



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Terni – Via Beccaria n.22
Tel/Fax 0744.423763
E-mail:asppiterni@virgilio.it

Alle Gentili Sig. re Sindache ed ai Preg.mi
Signori Sindaci dei Comuni di :

Terni, li 26/10/2017

ZONA A : San Venanzo, Porano, Parrano, Monte Leone di Orvieto, Ficulle, Fabro, Castel Giorgio, Castel Viscardo, Baschi, Allerona, Montegabbione.

ZONA B : Penna in Teverina, Lugnano in Teverina, Giove, Guardea, Calvi dell'Umbria, Attigliano, Alviano, Otricoli, Montecchio, Avigliano Umbro.

ZONA C : Stroncone, Acquasparta Sangemini, Montecastrilli.

ZONA D : Arrone, Montefranco, Ferentillo, Polino .

La scrivente Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari (A.S.P.P.I.), in proprio ed in nome e per conto delle Associazioni di Categoria della proprietà immobiliare e dell'inquilinato della

ACCORDO LOCALE PER I COMUNI DELLA PROVINCIA DI TERNI

e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017, nonché del decreto-legge 29 marzo 2014 n. 17, convertito con modificazioni

costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

2. 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 dei territori comunali interessati e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

3. 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, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, nonché alle condizioni stabilite dal combinato disposto dell'art. 3, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i e dell'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, situati nel territorio dei comuni di cui all'allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

4. Termini di validità dell'accordo locale

Il presente accordo è valido a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso il

Le corrispondenti planimetrie di ciascun comune sono allegate quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, Allegato 2).

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.

Si precisa che la individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato suddiviso ciascun comune, si riscontra con la corrispondente indicazione dei valori della sub-fascia ovvero che il territorio comunale interessato è stato suddiviso nelle sole aree

100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

- 20% (venti per cento) della superficie dei balconi e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili;
- 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole;
- 20% (venti per cento) della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratta il 30% (trenta per cento) della superficie di pertinenza dell'unità immobiliare.

11. Immobile arredato

Quando l'alloggio è arredato, 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 fino ad un massimo del 20% (venti per cento). E' facoltà delle parti di concordare entrambe le maggiorazioni con percentuali comprese tra zero e il massimo consentito.

12. Maggiore durata

Ove le parti contraenti concordino una durata contrattuale superiore a quella minima di

[Redacted content]

richiesta una o più parti di un contratto di locazione di cui sopra, concluso senza la loro assistenza, qualora ne ricorrano i presupposti e sulla base delle dichiarazioni rese dai contraenti, provvederanno ad attestarne la rispondenza formale del contenuto economico e normativo all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. Tale attestazione sarà resa contestualmente da un'organizzazione rappresentante la proprietà e da una organizzazione rappresentante l'inquilinato utilizzando il modello di

Allo scopo di prevenire l'insorgenza di contenziosi, o eventualmente favorirne il superamento, circa la corretta interpretazione e applicazione del presente Accordo, le Organizzazioni sindacali firmatarie dell'Accordo stesso, s'impegnano a promuovere presso i propri associati e a sviluppare, se richiesto dalle parti contraenti, la fase di contrattazione preventiva per la stipula dei contratti di locazione. Opuna delle parti contraenti

GRUPPO A

- 1) San. Venanzo
- 2) Porano
- 3) Parrano
- 4) Monte Leone Di Orvieto
- 5) Ficulle
- 6) Fabro
- 7) Castel Giorgio
- 8) Castel Viscardo
- 9) Baschi
- 10) Allerona
- 11) Montegabione

GRUPPO B

- 1) Penna In Teverina
- 2) Lignano In Teverina
- 3) Giove
- 4) Guardea
- 5) Calvi Dell'Umbria
- 6) Attigliano
- 7) Alviano
- 8) Otricoli
- 9) Montecchio
- 10) Avigliano Umbro

GRUPPO C

- 1) Stroncone
- 2) Acquasparta
- 3) Sangemini
- 4) Montecastrilli

GRUPPO D

- 1) Arrone
- 2) Montefranco
- 3) Ferentillo
- 4) Polino

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Meno Giangiuli)

CONFEDERAZIONE A.T. TERMI
Alleri

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA: 00655750552

ASPPY TERMI
Alleri

Santi Regionali
Alleri

Santi Regionali
Alleri

Alleri

Alleri

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA
TIPO DI CONTRATTO

(ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998 n. 431 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017, nonché del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80)

Il giorno «il_giorno» del mese di «mese» dell'anno «anno» in Terni, presso la sede «sede» alla presenza e con l'assistenza dei sigg «Cognome_e_nome_ooss_P», «cognome_e_nome_oo_ss_inq» rispettivamente rappresentanti delle Associazioni di categoria del «sigla_pr» e del «sigla_inquil»

TRA LE PARTI

1)(LOCATORE) Sig «Cognome_e_nome_locatore» residente in «residente_in» nato a «nato_a» il «Data_di_nascita» CF: «CodiceFiscale»

2) (CONDUTTORE) Sig. «Cognome_e_nome_conduttore» nato a «condutt_nato_a» il «Data_di_nascita_condutt» C.F: «CodiceFiscale_condutt»

Domiciliato a tutti gli effetti nei locali oggetto della locazione - Nucleo familiare costituito da n°«Numero_occupanti» persone.

Si conviene e si stipula il seguente contratto di locazione con effetto dal «Data_inizio_contratto» avente ad oggetto l'immobile sito in «Città_immobile» via «via» n° «Numero»

L'immobile è censito al catasto urbano del Comune «Città_immobile»

Foglio «Numero» Particella «Numero» Sub «Numero» Categoria «Numero» Rendita € «Numero» Vani «Numero»

L'alloggio è ammobiliato si no

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti si no

Certificato di collaudo e certificazione energetica si no

Contestualmente alla firma del presente contratto viene consegnata al Conduttore copia della certificazione energetica

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

[Area con linee orizzontali per la scrittura delle pattuizioni, attualmente vuota.]

Articolo 3
(Deposito cauzionale)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di «**deposito_cauzionale**» pari a «**pari a canoni mensili n**» mensilità del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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.

Altre forme di garanzia:

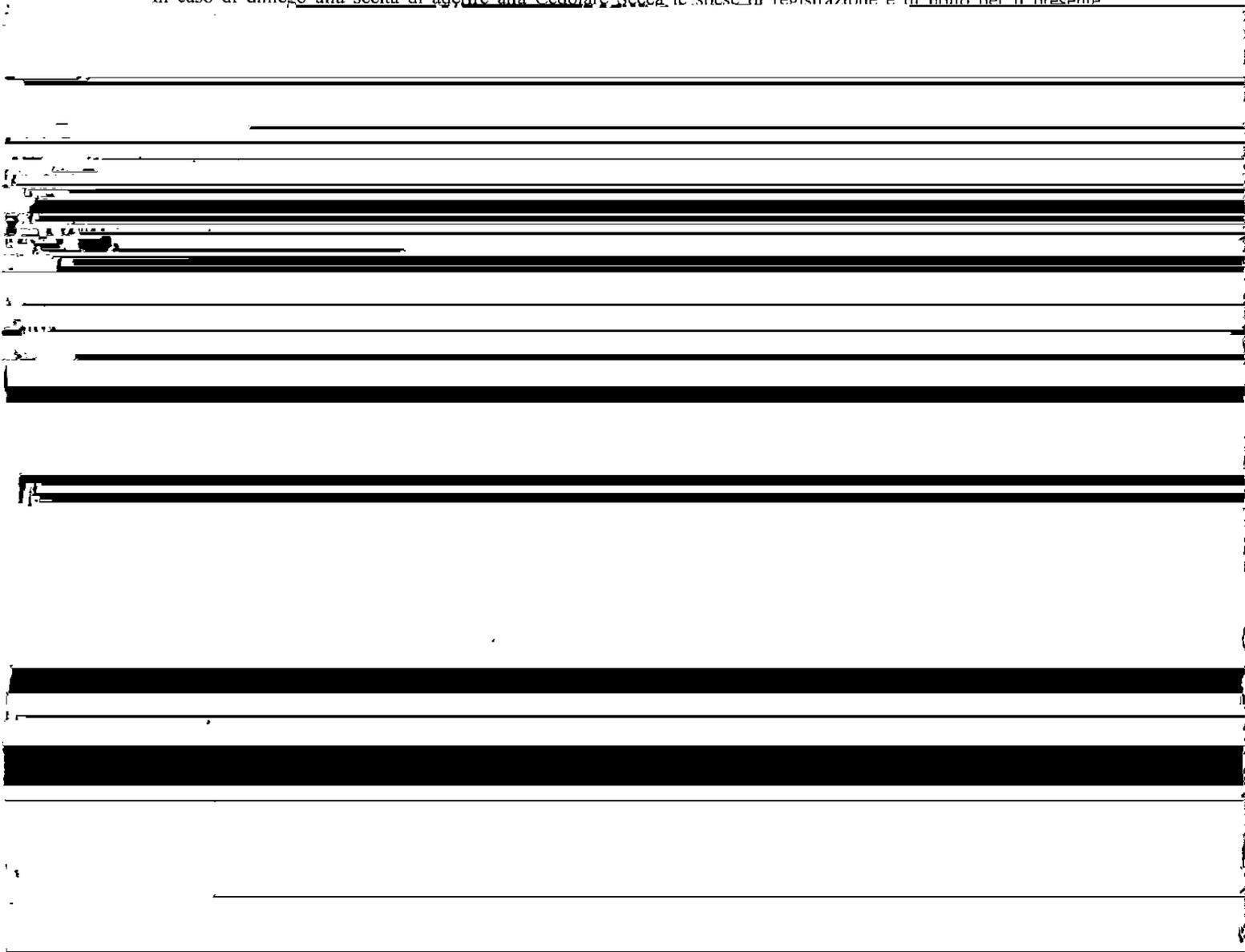
Articolo 4
(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato G 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.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 consuntivo dell'anno precedente.

Articolo 5
(Spese di bollo e di registrazione)

In caso di diniego alla scelta di aderire alla Cedolare Secca le spese di registrazione e di bollo per il presente



Articolo 10
(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.

Articolo 11
(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.

Articolo 12
(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, vale la normativa del DPR n. 412/93. con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11. comma 2. del citato DPR.

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

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

premesse che

B) il sig. C.F. residente a in Via/Pza n. nella qualità di locatore e il sig. C.F.residente a in Via/Pza n. nella qualità di conduttore dell'immobile/porzione di immobile sito a in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entratein corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01 /2017, hanno dichiarato, sotto la loro responsabilità, gli elementi relativi agli immobili rilevati ai fini del calcolo del canone così come indicati nel predetto contratto, tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati,

1.

.....

