



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'inquinato della Provincia di Terni, nella specie UNIAT, APPC, SICET, CONFEDILIZIA, SUNIA, con la presente provvede, mediante invio alla PEC dei summenzionati comuni, al deposito dell'accordo provinciale relativo al c.d. canone concordato relativamente alle locazioni abitative ai sensi dell' art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998 e del D.L. n. 47/14 convertito con L. n. 80/2014, successive modifiche ed integrazioni alla luce del recente decreto interministeriale del ministero delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministero dell'economia e delle Finanze del 16 gennaio 2017.

Le associazioni di categoria firmatarie il detto accordo sollecitano i destinatari della presente a prevedere ed adottare, nella misura maggiore possibile, i necessari sgravi ed agevolazioni fiscali di loro competenza.

Ciò nel superiore interesse della collettività coincidente con la massima espansione dello strumento locativo agevolato finalizzato a diffondere ai massimi livelli la locazione di immobili privati e pubblici e quindi di contrastare l'emergenza o comunque il disagio abitativo nonché il fenomeno dell'evasione fiscale.

Si allega l'accordo provinciale con i relativi allegati

Distinti Saluti

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari (A.S.P.P.I.)
nella persona del Presidente Provinciale

Avv. Mauro Cingolani

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 protocollo comunale, mediante posta certificata trasmessa dall'A.S.P.P.I. a nome e per conto di tutte le sottoscritte associazioni firmatarie. Rimane in vigore sino al 31.12.2019, a condizione che non intervengano disposizioni di legge in contrasto con quanto in esso contenuto.

5. **Obbligatorietà dei tipi di contratto**

In conformità alle disposizioni del Decreto interministeriale 16.01.2017 che all'art. 7, comma 1, che stabilisce che l'adozione dei tipi di contratti allegati diviene obbligatoria, negli ambiti territoriali interessati, a partire dalla sottoscrizione, sulla base dei criteri indicati nel presente decreto, degli Accordi territoriali da parte delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori", i contratti di locazione a canone concordato devono obbligatoriamente essere redatti con le suddette modalità, ovvero utilizzando esclusivamente il contratto tipo, allegato 3), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

6. **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, espressamente indicati nella tabella di cui all'allegato 1) del presente accordo.

7. **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:

➤ **ZONA CENTRALE** (corrisponde alla lettera B) fasce omi-2017/1, colore arancione)

➤ **ZONA SEMICENTRO** (corrisponde alla lettera C) fasce omi-2017/1, colore giallo)

➤ **ZONA PERIFERICA** (corrisponde alla lettera D ed E) fasce omi-2017/1, colore verde)

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 legge, ovvero di anni tre, il canone, calcolato secondo le modalità di cui sopra, potrà essere incrementato, a partire dal primo anno, di un percentuale del 3% (tre per cento) per ogni anno di aumento.

13. Classe energetica

Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro la classe energetica B, il canone di locazione, a partire dal primo anno, potrà essere incrementato del 5% (cinque per cento) e del 3% (tre per cento) se l'immobile è ricompreso entro la classe energetica D.

14. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 9) del presente accordo, le parti possono considerare anche la superficie parziale dell'immobile tenendo conto della superficie effettivamente locata e cioè, la superficie in comune sarà suddivisa in parti uguali a seconda delle persone che abitano l'immobile e la superficie ad uso esclusivo sarà calcolata per l'intero. *Tale fattispecie è consentita solo nella circostanza che il proprietario, o parenti entro il primo grado, siano residenti nell'immobile e venga redatto un unico e solo contratto per il conduttore o conduttori.*

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

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, 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 parti e da almeno due delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

16. 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 G), al decreto 30 dicembre 2002.

Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

17. Contratto di locazione ad uso abitativo

Le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione in conformità all'art. 2, comma 3, legge 431/98 e utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo all'allegato A), provvedendo ad integrarlo 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 del combinato disposto del D. Lgs n. 23/2011 e L. n. 80/2014

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

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente accordo, qualora ne facciano

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

19. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

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. Ognuna delle parti potrà attivare una procedura di accertamento contrattuale della conformità del contratto all'Accordo stesso.

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)

CONFEDILIZIA A TERNI
Alleri

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIAR
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA: 00655750555
UNAT PROVINCIALE
ASPP TERNI

Scrittura Regionale
BARTOLUCCI ROMOLO
Segretario Provinciale
SUNIA TERNI

Scrittura Provinciale
SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

Alleri
UNAT PROVINCIALE
TERNI
DESANTIS SIRO

A. P. P. C.
 PRESIDENTE PROVVISORIO
 (Mariano Spadola)

SICET UMBRIA
 SINDACATO INQUENI
 CASA e TERRITORIO

DESAINVS SIRO

CONFEDERAZIONE TERNI

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

SUHA Reg. arca
 Louren Romao

BARTOLUCCI ROMOLO
 Segretario Provinciale
 SUIA - TERNI

Determinazione del canone contrattato art. 2 comma 3 legge 431 e legge 80/2014 Comuni A/B/C/D
Superficie immobile
superficie accessori

Superficie immobile	mq.	correttivi	sup. da consider	superficie access	mq.	correttivi	sup. da consider	Canone mensile non ammobiliato
da 1 a 40	0	20%	0	Box auto uso es	0	50%	0	€ 0,00
da 41 a 70	0	10%	0	Soff. e cant. com	0	50%	0	Canone parzialmente ammobiliato 20%
da 71 a 90	0	0%	0	posto auto scop	0	20%	0	€ 0,00
da 91 a 100	0	-5%	0	Balc. ter. com. cc	0	20%	0	canone totalmente ammobiliato 25%
oltre 100	0	-10%	0	area esterna es	0	15%	0	€ 0,00
importo canone riferimento	0	Totale sup. i	0	Totale superficie accessori	0		0	Determinazione canone mensile

zona centrale

Fascia 1 elementi da 0 a 2
 Fascia 2 elementi da 3 a 5
 Fascia 3 elementi superiore a 5
zone semicentro periferica rurale
 Fascia 1 elementi da 0 a 3
 Fascia 2 elementi da 4 a 6
 Fascia 3 elementi superiore a 6

Zone dei Comuni A	Subfascia 1			Subfascia 2			Subfascia 3			Micro
	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	
Centro costo mq mese	€ 1,50	€ 2,91	20%	€ 1,68	€ 3,33	50%	€ 1,68	€ 4,16	50%	B
CENTRO B arancione	€ 1,66	€ 2,07	10%	€ 1,66	€ 2,49	10%	€ 1,66	€ 3,33	50%	C
SEMICENTRO C giallo	€ 1,40	€ 1,86	0%	€ 1,40	€ 2,32	0%	€ 1,40	€ 3,20	20%	DE
PERIFERA D/E blu viola	€ 1,25	€ 1,68	-5%	€ 1,25	€ 2,12	-5%	€ 1,25	€ 3,00	20%	R
RURALE R verde			-10%			-10%			15%	

Zone dei Comuni B	Subfascia 1			Subfascia 2			Subfascia 3			Micro
	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	
costo mq mese	€ 2,40	€ 2,85	20%	€ 2,40	€ 3,23	50%	€ 2,40	€ 4,06	50%	B
CENTRO B arancione	€ 1,56	€ 1,97	10%	€ 1,56	€ 2,39	10%	€ 1,56	€ 3,23	50%	C
SEMICENTRO C giallo	€ 1,30	€ 1,76	0%	€ 1,30	€ 2,22	0%	€ 1,30	€ 3,10	20%	DE
PERIFERA D/E blu viola	€ 1,15	€ 1,58	-5%	€ 1,15	€ 2,02	-5%	€ 1,15	€ 2,90	20%	R
RURALE R verde			-10%			-10%			15%	

Zone dei Comuni C	Subfascia 1			Subfascia 2			Subfascia 3			Micro
	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	
costo mq mese	€ 2,50	€ 2,97	20%	€ 2,50	€ 3,54	50%	€ 2,50	€ 4,58	50%	B
CENTRO B arancione	€ 2,08	€ 2,60	10%	€ 2,08	€ 3,20	10%	€ 2,08	€ 4,16	50%	C
SEMICENTRO C giallo	€ 1,87	€ 2,33	0%	€ 1,87	€ 2,80	0%	€ 1,87	€ 3,74	20%	DE
PERIFERA D/E blu viola	€ 1,66	€ 2,07	-5%	€ 1,66	€ 2,49	-5%	€ 1,66	€ 3,33	20%	R
RURALE R verde			-10%			-10%			15%	

Zone dei Comuni D	Subfascia 1			Subfascia 2			Subfascia 3			Micro
	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	MIN. CONTR.	MAX CONTR	correttivi	
costo mq mese	€ 2,40	€ 2,75	20%	€ 2,40	€ 3,10	50%	€ 2,40	€ 4,00	50%	B
CENTRO B arancione	€ 1,56	€ 1,97	10%	€ 1,56	€ 2,39	10%	€ 1,56	€ 3,23	50%	C
SEMICENTRO C giallo	€ 1,30	€ 1,76	0%	€ 1,30	€ 2,22	0%	€ 1,30	€ 3,10	20%	DE
PERIFERA D/E blu viola	€ 1,15	€ 1,58	-5%	€ 1,15	€ 2,02	-5%	€ 1,15	€ 2,90	20%	R
RURALE R verde			-10%			-10%			15%	

Comuni (A) : Monteleone D'Orvieto
 Montegabbione, San Venanzo, Fabbro
 Ficulle, Parrano, Castel Viscardo
 Castel Giorgio, porano, Baschi, Allerona
 Comuni (B): Montecchio, Guardea,
 Alviano, Avigliano Umbro, Attigliano
 Lugnano in Teverina, Giove, Penna
 in Teverina, Otricoli, Calvi Dell'Umbria
 Comuni (C): Stroncone Acquasparta
 San Gemini, Montecastrilli
 Comuni (D): Montefranco, Arrone,
 Polino, Ferentillo.

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 poss P» «cognome e nome co ss in»

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»

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 locali.

[The following area contains multiple horizontal lines, likely representing a table or a series of blank rows for data entry.]

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

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDEZZA 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

[Redacted signature area]

1. 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 al sotto specificato elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile:
- vano con destinazione cucina con almeno una finestra;
- ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- riscaldamento centralizzato o autonomo;

da bagno o doccia);

- interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge * ;