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

A.P.R.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatrice Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068

ALL. 1

ACCORDO LOCALE PER I COMUNI DI CUI ALLA LEGGE N. 80/2014

Allegato 1)

	[redacted]			ZONA SEMICENTRO				[redacted]						
	MIN €./mq	MAX €./mq		MIN €./mq	MAX €./mq			MIN €./mq	MAX €./mq			MIN €./mq	MAX €./mq	
COMUNE	S1	S1	S2	S1	S1	S2	S3	S1	S1	S2	S3	S1	S1	S2
Bastia Umbra	29	67	71	26	45	59	67	23	42	56	61	21	41	45
Marciano	29	67	71				67	23	42	56	61	21	41	45
Magione	29	63	68	25	43	52	62	23	41	50	58	20	40	44
Castiglione del Lago	29	63	68					23	41	50	58	20	40	44
Gualdo Tadino	29	62	67	25	42	51	61	21	40	49	58	20	39	44
San Giustino	29	62	67					21	40	49	58	20	39	44
Città della Pieve	29	62	67					21	40	49	58	20	39	44
Passignano sul Trasimeno	29	62	67	25	42	51	61	21	40	49	58	20	39	44
Panicale	29	62	67					21	40	49	58	20	39	44
Piegaro	29	62	67					21	40	49	58	20	39	44
Deruta	28	60	65					21	40	49	58	19	39	44
Spello	28	60	65	24	40	49	59	21	38	47	57	19	39	44
Trevi	28	60	65	24	40	49	59	21	38	47	57	19	39	44
Torgiano	28	60	65	24				21	38	47	57	19	39	44
Gualdo Cattaneo	28	60	65	24	40	49	59	21	38	47	57	19	39	44
Noccera Umbra	28	60	65	24	40	49	59	21	38	47	57	19	39	44
Montefalco	28	60	65	24	40	49	59	21	38	47	57	19	39	44
Bevagna	28	60	65	24	40	49	59	21	38	47	57	19	39	44
Norcia	27	58	64	23	39	48	58	20	37	46	56	18	39	44
Cannara	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Bettona	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Tuoro sul Trasimeno	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Giano dell'Umbria	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Massa Martana	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Citerna	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Collazzone	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Valfabbrica	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Castel Ritaldi	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Cascia	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Fossato di Vico	27	58	64	23	39	48	58	20	37	46	56	18	39	44
Campello sul Cletunno	27	58	64					20	37	46	56	18	39	44
Sigillo	27	58	64									18	39	44
Pietralunga	27	58	64									18	39	44
Fratta Todina	26	57	63									17	39	44
Montone	26	57	63					19	36	45	55	17	39	44
Monte Castello di Vibio	26	57	63									17	39	44
Valtopina	26	57	63									17	39	44
Scheggia e Pascelupo	26	57	63					19	36	45	55	17	39	44
Costacciaro	26	57	63									17	39	44
Monte Santa Maria Tiberina	26	57	63									17	39	44
Sellano	26	57	63									17	39	44
Cerreto di Spoleto	26	57	63					19	36	45	55	17	39	44
Paciano	26	57	63									17	39	44
Preci	26	57	63									17	39	44
Lisciano Niccone	26	57	63					19	36	45	55	17	39	44
Monteleone di Spoleto	26	57	63									17	39	44
Sant'Anatolia di Narco	26	57	63									17	39	44
Scheggino	26	57	63									17	39	44
Vallo di Nera	26	57	63									17	39	44
Poggiodomo	26	57	63									17	39	44

UNIONE INQUILINI

UNIAT UMBRIA

All. 3

ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO NEL COMUNE DI

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017

E ai sensi della L. 80/ 2014

L'Organizzazione ,in persona di , e l'Organizzazione .....in persona di .....,firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di depositato a mezzo PEC il

Premesso che

Il sig. .....,C.F.....,nella qualità di locatore

e il sig....., C.F....., nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile

sito a..... in Via/P.zza.....

piano.....int....., composta di per una **superficie convenzionale** (calcolato ai sensi del punto 8 dell'accordo locale vigente per il Comune di)è di **mq. ...,00 parzialmente/totalmente ammobiliata** come da elenco a parte, sottoscritto dai contraenti con incremento del.....dell'art.10, come previsto dall'Accordo territoriale del comune di .

Prestazione Energetica dell'unità immobiliare: Classe energetica- .., di cui all'attestato APE del ../../..... con la validità fino al ../../..... ;

Con riferimento al contratto stipulato il ..... e decorenza il ....., in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti,chiedono l'attestazione di rispondenza e dichiarano, sotto la loro responsabilità, quanto segue:

1. **ELENCO TUTTE LE SUPERFICI CALPESTABILI NECESSARI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE :**
   APP.- ..,..mq; :balcone di .... mq, portici di ..,..mq,cantina di ..,..mq, superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore(giardino)di ..,..mq, superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare di ...,..mq, autorimessa singola(garage) di ...,..mq, posto macchina in uso esclusivo di ...,..mq

2. **ELENCO DEGLI ELEMENTI OGGETTIVI DELL'IMMOBILE AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DELLA SUB FASCIA**

a) Vano con destinazione cucina con almeno una finestra(escluso soggiorno con angolo cottura);
b) Unità immobiliari servite dall'ascensore;
c) Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
d) Riscaldamento autonomo;
e) Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e dotato di WC e Lavabo; il secondo bagno dovrà garantire al minimo WC e lavabo e complessivamente nell'immobile dovranno essere presenti tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
f) Interventi di manutenzione straordinaria interna di almeno due tipologie tra rifacimento integrale di almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50%, il tutto accertato ed eseguito negli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto;
g) Interventi di manutenzione straordinaria esterna integrale di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio o facciate o coperture o scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, il tutto accertato ed eseguito negli ultimi 10 anni dalla data di stipula del contratto;
h) Porte blindate o porta rinforzata o comunque dotata di meccanismi antieffrazione;
i) Vetri termici o doppi vetri;

j) Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi,esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
k) Edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
l) Edificio conforme alla normativa antisismica, con riferimento all'epoca di costruzione o di avvenuto adeguamento antisismico;
m) Immobile unifamiliare (casa singola) o cielo- terra quest'ultimo dotato di giardino o cortile;
n) Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
o) Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
p) Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
q) Fabbricato con servizio di portierato;
r) Immobile con piscina anche in uso comune;
s) Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

TOTALE ELEMENTI OGGETTIVI n:___(_____)_

3. ALTRI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO:

.....

SUPERFICE CONVENZIONALE MQ_____,_____

AREA URBANA OMOGENEA: ZONA_____,SUB FASCIA_____

FASCIA DI OSCILAZIONE : MIN/MAX € /MQ _____/_____

CANONE CONCORDATO:

MENSILE: € _____,ANNUALE:_____

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni sottoscrittrici, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, anche ai fini dell'ottenimento di agevolazioni fiscali e tributarie locali,

ATTESTANO

Che per quanto dichiarato dalle parti circa gli elementi sub. N. 1, 2 e 3 di sopra, i contenuti del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di relativamente all'immobile sito in (PG) Via..... n° ..... , piano .... ° e distinto al Catasto fabbricati del Comune di , nel foglio .....; particella ..... ; sub .....Cat. A/..... ;R.C. ..,.. Euro autorimessa singola: foglio.. ; particella .... ; sub ,Cat. C/6 . ;R.C. ...,... Euro.

A) Il conduttore p.l'Organizzazione Inquilini

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

....

B) Il locatore p.l'Organizzazione dei proprietari

....

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 25 - 075.5736441
06123 PERUGIA

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Maccello, 38
Tel. 075 5069837/810
e.mail: suniaperugia@libero.it

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA MASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 13
Tel. 075 5069837/310
mail: suniaperugia@iiberoit

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI CASA e TERRITORIO

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

ALLEGATO A

CONFEDILIZIA -
Ass. della Proprietà Edilizia della
Via Sicilia
Tel. e Fax 075.

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

Il/La sig./soc. **(1)** ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(2)** ..... in persona di .....) concede in locazione al/ alla sig. **(1)** ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante **(3)** ..... (assistito/a da **(2)** .....in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
.....
.....
non ammobiliata / ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo **(5)** .....
non ammobiliata / ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....
b) prestazione energetica:.....
c) sicurezza impianti .....
d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altro .....

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni **(6)**, dal ..... al ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, 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'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero 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 stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia manifestato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto di ripristino del rapporto locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 6/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra .....(7) in data ....., è convenuto in euro ....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... **(4)**

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del ....., che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. **(8)**

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... **(4)**

Nel caso in cui nel predetto decreto sia previsto, il canone è aggiornato annualmente nella misura contrattata del .....,che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" **(8)**

Articolo 3
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità **(9)** del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Eventuali altre forme di garanzia:..... **(10)**

CONFEDILIZIA - APE
Via Sicilia, 39/A - 06128 PERUGIA
CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale
Email:

Articolo 4
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, *allegato D* al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'*allegato A.*
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente **(11)**. Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro... salvo conguaglio **(12)**.

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 13
Tel. 075 [illegible]220
e.mail: suniaperugia@libero.it

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(13)**

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia [illegible]
Via Sicilia, 39/A - [illegible]
Tel. e Fax [illegible]

Articolo 6
(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone, nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Articolo 7
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi .....
Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, [illegible] vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

E' facoltà del conduttore recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei mesi prima.

SICET
SINDACATO INQUILINI
CASA E TERRITORIO

Articolo 9
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:
.....
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

U.N.I.A.T. UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto 5/A
06124 PERUGIA

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribet
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di P...
Via Sicilia, 39 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.505821...

Articolo 15
(Varie)

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.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069847/810
e-mail: sunia.perugia@libero.it

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

Altre clausole: .....
.....

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì, ...

Il locatore .....

Il conduttore .....

SINDACATO INQUILINI
CASA E TERRITORIO

A mente degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*, 4 *(Oneri accessori)*, 6 *(Pagamento, risoluzione)*, 9 *(Consegna)*, 10 *(Modifiche e danni)*, 12 *(Impianti)*, 13 *(Accesso)*, 14 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)* e 15 *(Varie)* del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribao
Via Campo di Marte, 8/N - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Angelo Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

CONFEDILIZIA - A...
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5053212

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

U.N.A.T. UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Riba
Via Campo di Marte, 8/A - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro .....

al .....euro .....

al .....euro .....

al ..... euro .....,

salvo conguaglio.

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

il .....

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837/810
e.mail: sunaperugia@libero.it

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero d'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA E TERRITORIO

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5065212

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Gerardo Moretti)
Via A. Checcoli, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

PEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA CASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5724361
e-mail: sunia.perugia@virgilio.it

ALLEGATO B

SICET UNIA
SINDACATO INQUILI...
CASA e TERRITORIO

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

Il/La sig./soc. **(1)** ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da **(2)** ..... in persona di .....) concede in locazione al/ alla sig. **(1)** ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/a mediante **(3)**..... (assistito/ a da **(2)** ..... in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) .....
non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. ..... piano ..... scala ..... int. ..... composta di n. ..... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo **(5)** :.....
non ammobiliata/ammobiliata **(4)** come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare : .....
b) prestazione energetica:.....
c) sicurezza impianti .....
d) tabelle millesimali: proprietà ..... riscaldamento ..... acqua ..... altre .....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di .....mesi/giorni **(6)**, dal ..... al ....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Articolo 2
(Esigenza del locatore/conduttore) **(4)**

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra ..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... in data.....**(7)** dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando .....

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Cecchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 37 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5005212

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... **(7)** in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da .... in persona di ..... e quanto al conduttore da ..... in persona di ..... che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....

(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquistato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquistato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA MASTRELLI
PERUGIA
e.mail: sunia.perugia@...

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 4

(Canone)

A. Il canone di locazione è convenuto in euro ..... , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date: ....**(4)**

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'Accordo integrativo **(7)** sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero ....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....**(4)**.

(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
TERRITORIO

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. ..... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: ..... **(4)**

(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

CONFEDILIZIA - APE
Via Cortina, 39 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5056212

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribaca
Via Campo di Marte, 8 - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

CUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075.5069837/810
Email: sun.aperugia@libero.it

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

Articolo 5
(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa **(4)** al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a n. ..... mensilità del canone **(8)**, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia: .....**(9)**

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

Articolo 6
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. **(10)**
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).
Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro..... **(11)**, salvo conguaglio.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 7
(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.
Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. **(12)**
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5056212

Articolo 8
(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire 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 rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribas
Via Campo di Marte, 8/M - PE
Tel. 075.5056392 - Cell. 346.607

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi: .....
.....
Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

FEDERCASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

Articolo 10
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ..... prima.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069737/810
e.mail: sunia.perugia@libero.it

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducc
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 11
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.
Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. **(4)**

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

CONFEDILIZIA - APE
Via Sicilia, 39
Tel. e Fax
06128 PERUGIA

Articolo 12
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può 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.
Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736
06123 PERUGIA

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 28
Tel. 075 5069817/810
e.mail: suniaperugia@libero.it

Articolo 13
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente 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 conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge.
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n.192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve 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 intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: ..... **(4)**
(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5005822

Articolo 16
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.
L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075 5050292 - Cell. 340 6072337

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

FEDER CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 17
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, comprese 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.
Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.
Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).
Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.
Altre clausole .....

CONFEDIUZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via ... 39H - 06128 PERUGIA
Fax 075.5...

Letto, approvato e sottoscritto

....., li .....

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIANTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069237/610
e.mail: suniaperugia@libero.it

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 *(Esigenza del locatore/conduttore)*, 3 *(Cessazione delle condizioni di transitorietà)*, 4 *(Canone)*, 5 *(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*, 6 *(Oneri accessori)*, 8 *(Pagamento, risoluzione)*, 9 *(Uso)*, 10 *(Recesso del conduttore)*, 11 *(Consegna)*, 12 *(Modifiche e danni)*, 14 *(Impianti)*, 15 *(Accesso)*, 16 *(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)* e 17 *(Varie)* del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribadi
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia
Via Sicilia, 39H
Tel. e Fax 075.5...

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837/810

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

(7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

a) spese generali .....
b) spese ascensore .....
c) spese riscaldamento .....
d) spese condizionamento .....
e) .....
f) .....
g) .....

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balduzzi
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/A - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

Sono interamente a carico del conduttore i costi sostenuti dalla locatrice per la fornitura dei servizi di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento dei quali l'immobile risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 392/78. Resta altresì salvo quanto previsto dall'articolo 10 di detta legge.

Per la prima annualità, a titolo di acconto, tale somma da versare è di euro ..... , da corrispondere in .....rate alle seguenti scadenze:

al .....euro .....

al .....euro .....

al .....euro .....

al ..... euro .....

salvo conguaglio.

(11) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

(12) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Via Campo di Marte 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via dei Mascelli, 18
Tel. 075 5069837/819
e.mail: suniaperugia@libero.it

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

U.N.I.A.T. - UIL
Provinciale di Perugia
Via Ruggero D'Andreotti
06124 PERUGIA

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia
Via Sicilia, 3[illegible]
Tel. e Fax [illegible]

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Mercati)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Cicconi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

SINDACATO INQUILINI CASA e TERRITORIO

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

U.N.I.A.T.
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto
06124 PERUGIA

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTIANO CASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 13
Tel. 075/5737810
e.mail sunia.perugia@libero.it

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

ASCENSORE		
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni		C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L	
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L	
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione		C
Ispezioni e collaudi		C
AUTOCLAVE		
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L	
Manutenzione ordinaria		C
Imposte e tasse di impianto	L	
Forza motrice		C
Ricarico pressione del serbatoio		C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori		C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI		
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione		C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme		C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L	
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni		C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L	
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili		C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L	
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza		C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,		
Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO

IMPIANTI SPORTIVI

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

IMPIANTO ANTINCENDIO

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi		C

FEDER.CASA
Avv. Maria Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C

PARTI COMUNI

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837/810
e.mail: suniaperugia@libero.it

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 19H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.50582

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribaga
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

Rifacimento di chiavi e serrature		C
Tinteggiatura di pareti		C
Sostituzione di vetri		C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare		C
Verniciatura di opere in legno e metallo		C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento		C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L	

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto	L	
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.		C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L	
Spese per le pulizie appaltate a ditta		C
Materiale per le pulizie		C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L	
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia		C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie		C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti		C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva		C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L	
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti		C

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso		

LEGENDA
L = locatore
C = conduttore

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
E TERRITORIO

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39/I - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212

FEDERCASA
Avv. Marta Sargolia
Segretario Regionale dell'Umbria

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA
PERUGIA - Via del
Tel. 075
e.mail: sunia

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribde
Via Campo di Marte, 6/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39/1 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Mazzolo, 13
Tel. 075.5069837/810
e.mail: suniaperugia@libero.it

ALLEGATO E

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

PROCEDURE DI NEGOZIAZIONE E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE NONCHE' MODALITA' DI FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 1
(Ambito di applicazione)

Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione stragiudiziale nonché le modalità di funzionamento della Commissione" attivate in relazione alle situazioni indicate dai commi 2,3,4,5 dello articolo 6:

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;

- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;

- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;

- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2
(Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione .
L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ripac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212

SUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTINA PASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069887/810

Articolo 3
(Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.
Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.
Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

SICET UMBR.
SINDACATO INQUILI...
CASA E TERRITORIO

Articolo 4
(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrali e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.
E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.
E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.
E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 5
(Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.
E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.
E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.
Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura
I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.

Articolo 6

(Avvio della procedura)

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal richiedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita.

I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia.

I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

Articolo 8

(Proposta di risoluzione)

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile.

Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A01858

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 9/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

CUNIA PROV.LE
Il Segretario
CRISTIAN CASTRELLI
Perugia, Via del Macello, 18
Tel. 075/9837/810
e.mail: cunia.perugia@libero.it

FEDER.CASA
Avv. Marta Serpolla
Segretario Regionale dell'Umbria

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Umbria Balducci
Tel. 3[illegible]
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

U.N.I.A.T. - UIL
Provincia di Perugia
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Provincia di Perugia
Via Sicilia, 39 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checcili, 29 - Tel. 075.5736441
06123 PERUGIA