



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 075 5004344
mail: asppl.perugia@gmail.com
www.aspplperugia.it

AL SINDACO DI CITTA' DI CASTELLO

OGGETTO: DEPOSITO NUOVO ACCORDO COMUNALE AI SENSI DEL DECRETO 16/01/2017.

Trasmesso mediante PEC

Le sottoscritte associazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori

APE-Confedilizia – il presidente provinciale Fronduti Armando

APPC – il presidente provinciale Moretti Claudio

ASPPI – il presidente provinciale Tonzani Enzo

SUNIA – il segretario provinciale Piastrelli Cristina

SICET – il delegato provinciale Pampanelli Alessandro

UNIAT – la delegata provinciale Montanari Isabella

UNIONE INQUILINI – il segretario regionale Ribac Aurel

autorizzano Asppi Perugia a trasmettere mediante pec al comune di Città di Castello il nuovo Accordo comunale per la stipula dei contratti a canone concordato.

Perugia 30-01-2020

SUNIA Prov.le
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544
075/5056392

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

UNIONE INQUILINI
Unione Nazionale Proprietari e Conduttori
SEDE REGIONALE PERUGIA

CONFEDILIZIA APE
Il Presidente
Ing. **ARMANDO FRONDUTI**
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/H
Tel. 075.5058212

SICET

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344
 asppi.perugia@gmail.com
 il presidente
 geom. enzo tonzani

SUNIA Prov. PG

il segretario
CRISTINA PIASTRELLI
 PERUGIA - Via del Macello, 18
 Tel. 075 5069837

UNIONE INQUILINI

SEDE REGIONALE
 Via Campo di Marte, 21
 06124 PERUGIA
 Tel. Fisc. 94095440544

075/5056392

ACCORDO PER IL COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

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)

L'anno 2020, Il giorno 30 del mese di GENNAIO

TRA

le associazioni della proprietà come di seguito rappresentate:
 APE-Confedilizia – il presidente provinciale Fronduti Armando
 APPC – il presidente provinciale Moretti Claudio
 ASPPI – il presidente provinciale Tonzani Enzo

E

i sindacati degli inquilini, come di seguito rappresentati:
 SUNIA – il segretario provinciale Piastrelli Cristina
 SICET – il delegato provinciale Pampanelli Alessandro
 UNIAT – la delegata provinciale Montanari Isabella
 UNIONE INQUILINI – il segretario regionale Ribac Aurel

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 il comune di Città di Castello, 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.

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

IL PRESIDENTE PROV. PG
 (Dott. Claudio Moretti)
 Via A. Onofri, 20 - Tel. 075/5796441
 06123 PERUGIA

CONFEDILIZIA - A.P.E.
 Il Presidente
 Ing. ARMANDO FRONDI
 06128 PERUGIA - Via Sicilia, 3
 Tel. 075.5058312

UNIAT - UIL
 Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
 SEDE REGIONALE UMBRIA

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;

3. Termini di validità dell'accordo locale

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 deposito presso l'ufficio protocollo del comune di Città di Castello.

Il presente accordo resta in vigore sino alla definizione del nuovo accordo comunale debitamente sottoscritto dalle associazioni interessate, ed al successivo deposito presso l'ufficio protocollo. 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.

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) e C)**, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

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. Il canone potrà essere annualmente aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dell'aumento del costo della vita per famiglie di impiegati ed operai nella misura massima del 75%.

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:

- ZONA CENTRALE
- ZONA SEMICENTRO
- ZONA PERIFERICA
- ZONA DELLE FRAZIONI

Per l'individuazione delle suddette zone/aree omogenee relative al comune di Città di Castello, si fa esplicito riferimento alla planimetria, Allegato 2), che costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo.

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 l'individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato

ASPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

aspi.perugia@gmail.com

il presidente

geom. enzo tonzani

UNIONAT - UIL

Unione Sindacati Inquilini Ambiente e Territorio

SEDE REGIONALE UMBRIA

CONFEDILIZIA - AUI

Ing. ARMANDO FRONZONI
06128 PERUGIA - Via Sicilia 3

Tel. 075 5058212

SUNIA Prov.le

Il segretario

CRISTINA RIARELLI

PERUGIA - Via del Macello, 18

Tel. 075 5069837

Handwritten signature

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE

Via Campo di Marte, 8/M

06124 PERUGIA

Tel. 075 94095440544

A. P. E. U.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/873644 -
06123 PERUGIA

suddiviso il comune, corrispondente all'indicazione dei valori della sub-fascia, per cui il territorio comunale interessato è stato suddiviso nelle sole aree urbane omogenee per le quali è stato indicato il valore delle sub-fasce all'Allegato 1).

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;
- b) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 2° piano fuori terra;
- c) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- d) riscaldamento centralizzato o autonomo;
- e) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- f) 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;
- g) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- h) porte blindate;
- i) vetri termici;
- 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) appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmente ristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- l) edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- m) edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- n) immobile unifamiliare (casa singola);
- o) conferma del precedente conduttore che da almeno dodici mesi sia in possesso di regolare contratto di locazione, a far data dal giorno di decorrenza del nuovo contratto;

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 15 (quindici) anni, anteriori alla stipula del presente accordo, si applicheranno, ai soli fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti f) e g) del presente articolo. 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 definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Terni nel III trimestre 2014 (con esclusione delle lettere b-c-d). Per superfici utili di appartamento inferiori a mq 46 e per superfici tra mq 46 e mq 70 continuano a valere le stesse maggiorazioni di cui all'art. 13 della legge 392/78 ancorché abrogato. 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) 20% (venti per cento) della superficie dei balconi, e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili;
- b) 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole;
- c) 20% (venti per cento) della superficie del posto macchina in autorimesse di

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

asppi.perugia@gmail.com

Il presidente
geom. enzo tonzani

UNIONAT - UIL

Unione Nazionale Inquilini Ambientale e Territoriale

SEDE REGIONALE UMBRIA

CONFEDILIZIA - AF
Il Presidente
Ing. ARMANDO FRONDI
06128 PERUGIA Via Sicilia, 39/r
Tel. 075 5058212

SUNIA Prov.le

Il Segretario
CRISTINA MUSTRELLI

PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837

Stef. C. L.

UNIONE INQUILINI

SEDE REGIONALE

Via Campo di Marte, 8/M
06128 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/573844
06123 PERUGIA

uso comune;

- d) 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- e) 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

E' detratto il 30% (trenta per cento) dalla superficie dei vani con altezza inferiore a metri 1,70.

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore, nel calcolo, non potrà superare la superficie netta 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 CENTRALE:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 4;

Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 4;

ZONA SEMICENTRO - PERIFERICA:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;

Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6;

Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6;

ZONA DELLE FRAZIONI

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;

Sub fascia 2 - un numero di elementi superiori a 3;

Le parti, 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 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'immobile è totalmente 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 concordare la maggiorazione con percentuali comprese tra l'1% e il 20%. La percentuale afferente l'immobile parzialmente arredato è proporzionata al numero dei vani arredati e deve tenere conto della consistenza e qualità del mobilio, come risultante dall'eventuale elenco sottoscritto dalle parti ad inizio locazione.

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. Classe energetica

Quando l'unità immobiliare è ricompresa entro le classi energetiche A e B, il canone

CONFEDILIZIA - UIL

Unione Nazionale degli Inquilini Ambiente e Territorio
Via Sicilia, 3
06123 PERUGIA
Tel. 075 5058212

CONFEDILIZIA - A
Presidente
Ing. ARMANDO FRONDI
06128 PERUGIA Via Sicilia, 3
Tel. 075 5058212

SUNIA Prov.le
Il Segretario
CRISTINA DIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544
075/5056392

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/8738441
06123 PERUGIA

di locazione, a partire dal primo anno, potrà essere incrementato del 2% (due per cento) se l'immobile è in classe energetica C e D. Se l'immobile è in classe G si applicherà un incremento di locazione pari al 2%.

13. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale (art. 9, comma 1, lett. a) del presente accordo) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 10, 11, 12, 13 e 14 del presente accordo, nel caso di locazione parziale, la superficie convenzionale massima dell'immobile frazionata in base alla superficie di ciascuna porzione convenzionale di pertinenza del conduttore/i è assegnata quod la somma di tutte le superfici esclusive previste contrattualmente. **La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone che sarebbe riferibile all'intero immobile, tenendo conto dell'intera superficie convenzionale riportata anche nel contratto parziale. Al fine di verificare il calcolo ed evitare contestazioni, le parti dovranno:**

- a) definire in modo preciso la/le camera/e che si affittano, allegando anche separatamente al contratto di locazione dell'appartamento sottoscritta dalle parti;
- b) quantificare le spese condominiali, salvo conguaglio.

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

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali dei proprietari ed una per il conduttore, si potranno convenire canoni 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 da almeno due delle associazioni suddette, e dovrà essere allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

15. Contratto di locazione agevolata ad uso abitativo

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale (art. 9, comma 1, lett. a) del presente accordo) e del canone che deriva dall'applicazione degli articoli 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 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. Detti contratti, in conformità all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a tre anni, e non possono essere rinnovati automaticamente. L'eventuale proroga espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione del conduttore/i non superiore a tre mesi.

16. Contratti transitori ordinari

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale (art. 9, comma 1, lett. a) del presente accordo) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 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 B**), 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. 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 fissato 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

mentato del 5% (cinque per cento) compreso entro la classe di oscillazione e decremento al canone

zionale, come definita dall'articolo 9, comma 1, lett. a) del presente accordo, e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 10, 11, 12, 13 e 14 del presente accordo, nel caso di locazione di porzione di immobile, la superficie convenzionale massima dell'immobile frazionata in base alla superficie di ciascuna porzione convenzionale di pertinenza del conduttore/i è assegnata quod la somma di tutte le superfici esclusive previste contrattualmente. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone che sarebbe riferibile all'intero immobile, tenendo conto dell'intera superficie convenzionale riportata anche nel contratto parziale. Al fine di verificare il calcolo ed evitare contestazioni, le parti dovranno:

ari caratteristiche di particolare pregio e/o zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e dovrà essere allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

zionale, come definita dall'articolo 9, comma 1, lett. a) del presente accordo, e del canone che deriva dall'applicazione degli articoli 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 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. Detti contratti, in conformità all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a tre anni, e non possono essere rinnovati automaticamente. L'eventuale proroga espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione del conduttore/i non superiore a tre mesi.

zionale, come definita dall'articolo 9, comma 1, lett. a) del presente accordo, e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 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 B**), 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. 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.

ilità sul territorio, è fissato 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

EXISTENTE 12082011001222
Via del Marelli, 21 - Tel. 075 5014344
aspir@perugini@gmail.com
Il presidente
Giovanni Tonzani

CONSIGLIO COMUNALE
12082011001222
075 5014344
Via del Marelli, 21 - Tel. 075 5014344
aspir@perugini@gmail.com

Il presidente
Giovanni Tonzani
12082011001222
075 5014344
Via del Marelli, 21 - Tel. 075 5014344
aspir@perugini@gmail.com

UNIONE DI COMUNI
12082011001222
075 5014344
Via del Marelli, 21 - Tel. 075 5014344
aspir@perugini@gmail.com
Il PRESIDENTE PROVINCIALE
(Dott. Claudio Merisio)
Via A. Ghisleri, 20 - Tel. 075 5750411
06123 PERUGIA

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.

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 uno dei conduttori firmatari 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 ed

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344

asppl.perugia@gmail.com

il presidente

ecom. enzo torzani

INQUIRAT - UIL

Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territori

SEDE REGIONALE UMBRIA

CONFEDILIZIA - APE

Il Presidente

ING. ARMANDO FRONDUTI

06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/H

Tel. 075.5058212

CLINIA PROV.1

Il Presidente

PIASTRELLI

Via del Macello, 1

Tel. 075 5069837

fiat ede

UNIONE INQUILINI

SEDE REGIONALE

Via Campo di Marte, 8/M

06124 PERUGIA

Cod. Fisc. 94095440544

IL PRESIDENTE PROV.1

(Dott. Claudio Moretti)

Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/673844

06123 PERUGIA

all'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.

17. Contratti transitori per studenti universitari

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei articoli 9, 10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno contratti di locazione per esigenze transitorie di studenti universitari di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato C**), integrato 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. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 2, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a sei mesi e superiore a trentasei, prorogabili per lo stesso periodo. Possono, inoltre, essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti e dalle aziende per il diritto allo studio universitario; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore ad un mese.

Tali contratti, a condizione che il comune sia sede di Università, possono essere validamente conclusi qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento anche post laurea ricompresi quelli riconosciuti dalla L. 508/1999 ed erogati pertanto da Accademie di belle Arti, Accademia nazionale di arte drammatica, ISIA, Conservatori di musica e Istituti musicali parificati, o corsi di specializzazione post laurea in un comune diverso da quello di residenza.

18. Canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo

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.

19. 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

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 0755004344

asppi.perugia@gmail.com

Il presidente

Dom. enzo tonzani

UNIONE INQUILINI

Unione Inquilini Umbria Ambiente e Territorio

SEDE REGIONALE UMBRIA

CONFEDILIZIA - API

Il Presidente

Ing. ARMANDO FRONDUTTI

06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/r
Tel. 075.5058212

SUNIA PROV. LE

Il Segretario

CRISTINA PIASTRELLI

PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837

Stet-Cole

UNIONE INQUILINI

SEDE REGIONALE

Via Campo di Marte, 8/M

06124 PERUGIA

Cod. Fisc. 94095440544

IL PRESIDENTE PROV. LE

(Dott. Claudio Moretti)

Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/873844 -
06123 PERUGIA

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.

20. 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.

21. 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 congiuntamente, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.
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.

22. 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, può 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 4) al presente Accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

ASSOCIAZIONI PROPRIETARI


A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROVVE
(Dott. Claudio Meretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

SINDACATI INQUILINI


SUNIA Prov.le
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075/505837


UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544
075/5056392

ASPPI PERUGIA

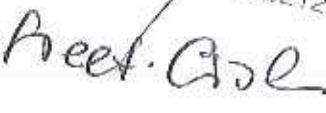
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 4344

asppi.perugia@gmail.com

il presidente
geom. enzo tonzani


CONFERENZA - UIL
Unione Nazionale dei Proprietari e Affittuari a Territorio
SEDE REGIONALE UMBRIA


CONFEDILIZIA - A
Il Presidente
ANDRÉ FRONDI
PERUGIA - Via Sicilia, 38
Tel. 075.5058212




ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344
 asppi.perugia@gmail.com
 il presidente
 p.p.p. enzo tonzani

CONFEDILIZIA - APL
 Il segretario

Ing. ARMANDO FRONZUTI
 06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39
 Tel. 075.5058212

ALLEGATO 1)**ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO****COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO**

ZONA CENTRALE		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 34,00	SUB 1	SUB 2
	€ 60,00	€ 63,00

ZONA SEMICENTRO			
SUB - FASCE			
MINIMO	MASSIMO		
€ 29,00	SUB 1	SUB 2	SUB 3
	€ 40,00	€ 53,00	€ 60,00

ZONA PERIFERICA			
SUB - FASCE			
MINIMO	MASSIMO		
€ 26,00	SUB 1	SUB 2	SUB 3
	€ 38,00	€ 46,00	€ 53,00

ZONA DELLE FRAZIONI		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 24,00	SUB 1	SUB 2
	€ 37,00	€ 40,00

SINIA Prov.le
 Il segretario
 CRISTINA PIARELLI
 PERUGIA - Via del Macello, 18
 Tel. 075 5069837

front. esac.

[Signature]

UNIONE INQUILINI
 SEDE REGIONALE
 Via Campo di Marte, 8/M
 06124 PERUGIA
 Cod. Fisc. 94095440544

075/5056392

A.P.P.
 IL PRESIDENTE PROV.LE
 (Dott. Claudio Moretti)
 Via A. Checchi, 28 - Tel. 075/6799441
 06123 PERUGIA

UNIAT - UIL
 Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
 SEDE REGIONALE UMBRIA

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente
Ing. ARMANDO FRONZONI
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/11
Tel. 075.5058212

CITTA' DI CASTELLO- Allegato 3)

ACCORDO PER LA STIPULA
DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO
COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344
asp.pi.perugia@gmail.com
presidente
Dott. Enzo Tonzani

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 Città di Castello depositato il..... prot.

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 Città di Castello in Via/P.za..... n., piano.... int....., con contratto stipulato il e decorrenza il, registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate/in corso di registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01 /2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità, quanto segue:

1. RIPORTARE IN ELENCO TUTTE LE SUPERFICI CALPESTABILI NECESSARIE PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Mq
Mq

TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE Mq. _____

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

TOTALE ELEMENTI OGGETTIVI. _____

3. ALTRI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO

SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ _____

ZONA _____ SUB FASCIA _____

FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX € _____ / _____

CANONE CONCORDATO:

MENSILE: € _____

ANNUALE: € _____

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

075/5058392

SUNIA Prov. Le
Il Segretario
CRISTINA PIATRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 16
Tel. 075 5069837

Fietto C
tel

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

ATTESTANO

che per quanto dichiarato dalle parti circa gli elementi sub n. 1, 2 e 3 di cui sopra, i contenuti del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Città di Castello depositato in data.....prot. n.

il proprietario

il conduttore

p. l'Organizzazione
dei proprietari

p. l'Organizzazione
degli inquilini

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
asppl.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo tonzani

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

SUNIA Prov.le
il segretario
CRISTINA CASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/10
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

UNIAMO - UIL
Unione Nazionale per l'Ambiente e il Territorio
SEDE REGIONALE UMBRIA
CONFEDILIZIA - APE
il Presidente
Ing. ARMANDO FRONDUTI
Via 28 PERUGIA - Via Sicilia, 39/11
Tel. 075.5058212

Frat. Esle
[Signature]

SUNIA Prov.le
Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 21
Tel. 075 5069837

UNIONE INQUILINI - UIL
Unione Regionale Inquilini Ambiente e Territorio
SEDE REGIONALE UMBRIA

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
asppi.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo tonzani

CITTÀ DI CASTELLO - ALLEGATO 4)

**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA
DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE
(D.M. 16/01/2017)**

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente
Ing. ARMANDO FRONZUTI
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/11
Tel. 075.5058212

Il/la _____, sottoscritto/a _____ c.f. _____,
_____ residente in _____,
via/piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____,
_____ cap _____, mail _____ / mail _____ pec _____,
_____ telefono _____,
cellulare _____, conduttore/locatore di immobile
sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in Città di Castello
via/piazza _____ n. _____, sc. _____, int. _____,
cap _____, con contratto di locazione abitativa:

☐ agevolato;

☐ altro _____

sottoscritto in data ____/____/____ e registrato in data ____/____/____
per la durata di _____ anni/mesi con il locatore/conduttore
Sig./Sig.ra/ _____,
C.F. _____ residente
in _____ via/piazza _____ n. _____,
_____ sc. _____, int. _____, cap _____, al canone mensile di Euro _____

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolodel
contratto di locazione per questioni inerenti:

- ☐ interpretazione del contratto;
- ☐ esecuzione del contratto;
- ☐ attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- ☐ canone di locazione;
- ☐ oneri accessori;
- ☐ variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- ☐ sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- ☐ cessazione della locazione;
- ☐ condizione e manutenzione dell'immobile;
- ☐ funzionamento degli impianti e servizi;
- ☐ regolamento condominiale;
- ☐ altro _____

c fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/11
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

075/5056392

IL PRESIDENTE PROVVE
(Dott. Claudio Meretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/6736441
06129 PERUGIA

SUNIA Prov.le
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837

UNIONAT - UN.
Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
SEDE REGIONALE LOMBARDIA

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 4344
asppl.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo tonzani

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente
Ing. **ARMANDO FRONDUTI**
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/11
Tel. 075.5058212

CHIEDE

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia _____ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data ____/____/____ presso il Comune di Città di Castello che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato F) al citato D.M. 16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/connettore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero _____

Fantase


A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV. LE
(Dott. Claudio Meratti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/6736441
06123 PERUGIA

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

_____ H _____

Firma _____

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
04095440544

SUNIA Prov.le

CRISTINA MASTRELLI

PERUGIA - Via della Locazione 12

Tel. 075 5069837

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

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

CITTA' DI CASTELLO- ALLEGATO A)

Unione Nazionale Inquilini Ambientale e Territoriale

SEDE REGIONALE UMBRIA

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344

asp.pi.perugia@gmail.com

il presidente

geom. enzo tonzani

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.)

..... (1A)

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)
..... (1B)

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.

Articolo 1 (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 riacquisito
la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla
data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il
conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto
disdetta o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di
locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito 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)

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 6/M
06124 PERUGIA
Cap. Fisc. 94095440544

IL PRESIDENTE PROV. LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/573644
06123 PERUGIA

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 impegna a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di eurociascuna, 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

(Deposita 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).

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D) al decreto 16/01/2017 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.

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 (11). Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota.....(12) di euro....., salvo conguaglio.

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 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

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, sia totale sia parziale. 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. 404/1988.

Articolo 8
(Recesso del conduttore)

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

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.

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, ai sensi della normativa del d.lgs n.

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente
Ing. ARMANDO FRONZUTI
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/1
Tel. 075.5058212

SUNIA Prov. Is
Il Segretario
FRANCESCO CASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

IL PRESIDENTE PROV. LE
(Dott. Claudio Meretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/8738441
06123 PERUGIA

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.

Articolo 13
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché al loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344
asppl.perugia@gmail.com
presidente
genn. enzo tonzani

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 Regolamento 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.

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 (Decreto Legislativo n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando 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 definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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), 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

SUNIA Prov.le
Il segretario
CRISTINA IANNELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5089837

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campidoglio, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5730441
06123 PERUGIA

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è intestato 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.

(1A) Indicare estremi deposito accordo comunale, superficie convenzionale, zona censuaria e sub-fascia in conformità all'Accordo del comune di riferimento.

(1B) Indicare estremi deposito accordo comunale, superficie convenzionale e superficie parziale relativa al contratto, zona censuaria e sub-fascia, in conformità all'Accordo del comune di riferimento.

(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

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344

asppl.perugia@gmail.com

Il presidente

geon. enzo tonzani

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente

ARMANDO FRONZONI
Via Sicilia, 36/H
Tel. 075 5058212

SUNIA Prov.le

CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 1B
075 5069837

Fred. Azel

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Maratti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5735441
08123 PERUGIA

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Fax. 0495440544

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)

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Fisc. 94095440544

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente
Ing. ARMANDO PRONDI
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/H
Tel. 075.5058212

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 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 risulta 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 inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- salvo conguaglio.

SUNIA Prov.le
Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5089837

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Merelli)
Via A. Checchi, 28 - Tel. 075/573644
06123 PERUGIA

(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.

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

CONFESSIONE - APE
Ing. ARMANDO FRONDUTI
Il Presidente
Via Sicilia, 39/H
Tel. 075.5058212

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,

SUNIA Prov.le
U.S. segretario
PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5069837

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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc.) (1A)

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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto
macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (5)
..... (1B)

non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

Stent Gosh
VUL

- 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.

Articolo 1
(Durata)

UNIONE INQUANTO
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Tel. 075 94095440544

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.

075/5056392

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

IL PRESIDENTE PROVILE
(Dott. Claudio Meretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5736441
06123 PERUGIA

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 allegando

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2 comma 6 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 in data (7), 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 articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'Art. 2, comma 1, della legge n. 431/98, nel caso di inadempimento delle modalità di stipula del contratto previste dall'art. 2 commi 1, 2, 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 riacquisito 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 riacquisito 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)

CONFEDILIZIA - APE

Il Presidente

ARMANDO FRONDI

PERUGIA - Via Sicilia, 39/1

Tel. 075.5058212

SUNIA Prov.le

Il Segretario

CRISTINA CASTRELLI

PERUGIA - Via del Macello, 18

Tel. 075 5069837

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)

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 nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

UNIONE INGLESE

SEDE REGIONALE

Via Campo di Marte, 8/M

06124 PERUGIA

Cod. Fisc. 94095440544

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)

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 PRESIDENTE PROVVE

(Dott. Claudio Moratti)

Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441

06123 PERUGIA

PRODOT - U.I.L.

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

asppi.perugia@gmail.com

il presidente

geom. enzo tonzani

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.....(11) di euro....., salvo conguaglio.

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

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 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 431/98.

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)

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, 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.

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)

CONFEDILIZIA - APE
il Presidente
Ing. ARMANDO FRONZONI
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 60/r1
Tel. 075.5058212

SUNIA Prov.le
il Segretario
CRISTINA MASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5060837

UNIONE INQUADRI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

A. P. U.
IL PRESIDENTE PROVILE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5730441
06123 PERUGIA

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)

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 del dipendente del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

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)

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.

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344

asppl.perugia@gmail.com

il presidente

sig. on. enzo tonzani

CONFEDILIZIA - APE
il presidente
ing. ARMANDO FRONDI
06128 PERUGIA, Via Sicilia, 30/11
Tel. 075 5058212

SUNIA Prov.le

il segretario

CRISTINA CASTRELLI

PERUGIA, Via del Macello, 18

Tel. 075 5069837

Fred. Esol

[Signature]

UNIONE INQUILINI

SEDE REGIONALE

Via Campo di Marte, 8/M

06124 PERUGIA

Cod. Fisc. 94095440544

IL PRESIDENTE PROV. (Dott. Claudio Moretti)

Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5730441

06123 PERUGIA

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44

asppi.perugia@gmail.com

Il presidente

geom. enzo tonzani

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

Articolo 16

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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.

Le parti, ai sensi dell'art. 6 comma 5 del citato decreto, possono adire la Commissione per accertare le condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà.

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E allo stesso decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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 rinviando 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

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

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), 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

UNIONAT - UIL

Unione Nazionale per l'Ambiente e la

SEDE REGIONALE UNIONAT

CONFEDILIZIA - API

Il Presidente

Ing. ARMANDO FRONZONI

00128 PERUGIA

Via Sicilia, 39/H

Tel. 075 5058212

SUNIA Prov. Ia

Il Segretario

CRISTINA DI STIELLI

PERUGIA - Via del Macello, 18

Tel. 075 5069837

Fret. Are

.....

UNIONE INQUILINI

SEDE REGIONALE

Via Campo di Marte, 8/M

06124 PERUGIA

Cod. Fisc. 94095440544

A. P. P.

IL PRESIDENTE PROV. LE

(Dott. Claudio Moretti)

Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5736447

06123 PERUGIA

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.

(1A) Indicare estremi deposito accordo comunale, superficie convenzionale, zona censuaria e sub-fascia in conformità all'Accordo del comune di riferimento.

(1B) Indicare estremi deposito accordo comunale, superficie convenzionale e superficie parziale relativa al contratto, zona censuaria e sub-fascia, in conformità all'Accordo del comune di riferimento.

(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 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

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
asppl.perugia@gmail.com
Il presidente
Gennaro Onzo Tonzani

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente
Ing. ARMANDO FRONDUTI
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/41
Tel. 075 5058212

CONIA Prov.le
Il segretario
CESTINA MASTRELLI
Perugia - Via del Macello, 13
Tel. 075 5069837

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte 81M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5736441
06123 PERUGIA

UNIONAT - U.I.L.
Unione Addetti ai Servizi Immobiliari e Tecnici
PERUGIA

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43
asppl.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo tonzani

- 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 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 risulta 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 inrate alle seguenti scadenze:

- aleuro
 - aleuro
 - aleuro
 - aleuro
- 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.

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente
Ing. ARMANDO FRONDUTI
06128 PERUGIA Via Sicilia, 39/H
Tel. 075 5058212

SUNIA Prov. Is
Il Presidente
CRISTINA CASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5089837

frat. Aze


UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cisc. 94095440544

A. I. I. I.
IL PRESIDENTE PROXIE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5736441
06123 PERUGIA

CITTA' DI CASTELLO - ALLEGATO C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

ASPII PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 4344
aspi.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo tonzani

Il/La (1) di seguito denominato/a locatore (assistito/a da
(3) in persona di) concede in locazione a (2)
di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4)
(assistito/ a da (3) 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

.....(1A)
non ammobiliata/ammobiliata (5) 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno,
ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo (6)

.....(1B)
non ammobiliata/ammobiliata (5) 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.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (7), dal al
..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo
se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi prima
della data di scadenza del contratto.

Articolo 2
(Natura transitoria)

Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della
legge n. 431/98, tra depositato il presso il Comune di
....., le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il
conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'immobile frequentando il corso di studi di
..... presso(8)

Articolo 3
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra
..... e depositato il presso il Comune di
....., ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra(9) 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:(5)

CONFEDILIZIA - AI
Il Presidente
Ing. ARMANDO FRONDU
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/
Tel. 075 5058212

UNIONE PROV. LE
Il Presidente
COSTANTINO CASTELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5089837

UNIONE IMMOBILIARE
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Tel. 075 94095440544

A. P. H.
IL PRESIDENTE PROV. LE
(Dott. Claudio Meretti)
via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, 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 eurociascuna, alle seguenti date (5)

Articolo 4

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (5) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (10), 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: (11)

Articolo 5

(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 C.

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. (12)

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..... (13) di euro....., salvo conguaglio.

Articolo 6

(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 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (14)

Articolo 7

(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 n. 392/78.

Articolo 8

(Uso)

ASPPI PERUGIA

Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344

asppi.perugia@gmail.com

il presidente

geom. enzo tonzani

CONFEDILIZIA - APE
il Presidente
T. ARMANDO FRONZONI
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/1
Tel. 075 5058212

SUNIA Prov.le
il segretario
FRANCESCO MASARELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 6060837

Fred. D. Aze


A. P. H. U.
IL PRESIDENTE PROV. LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075 5730441
06123 PERUGIA

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. 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.

Articolo 9
(Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno due mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione. Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti:

Articolo 10
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - 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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

Articolo 11
(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 12
(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 13
(Impianti)

Il conduttore - in caso di 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.

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344
asppi.perugia@gmail.com
presidente
Enzo Tonzani

FEDILIZIA - APE
Il Presidente
T. ARMANDO FRONZUTI
06123 PERUGIA - Via Sicilia, 39/41
Tel. 075.5058212

SUNIA Prov.le
Il segretario
CRISTINA MASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 16
Tel. 075 5009837

A.P.E. U
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Meretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 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.

Articolo 14
(Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché al loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di negoziazione paritetica, 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 Regolamento allegato 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.

Articolo 16
(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 rinviando 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 agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

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 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale), 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

ASPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 5004344
aspi.perugia@gmail.com
Il presidente
gen. enzo tonzani

CONFEDILIZIA - APE
Il presidente
Ing. ARMANDO FRONDUTI
06128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/11
Tel. 075.5050212

SUNIA Prov.le
Segretario
CRISTINA IASARELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5089837

IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 20 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

SUNIA Prov.le
Il segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 19
Tel. 075 6069837

ALLEGATO 1)

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
asp.pi.perugia@gmail.com
il presidente
geom. enzo tonzani

ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO

ZONA CENTRALE		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
	SUB 1	SUB 2
€ 34,00	€ 60,00	€ 65,00

ZONA SEMICENTRO			
SUB - FASCE			
MINIMO	MASSIMO		
	SUB 1	SUB 2	SUB 3
€ 32,00	€ 40,00	€ 55,00	€ 60,00

ZONA PERIFERICA			
SUB - FASCE			
MINIMO	MASSIMO		
	SUB 1	SUB 2	SUB 3
€ 28,00	€ 36,00	€ 46,00	€ 53,00

ZONA DELLE FRAZIONI		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
	SUB 1	SUB 2
€ 25,00	€ 40,00	€ 45,00

CONFEDILIZIA - APE
Il Presidente
Ing. **ARMANDO FRONDUTI**
36128 PERUGIA - Via Sicilia, 39/11
Tel. 075.5058212

frontuti

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

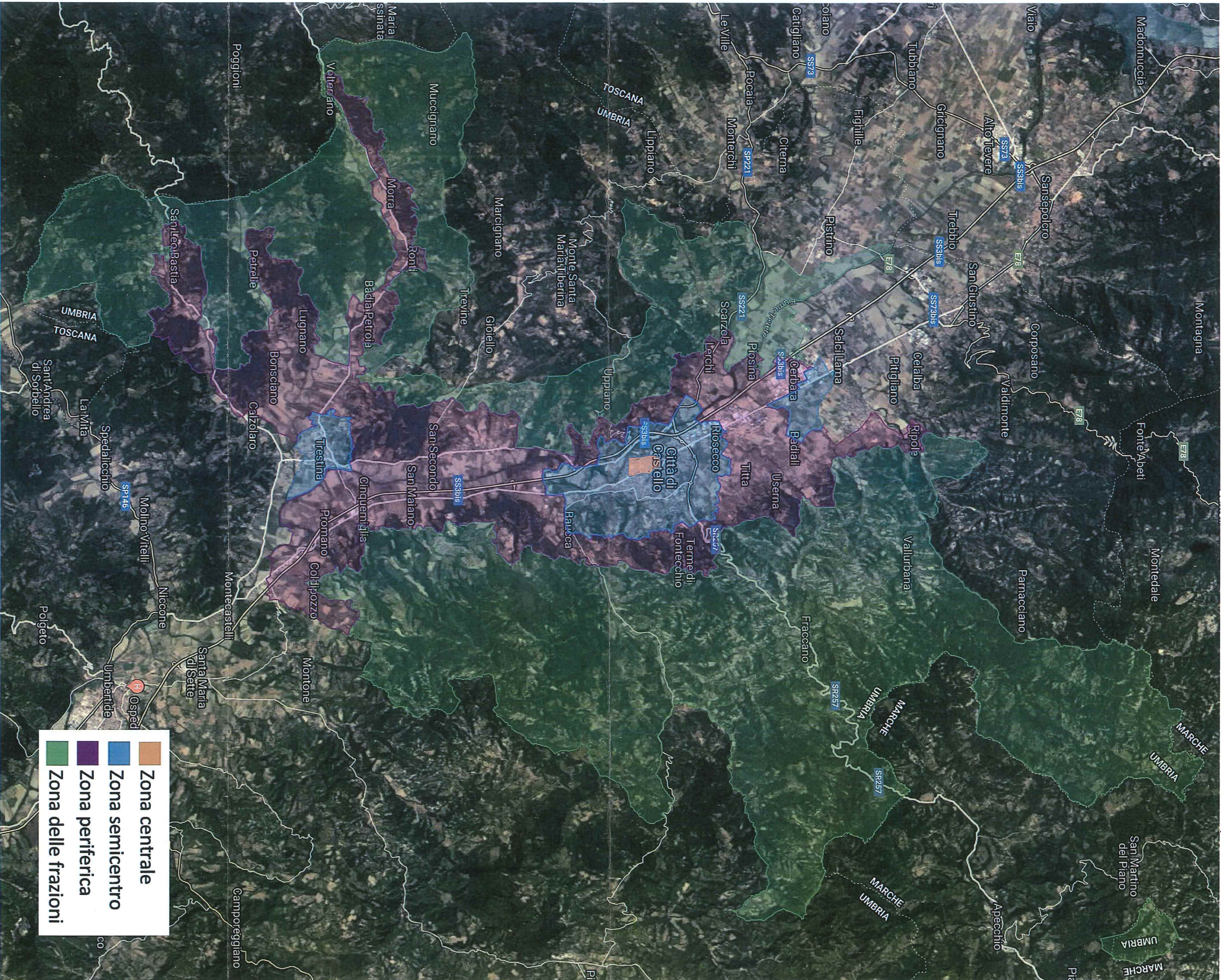
075/5056392

IL PRESIDENTE PROV. LE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5738441
36123 PERUGIA

A. E. R. C. I.
IL PRESIDENTE PROVINCIALE
(Dott. Claudio Molteni)
Via A. Ghisolfi, 29 - Tel. 075/5738441
06123 PERUGIA

UNIONE INQUANTO
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Pisc. 94095440544

CITTA' DI CASTELLO
ALLEGATO 2)



- Zona centrale
- Zona semicentro
- Zona periferica
- Zona delle frazioni

SUNIA PROVINCIALE
CONFEDERAZIONE - APE
COSTITUTTORE ARMANDO FRONZONI
PERUGIA - Via del Macello, 21 - Tel. 075 5059837
Tel. 075 5059837

UNIONE INQUANTO
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte, 8/M
06124 PERUGIA
Pisc. 94095440544

ASPPI PERUGIA
Via del Macello, 21 - Tel. 075 500 43 44
asppl.perugia@gmail.com
Il presidente
geom. enzo torzani