

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI TODI

Locazioni (3+2) abitative art.2/c.8 - Locazioni (6-36 mesi) per Universitari art.5 c. 3.
Locazioni transitorie (fino a 18 mesi) - art. 5 c. 1 in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017), nonché della Legge n.80/2014 e s.m.i.

ACCORDO da VALERE per TUTTI i COMUNI delle PROVINCE di PERUGIA nel RISPETTO delle Sub-fasce e di Elementi Base e Premium.

L'anno 2023, il giorno sedici del mese di febbraio,

TRA

SINDACATI RAPPRESENTATIVI dei PROPRIETARI:

(in ordine di adesione all'Accordo)

UPPI - Presidente Provinciale Giuseppe Macchione

06121 Perugia - Via Marzia n.8 - Tel. 338 810 39 84

Cod. fiscale: 02083500542 - E-Mail: uppiiperugia@gmail.com

DELEGATA PROVINCIALE UPPI – LIGIOS SUSANNA

E-Mail: info@uppiiperugia.it

Tel. 338 810 39 84 - Tel. 335 54 23 078

E

i SINDACATI RAPPRESENTATIVI degli INQUILINI:

SAI CISAL - SEGRETARIO REGIONALE FRANCO RIGHETTI

06124 Perugia - Via Campo di Marte n. 8/F – Tel.

Cod. Fiscale 94133090541 - E-Mail: franco@cisalumbria.org

ASSOCASA SEDE PROVINCIALE DI PERUGIA

Dott.ssa VALENTINA OROLOGIO

06127 PERUGIA - VIA MAGNO MAGNINI, 18/24

Tel. 371 451 17 97 – E-Mail: valentina.oroologio@csfperugia.it

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galimacci!

U. P. P. I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiiperugia.it



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C.F. 0208350054-
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it
S. Ligios

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 Todi, 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 sfiti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo, per avviare a soluzione il problema degli sfratti con particolare riguardo a quelli intimati per morosità incolpevole e di ricondurre alla legalità il mercato degli affitti irregolari.

Visto l'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale opzionale della cedolare secca: " anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della legge 24 febbraio 1992, n. 25", e successive modifiche e integrazioni.

Vista la nota, prot. CG/0057753 del 07.11.2014, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento protezione civile con la quale ha inviato l'elenco dei comuni nel territorio della Regione Umbria per i quali è intervenuta la dichiarazione dello stato di emergenza nel periodo dal 23 maggio 2009 al 23 maggio 2014;

Vista la delibera del Consiglio dei Ministri del 6 luglio 2012 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 160 dell'11 luglio 2012 con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il territorio della Regione Umbria, in relazione ad una grave crisi idrica;



Tutto ciò premesso e considerato

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci

NEL RISPETTO delle VOLONTA' della PARTE LOCATRICE, e della PARTE CONDUTTRICE con il mantenimento degli stessi livelli di CANONE degli "ELEMENTI BASE" nell'Accordo locale, per la persistente staticità del mercato delle locazioni.

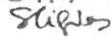
I Sindacati dei Proprietari e degli Inquilini FIRMATARI dell' ACCORDO Locale, intendono attribuire una "PREMIALITA' per le UNITA' ABITATIVE di particolare PREGIO e/o ZONE aventi caratteristiche particolari (vedi art. 14, Accordo Locale), fino a + 35% (Allegato 1/A) ELEMENTI "PREMIUM, in "aggiunta" agli Elementi Base (Allegato 1) dell' Accordo, nel rispetto della volontà delle parti contraenti, in SEGUITO e, spesso, pressanti richieste da parte "Piccoli Proprietari" con i quali i sindacati firmatari sono in continuo contatto, per espletare le loro funzioni, o da parte di piccoli imprenditori o Società immobiliari che intendono investire nella edilizia abitativa di Qualità (peraltro, come pubblicamente, già, **ESPRESSO da tutte le lungimiranti AUTORITA' ISTITUZIONALI locali.**



- 1) - **Alloggi per giovani coppie, per anziani rimasti soli, per studenti universitari, per famiglie alla ricerca di abitazioni con particolari requisiti di pregio e in zone riqualificate con servizi;**
- 2) - **Alloggi costruiti con moderne tecnologie per il risparmio energetico, o costruite con facile accesso per persone disabili o persone anziane, con adeguati servizi interni;**
- 3) - **Alloggi in zone RIQUALIFICATE dove il quartiere splende per bellezza, utilità e benessere culturale;**
- 4) - **Alloggi in Eco - quartiere con un mix di edilizia residenziale sociale a canone concordato e alloggi di edilizia libera con uffici, negozi, palestre, ambulatori medici, negozi, mezzi pubblici, servizi di quartiere con asili nido e spazi di relazione.**
- 5) - **Alloggi in rioni, piazze, vie dove la cura dell'ORNATO è tenuto in grande considerazione.**

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it



1. Oggetto

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

L'UTILITA' di un UNICO ACCORDO valevole per tutti i Comuni della Provincia, possibilmente, di tutti i COMUNI dell'UMBRIA che superi la preesistente differenziazione tra i Comuni delle 2 province, conseguendo, perciò, una maggiore semplificazione burocratica a vantaggio dei cittadini, nel rispetto dei Parametri Base degli Accordi precedenti, e, OVE presenti, aggiungendo gli ELEMENTI "PREMIUM" per Immobili e/o per Alloggi in Zone RIQUALIFICATE con particolari QUALITA' e PREGIO;



- A) FIRMA DIGITALE - Per LOCATORI E/O INQUILINI CHE DEVONO STIPULARE UN CONTRATTO di LOCAZIONE a CANONE CONCORDATO (Cedolare Secca 10%), DOVUNQUE ESSI si trovino nelle 59 città della Provincia, POTRANNO RIVOLGERSI, direttamente, alle SEDI SINDACALI PROVINCIALI "firmatarie" del PRESENTE ACCORDO;**

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci



- B) IL SINDACATO INCARICATO PRESTERA' L'ASSISTENZA richiesta **REMOTO**, con timbro del Sindacato, fornito di Codice Fiscale, firma **DIGITALE** del Presidente o Segretario del Sindacato stesso, per dare **VALIDITA'** al contratto di locazione completo di tutti i dati, e lo restituisce, allegando **L'ATTESTATO di RISPONDENZA**, per poter **USUFRUIRE**, il Locatore: Cedolare Secca 10%;
- C) **Sconti IMU e TASI del 25%; Riduzione 30% su base imponibile; l'inquilino (o, famiglie di studenti): uno SCONTO fiscale fino a €. 495,80.**
Il mantenimento degli stessi livelli di canone (Elementi Base), come nel triennio previgente, anche in considerazione della perdurante staticità delle dinamiche del mercato della locazione;
- D) **PREMIALITA' - (Allegato 2A) per ALLOGGI che abbiano adottato TECNOLOGIE per il risparmio energetico e/o abbiano creato strutture per facilitare il facile accesso all'alloggio, di persone disabili, e/o con servizi al facile USO dei Servizi interni all'alloggio; Alloggi per studenti dotati, almeno di 2 bagni, per i quali il locatore consente contratti individuali, forniti di TV e INTERNET;**

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;

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it
86/12/17

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 3 (tre)** a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso l'ufficio protocollo del comune di Todì.

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 - Allegati A), B), C).**

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, con relativa Attestazione di Rispondenza.**

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542

Segretaria: Luciana Galmacci



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 DELLE FRAZIONI

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

Nel caso che i 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 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 **BASE** e **PREMIUM** dell'immobile:

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 nei 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.



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

ELEMENTI BASE: vedi art. 8 e 9 dell'Accordo locale -

ALLEGATO 2

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542

Segretaria: Luciana Galmacci



- 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;

ELEMENTI PREMIUM (vedi art. 14 dell'Accordo Locale) - ALLEGATO 2A

UNITA' ABITATIVE di particolare PREGIO e/o ZONE aventi particolari caratteristiche "Premium"

- 1) Palazzetto cielo/terra o villino con giardino esclusivo, con superficie il doppio della superficie della casa;
- 2) Alloggio ristrutturato con finiture di pregio (infissi, pareti, bagni, pavimenti, ecc.);
- 3) Alloggio fornito di mobili e arredi di pregio per oltre il 50% dei suoi ambienti;
- 4) Alloggio con corpi illuminati a LED nella totalità degli ambienti e/o CASE GREEN;
Alloggi ad alta efficienza energetica: + 10%
- 5) Alloggio piano "attico" con ascensore e terrazza panoramica;
- 6) Alloggio sito in zona Pregio, in tessuto urbano prevalentemente storico, dotato di terrazza con panorama, o almeno con 2 affacci sulla città antica e/o sulle colline circostanti;
- 7) Alloggio dotato di impianto solare termico, fotovoltaico, cappotto termico o nel quale sono stati effettuati altri interventi documentati "ECO-BONUS";
- 8) Alloggio o stabile nel quale sono stati effettuati interventi per la messa in sicurezza dell'edificio di cui D.L. 63/2013 (interventi c.d. "SISMA-BONUS");
- 9) Alloggio, per studente, situato nel raggio di 1.000 mt. dall'ingresso della facoltà universitaria o scuole di formazione, o altri istituti di Cultura, Biblioteche, Parchi pubblici o aree Verdi;
- 10) Alloggi posti in particolari zone di godimento per famiglie: aree verdi, area giochi per bambini, in un raggio di 1000 mt. o dal posto di lavoro;
- 11) Alloggio posto in zona di riqualificazione edilizia residenziale con parchi, giardini, piscine, ecc.;
- 12) Alloggio posto in zona prevalentemente storico o centrale dotato di autorimessa, singola o in comune con i condomini;
- 13) Alloggio in zona area verde di uso comune di superficie almeno pari al triplo della superficie scoperta dell'immobile principale di cui è situato l'appartamento oggetto della locazione;
- 14) Alloggio appena ultimato o appena ristrutturato, nel caso che il conduttore sia il primo utilizzatore post costruzione o ristrutturazione;
- 15) Alloggio dotato di sistema di sicurezza o sistema di allarme o condominio con portiere;
- 16) Alloggio con infissi con isolamento termico o acustico e con videosorveglianza;
- 17) Alloggio con toilette per disabili e/o Ascensore per disabili o montascale;
- 18) Alloggio ristrutturato o nuovo in Zone riqualificate o/e con la cura dell'ORNATO;
- 19) Alloggio aperto alla CULTURA dell'"INCLUSIVITA'", contro ogni discriminazione per razza, ceto, culture, religioni;
- 20) Alloggio per studenti con 2 bagni, TV e internet dove si consentono locazioni individuali; + 5%

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

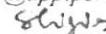
Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542

Delegata Provinciale: Susanna Ligios

mail: info@uppiperugia.it



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542

Segretaria: Luciana Galmacci

CALCOLO DEL CANONE CONCORDATO SULLA BASE DEGLI ELEMENTI BASE E PREMIUM FORNITI DAL LOCATORE

Superficie convenzionale. Mq. _ Elementi Base N. ____; Elementi Premium N. ____
Arredato +% ____; + 5% x /locazioni parziali/individuali __ cucina con finestra__
Impianti tecnologici di esalazione e scarico __ Ascensore __ Doppio bagno__
Elementi Qualificanti dell'alloggio: Sufficienti __ Buoni __ Ottimi __ Eccellenti __
VARIE _____

dei quali il locatore ha, già, fornito "immagini" e descrizione al conduttore che presa visione dell'alloggio, sottoscrive il contratto di locazione, approvando quanto descritto in esso.

SULLA BASE DEGLI ELEMENTI E DATI RIFERITI DAL LOCATORE, APPROVATI DAL CONDUTTORE IL SINDACATO/I RILASCIATA ATTESTATO DI RISPONDENZA, regolarmente timbrato e firmato TRASCritto ALLA FINE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE PRIMA DELLA FIRMA DEI CONTRAENTI che approvano.

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). Modificato 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 140** si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque **non inferiore a mq 140.**

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

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

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.

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542

Delegata Provinciale: Susanna Ligios

mail: info@uppiperugia.it

8/1/17



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

9. Determinazione del canone di locazione

IL CANONE andrà determinato utilizzando i valori della SUB-FASCIA corrispondente alla zona, superficie convenzionale, Parametri Base Parametri Premium.

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).

ZONA CENTRALE

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 3;

ZONA SEMICENTRO

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 superiore a 3;

ELEMENTI BASE ELEMENTI PREMIUM

v. art. 7 (vedi art. 14 - Immobili o zone Pregio)

ZONA (1) CENTRALE:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3; da 1 a 3 fino 15%
Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 3; fino 35%

ZONA (2) SEMICENTRO:

Sub fascia 1 - un n. di elementi compreso tra 0 e 3; da 1 - 3 elementi fino 10%
Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6; fino 20%
Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6; fino 25%

ZONA (3) delle FRAZIONI, e/o RURALI:

Sub fascia 1 - un n. di elementi compreso tra 0 e 3; da 1 - 3 elementi fino 10%
Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 3; fino 20%

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. **PIU' GLI ELEMENTI PREMIUM**, ove esistenti, con rispetto degli accordi fra i contraenti, previo assenso del sindacato (Attestato Unilaterale) o dei due Sindacati (Attestato Bilaterale).

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.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Laciara Galmacci

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it
Susanna Ligios



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

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). È facoltà delle parti concordare la maggiorazione con percentuali comprese tra l'1%(uno) e il 20% (venti per cento). La percentuale afferente all'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% (nove per cento)**.

12. Classe energetica

Quando l'unità immobiliare è ricompresa **entro le classi energetiche A e B**, il canone di locazione, a partire dal primo anno, **potrà essere incrementato del 5%** (cinque per cento) e **del 3% (tre per cento) se l'immobile è ricompreso entro la classe energetica C e D**. Se l'immobile è in classe G si applicherà un decremento al canone di locazione pari al 2% (due per cento).

13. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del presente accordo, nel caso di locazione di porzione di immobile, la superficie convenzionale massima dell'intero appartamento è frazionata in base alla superficie di ciascuna porzione locata. La superficie convenzionale di pertinenza del conduttore/i è assegnata quindi in proporzione alle superfici esclusive previste contrattualmente. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone che sarebbe riferibile all'appartamento nel suo complesso, tenendo conto dell'intera superficie convenzionale massima dell'immobile riportata anche nel contratto parziale. Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare contestazioni, le parti dovranno:

- Definire in modo preciso la/le camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto, la planimetria dell'appartamento sottoscritta dalle parti;
- Quantificare le spese condominiali, salvo conguaglio.

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

Con l'accordo di almeno UNA delle organizzazioni sindacali intervenute, o, DUE delle organizzazioni intervenute all'accordo, rappresentanti dei rispettivi locatori e conduttori, SE RICHIESTO CONGIUNTAMENTE, da parte locatrice e da parte conduttrice, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 35% (trentacinque per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche.

Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno UNA delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.81039.84 - p.iva 0208350054
Segretaria: Luciana Galimacci

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 0208350054
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

15. Contratto di locazione agevolata ad uso abitativo (Allegato A)

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva dall'applicazione degli articoli 9, 10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui al presente articolo utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato A**), provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'articolo 2, commi 3 e 5, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a tre anni, prorogabile di due; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore a tre mesi.

16. Contratti transitori ordinari (Allegato B)

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 9, 10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui al presente articolo utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato B**), provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, 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 definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al presente accordo.

Nel contratto dovrà espressamente essere riportato il motivo di transitorietà che potrà riferirsi indifferentemente a ciascuna delle parti contrattuali e sia riferendosi alle esigenze del locatore che del conduttore. In ogni caso, le esigenze di transitorietà individuate all'atto della stipula del contratto di locazione, dovranno riferirsi ai seguenti motivi:

A) Esigenze di transitorietà del locatore

- a) quando il locatore, entro diciotto mesi, intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- b) quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- c) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- d) quando il locatore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto — suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci



B) Esigenze di transitorietà del conduttore

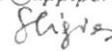
- a) Frequenza a corsi di studi e/o di formazione;
- b) Necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;
- c) Previsioni di trasferimento o trasferimento, anche temporaneo della sede di lavoro;
- d) Contratto di lavoro a tempo determinato in 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. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente dal presente accordo, sono assistite da almeno una associazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo che ne attestano il supporto fornito in ordine alla effettiva esigenza di transitorietà del contratto.

In particolare, le modalità di assistenza sindacale consistono:

- a) accertamento delle dichiarazioni non comprese nell'elenco di cui sopra e difficilmente documentabili ai criteri generali di cui alla Legge 431/98 ed all'art. 2, comma 1, del D.M. 16/01/2017, con trascrizione nel contratto delle esigenze transitorie definite;
- b) attestazione delle dichiarazioni delle parti ai fini della prova testimoniale in eventuale procedimento giudiziario.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it



17. Contratti transitori per studenti universitari (Allegato c)

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.



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel. 338.81039.84 - p.iva 02083500542

Segretaria: Luciana Galmacci

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 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 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 (Allegato D)

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, le parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

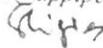
Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542

Delegata Provinciale: Susanna Ligios

mail: info@uppiperugia.it



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

21. Attestazione unilaterale o 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 D.M. 16/01/2017, di canoni e quanto altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti.

Per il raggiungimento di tale fine le Organizzazioni di Categoria rilasciano, secondo le modalità di Legge e per richiesta di locatore e conduttore: Attestato "Unilaterale" per incarico di una delle parti o Attestato "Bilaterale", per richiesta delle due parti, indicando, per l'assistenza, i DUE, rispettivi, SINDACATI.

SCHEMA di:

1) ATTESTAZIONE "UNILATERALE" DI RISPONDEZZA (Allegato 3)

Da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi DICHIARATI dalle Parti contrattuali a cura e con ASSUNZIONE di Responsabilità da parte di "UNA" Organizzazione firmataria dell'Accordo incaricato dal LOCATORE, O, dall' INQUILINO, che, sulla base delle informazioni fornite al SINDACATO incaricato FA I CALCOLI, verifica gli elementi oggettivi riportati in contratto, riferiti dal "locatore" dei quali, il conduttore, approva con la sottoscrizione dello stesso e ATTESTA che i dati, i parametri, i requisiti economici con gli elementi oggettivi e Qualificanti dichiarati, sono in LINEA con gli Accordi locali depositati in Comune e con il D.M. 16/01/2017.

IL SINDACATO RILASCIATA L'ATTESTATO di CONFORMITA' VALIDO per usufruire delle agevolazioni fiscali di Legge, per locatore e Inquilino: fra i quali Cedolare secca 10%; sconti IMU e TASI 25%; Riduzione del 30% su base imponibile a favore del LOCATORE, mentre il CONDUTTORE (o, famiglia di studenti), PUO' usufruire di uno SCONTO fiscale fino a € 495,80.

L'Attestato è parte INTEGRANTE del contratto di locazione, timbrato e firmato dal Sindacato incaricato che rilascia TESSERA e ricevuta.

(Anche in caso di registrazione telematica) che deve essere inviata, subito alle parti, per chiedere le agevolazioni di legge).

SCHEMA di

2) ATTESTAZIONE "BILATERALE" DI RISPONDEZZA (Allegato 3A)

per richiesta congiunta da parte di "Locatore" e "Conduttore" le parti contrattuali possono essere assistite, congiuntamente, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, che hanno indicato, ognuna, il Sindacato che le rappresenta per l'assistenza;

LOCATORE E CONDUTTORE, ciascuno, prenderà contatto con il SINDACATO di sua fiducia, per la richiesta ASSISTENZA al contratto di locazione.

Le attestazioni previste dall'art.1 comma 8, art.2 comma 8, art.3 comma 5 del D.M. 16.91.17, sono rilasciate alle DUE parti CONTRAENTI dalle organizzazioni degli inquilini e della proprietà edilizia firmatarie del presente accordo, da trascrivere nel contratto di locazione con timbri delle due associazioni e relative firme di chi ha RILASCIATO L'ATTESTATO, o, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione.

L'Attestato è parte INTEGRANTE del contratto di locazione;

3) L'ATTESTATO DI RISPONDEZZA rilasciato almeno da 1 (un) sindacato dei Proprietari o degli Inquilini

CERTIFICA la conformità normativa ed economica del contratto che è REQUISITO ESSENZIALE per USUFRUIRE delle agevolazioni fiscali: Cedolare Secca 10%, Sconti 25% IMU e TASI, Riduzione del 30% su base imponibile. Per il CONDUTTORE (o, famiglie, per contratti di locazioni per studenti universitari): Sconto fiscale fino a € 495,80, su base del reddito.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
U.P.P.I.
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

22. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa (Allegato E)

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 D.M. 16/01/2017.

Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello Allegato 4) vedi D.M. 16/01/2017.

23. Codice etico

Fra Sindacati dei Proprietari e Sindacati degli Inquilini che sottoscrivono il presente Accordo locale, o, ALTRI CHE LO VORRANNO SOTTOSCRIVERE IN SEGUITO, previa comunicazione ai sottoscrittori del presente ACCORDO LOCALE, **si conviene quanto appresso:**

- a) **Le parti stipulanti ritengono necessario che i rapporti verso le parti contraenti debbano essere improntate alla massima chiarezza e imparzialità;**
- b) le associazioni sindacali, a richiesta dei contraenti, compilano integralmente il contratto di locazione sulla base degli elementi forniti da parte locatrice, di cui la parte conduttrice, con la sottoscrizione del contratto, ne condivide elementi e dati forniti, e sotto la responsabilità della stessa per i dati forniti **a cui seguirà da parte del Sindacato preposto alla stipula, la consegna dell'attestato di Rispondenza timbrato e firmato, rilasciando la relativa ricevuta della Quota Associativa versata con eventuali SERVIZI Extra, prestati.**
- c) comunque, è facoltà delle Associazioni firmatarie del presente ACCORDO predisporre un Modello di Attestazione (Unilaterale o Bilaterale) personalizzato, **mantenendo tutti i dati e le descrizioni di cui ai precedenti punti 1) e 2); 3).**

24. Norma antidiscriminazione

Le associazioni sindacali che sottoscrivono il presente accordo si impegnano a non compiere atti di discriminazione nei confronti delle parti contraenti, per motivi di razza, differenti di culture, motivi religiosi, tale da poter ledere la dignità delle persone. Il sindacato si impegna TENERE UN COMPORTAMENTO di imparzialità e DI RISPETTO NEI CONFRONTI DEI CONTRAENTI e applicherà le CLAUSOLE CONTENUTE NELL'ACCORDO LOCALE.

25. LE PARTI STIPULANTI AUSPICANO E SI IMPEGNANO A FAVORIRE AL PRESENTE ACCORDO, ALTRE ASSOCIAZIONI SINDACALI CHE RAPPRESENTANO LOCATORI ED INQUILINI, AFFINCHÉ DIANO IL LORO CONTRIBUTO DI IDEE ED ESPERIENZE NEL CAMPO DELLE LOCAZIONI RESIDENZIALI.

26. IL PRESENTE ACCORDO VERRÀ DEPOSITATO PRESSO LA SEGRETERIA GENERALE DEL COMUNE, mediante consegna alla medesima, UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE, o INVIO alla medesima tramite raccomandata a.r., o, POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA. NEL CASO IN CUI alcuni COMUNI NON ADEMPIANO NEI SUCCESSIVI 30 GIORNI, LE ASSOCIAZIONI SINDACALI DI CATEGORIA POSSONO PROCEDERE DI PROPRIA INIZIATIVA ALLE CONVOCAZIONI, AL FINE DI ASSICURARE LA FORMAZIONE DEGLI ACCORDI LOCALI DI CUI ALL'ART.2, COMMA 3, della LEGGE 431/98.

27. ALL' ACCORDO SONO ALLEGATE LE TABELLE RELATIVE ALLE TARIFFE PER IL COMUNE DI PERUGIA,

come nell'Accordo del 18.06.2018, Prot. 137775, e successive modificazioni PER I COMUNI, (Legge n. 80/2014) e per gli altri COMUNI DELLA PROVINCIA

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
U.P.P.I.
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.81039.84 - p.i.va 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
U.P.P.I.
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it
8044



SI CONFERMANO gli allegati DEGLI ACCORDI PRECEDENTI, con l'AGGIUNTA degli ELEMENTI "PREMIUM" INSERITI nel PRESENTE ACCORDO.

28. PRIVACY - DATI PERSONALE (GDPR (679/2016) - Contratti di locazione

Le PARTI CONTRATTUALI FIRMATARIE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE con il Sindacato che rilascia l'attestato, SI IMPEGNANO, reciprocamente al rispetto di quanto previsto dal Regolamento UE del 27.04.2016 n. 679, in materia di protezione dei dati personali (GDPR) e si danno reciprocamente atto di essersi scambiati l'informativa prevista art. 13 in relazione al reciproco trattamento dei dati personali, e di contenuti sensibili nel contratto di locazione, che salvo obblighi di legge, si fa divieto alle parti di comunicare a terzi dati personali, contenuti o informazioni circa il contratto di locazione sottoscritto.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci



ALLEGATI AL PRESENTE ACCORDO LOCALE: (come da D.M. 16.01.2017)

Allegato A - Contratto di locazione agevolato ad uso abitativo (Art.2/c.3)

Allegato B - Contratto transitorio ordinario per varie (Art. 5/c.1)

Allegato C - Contratto transitorio per Studenti Universitari (Art. 5/c.3)

(vedi: D.M. 16.01.2017)

Allegato 1 - Tabella calcolo Elementi Base

Allegato 1/A Tabella calcolo Elementi Premium

Allegato 2 Descrizione Elementi Base

Allegato 2/A Descrizione Elementi Premium

Allegato 3 Attestazione "UNILATERALE" di Rispondenza

Allegato 3/A Attestazione "BILATERALE" di Rispondenza

Allegato D Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore (Calcolo spese fra locatore e conduttore)

Allegato E Procedure di Negoziazione e Conciliazione

(Vedi DM 16.01.2017)

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

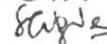
Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542

Delegata Provinciale: Susanna Ligios

mail: info@uppiperugia.it



CARTOGRAFIA COME DA ACCORDI PRECEDENTI

APPROVATO E SOTTOSCRITTO

SINDACATO DEI PROPRIETARI-LOCATORI



SINDACATI DEI CONDUTTORI-INQUILINI

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

**ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE
CONCORDATO**

Tabella calcolo del canone di locazione

COMUNE DI TODI

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci

(Allegato 1)

ELEMENTI BASE

Vedi art. 7-8

(Allegato /1A)

ELEMENTI PREMIUM (vedi art. 7 e art.14)

Alloggi di particolari pregio e/o zone

ZONA 1 - CENTRALE		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 35,00	SUB 1	€ 55,00
	SUB 2	€ 65,00

ZONA 1 - CENTRALE			
SUB - FASCE			
OSCILLAZIONE 10 - 20%			
SUB 1	+ Premium	1 - 3 ELEMENTI	+15%
SUB 2		SUPERIORE A 3 ELEMENTI	+35%

ZONA 2 - SEMICENTRO		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 30,00	SUB 1	€ 35,00
	SUB 2	€ 50,00
	SUB 3	€ 60,00

ZONA 2 - SEMICENTRO			
SUB - FASCE			
OSCILLAZIONE 10 - 25%			
SUB 1	+ Premium	1 - 3 ELEMENTI	+10%
SUB 2		DA 4 - 6 ELEMENTI	+20%
SUB 3		SUPERIORE A 6 ELEMENTI	+25%

ZONA 4 - FRAZIONI e/o RURALI		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 28,00	SUB 1	€ 40,00
	SUB 2	€ 50,00

ZONA 4 - FRAZIONI e/o RURALI			
SUB - FASCE			
OSCILLAZIONE 10 - 20%			
SUB 1	+ Premium	1 - 3 ELEMENTI	+10%
SUB 2		SUPERIORE A 3 ELEMENTI	+20%



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

U.P.P.I.

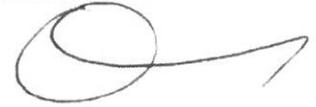
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542

Segretaria: **Luciana Galmaeci**



ELEMENTI BASE: Vedi art. 8 e 9 dell'Accordo locale ALLEGATO 2

- A) vano con destinazione cucina con almeno una finestra
- B) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 20 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;
- L) 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;

ELEMENTI PREMIUM (vedi art. 14 dell'Accordo Locale)

ALLEGATO 2 A

UNITA' ABITATIVE di particolare PREGIO e/o ZONE aventi particolari caratteristiche "Premium"

- 1) Palazzetto cielo/terra o vilino con giardino esclusivo, con superficie il doppio della superficie della casa;
- 2) Alloggio ristrutturato con finiture di pregio (infissi, pareti, bagni, pavimenti, ecc.);
- 3) Alloggio fornito di mobili e arredi di pregio per oltre il 50% dei suoi ambienti;
- 4) Alloggio con corpi illuminati a LED nella totalità degli ambienti e/o **CASE GREEN**;
Alloggi ad alta efficienza energetica: + 10%
- 5) Alloggio piano "attico" con ascensore e terrazza panoramica;
- 6) Alloggio sito in zona Pregio, in tessuto urbano prevalentemente storico, dotato di terrazza con panorama, o almeno con 2 affacci sulla città antica e/o sulle colline circostanti;
- 7) Alloggio dotato di impianto solare termico, fotovoltaico, cappotto termico o nel quale sono stati effettuati altri interventi documentati "ECO-BONUS";
- 8) Alloggio o stabile nel quale sono stati effettuati interventi per la messa in sicurezza dell'edificio di cui D.L. 63/2013 (interventi c.d. "SISMA-BONUS");
- 9) Alloggio, per studente, situato nel raggio di 1.000 mt. dall'ingresso della facoltà universitaria o scuole di formazione, o altri istituti di Cultura, Biblioteche, Parchi pubblici o aree Verdi;
- 10) Alloggi posti in particolari zone di godimento per famiglie: aree verdi, area giochi per bambini, in un raggio di 1000 mt. o dal posto di lavoro;
- 11) Alloggio posto in zona di riqualificazione edilizia residenziale con parchi, giardini, piscine, ecc.;
- 12) Alloggio posto in zona prevalentemente storico o centrale dotato di autorimessa, singola o in comune con i condomini;
- 13) Alloggio in zona area verde di uso comune di superficie almeno pari al triplo della superficie scoperta dell'immobile principale di cui è situato l'appartamento oggetto della locazione;
- 14) Alloggio appena ultimato o appena ristrutturato, nel caso che il conduttore sia il primo utilizzatore post costruzione o ristrutturazione;
- 15) Alloggio dotato di sistema di sicurezza o sistema di allarme o condominio con portiere;
- 16) Alloggio con infissi con isolamento termico o acustico e con videosorveglianza;
- 17) **Alloggio con toilette per disabili e/o Ascensore per disabili o montascale;**
- 18) **Alloggio ristrutturato o nuovo in Zone riqualificate o/e con la cura dell'ORNATO;**
- 19) **Alloggio aperto alla CULTURA dell'INCLUSIVITA', contro ogni discriminazione per razza, ceto, culture, religioni;**
- 20) **Alloggio per studenti con 2 bagni, TV e internet dove si consentono locazioni individuali;**

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Pres. Prov. Giuseppe Macchione

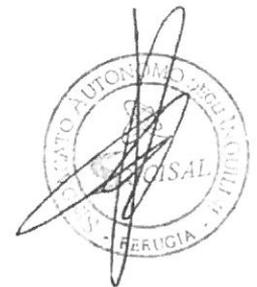
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542

Delegata Provinciale: Susanna Ligios

mail: info@uppiperugia.it

Susanna Ligios



+5% **ASSOCASA**
Segreteria Provinciale di Perugia

ATTESTAZIONE UNILATERALE o 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 tale fine le Organizzazioni di Categoria rilasciano, secondo le modalità di Legge e per richiesta di locatore e conduttore: Attestato "Unilaterale" per incarico di una delle parti o Attestato "Bilaterale", per richiesta delle due parti, indicando, per l'assistenza, i DUE, rispettivi, SINDACATI.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C.F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppi.it

1) ATTESTAZIONE "UNILATERALE" DI RISPONDENZA (ALLEGATO 3)

Da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi DICHIARATI dalle Parti contrattuali a cura e con ASSUNZIONE di Responsabilità da parte di "UNA" Organizzazione firmataria dell'Accordo incaricato dal LOCATORE, O, dall' INQUILINO, che, sulla base delle informazioni fornite al SINDACATO incaricato FA I CALCOLI, verifica gli elementi oggettivi riportati in contratto, riferiti dal "locatore" dei quali, il conduttore, approva con la sottoscrizione dello stesso e ATTESTA che i dati, i parametri, i requisiti economici con gli elementi oggettivi e Qualificanti dichiarati, sono in LINEA con gli Accordi locali depositati in Comune e con il D.M.16.01.17.

IL SINDACATO RILASCIATA L'ATTESTATO di CONFORMITA' VALIDO per usufruire delle agevolazioni fiscali di Legge, per locatore e Inquilino: fra i quali Cedolare secca 10%; sconti IMU e TASI 25%; riduzione del 30% su base imponibile a favore del LOCATORE, mentre il CONDUTTORE (o, famiglia di studenti), PUO' usufruire di uno SCONTO fiscale fino a €. 495,80.

L'Attestato è parte INTEGRANTE del contratto di locazione, timbrato e firmato dal Sindacato incaricato che rilascia TESSERA e ricevuta.

(Anche in caso di registrazione telematica) che deve essere inviata, subito alle parti, per chiedere le agevolazioni di legge).

SCHEMA di

2) ATTESTAZIONE "BILATERALE" DI RISPONDENZA (ALLEGATO 3/A)

per richiesta congiunta da parte di "Locatore" e "Conduttore"

Le parti contrattuali possono essere assistite, congiuntamente, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, che hanno indicato, ognuna, il Sindacato che le rappresenta per l'assistenza;

LOCATORE E CONDUTTORE, ciascuno, prenderà contatto con il SINDACATO di sua fiducia, per la richiesta ASSISTENZA al contratto di locazione.

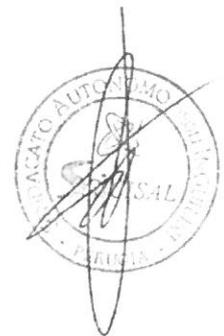
Le attestazioni previste dall'art.1 comma 8, art.2 comma 8, art.3 comma 5 del D.M. 16.91.17, sono rilasciate alle DUE parti CONTRAENTI dalle organizzazioni degli inquilini e della proprietà edilizia firmatarie del presente accordo, da trascrivere nel contratto di locazione con timbri delle 2 associazioni e relative firme di chi ha RILASCIATO L'ATTESTATO, o, secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione.

L'Attestato è parte integrante del contratto di locazione.

3) L'ATTESTATO DI RISPONDENZA rilasciato almeno da 1 (un) Sindacato dei Proprietari o degli Inquilini

CERTIFICA la conformità normativa ed economica del contratto che è REQUISITO ESSENZIALE per USUFRUIRE delle agevolazioni fiscali: Cedolare Secca 10%, Sconti 25% IMU e TASI, Riduzione del 30% su base imponibile. Per il CONDUTTORE (o, famiglie, per contratti di locazioni per studenti universitari): Sconto fiscale fino a € 495,80, su base del reddito.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretariai Luigiana Galimberti



Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci

ALLEGATO A



LOCAZIONE ABITATIVA

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

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

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

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

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:

b) prestazione energetica:

c) sicurezza impianti

d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

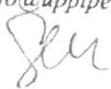
Articolo 1 (Durata)

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.



U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it



ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

Articolo 2

(Canone)

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

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

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

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

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Eventuali altre forme di garanzia: (10)

Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente, dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro salvo conguaglio (12)

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

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

Articolo 6
(Pagamento)

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

Articolo 7
(Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, 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 per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi tramite lettera raccomandata almeno sei 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. 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 ai 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 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15
(Varie)

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D.lgs n. 196/03).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

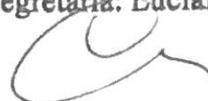
Il conduttore

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, risoluzione), 9 (Consegna), 10 (Modifiche e danni), 12 (Impianti), 13 (Accesso), 14 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 15 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci



NOTE:

(1) 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.

(1A) 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.

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

(1C) 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 localarla 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) 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 D.M. Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato A - risultano a carico dello stesso.

Di tale tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta.

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

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

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

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

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

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Pres. Prov. Giuseppe Macchione
 06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
 Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
 Segretaria: Luciana Galmacci



LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1

(Durata)

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

Articolo 2

(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

- A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e
dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo
4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce l'Allegato B - e
dall'Accordo territoriale tra depositato il presso il Comune di
....., ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra in data.....(7) dichiara la
seguinte esigenza che giustifica la transitorietà del contratto....., e che documenta
in caso di durata superiore a 30 giorni, allegando
- B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle Infrastrutture e Trasporti,
ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra depositato il
presso il Comune di , ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra (7) in data
le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e
quanto al conduttore da in persona di che la presente locazione ha natura
transitoria per il seguente motivo

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

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

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

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Lagos
mail: info@uppiperugia.it

[Handwritten signature]

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)

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 ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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 presente contratto costituisce l'Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione.

Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro ...

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

U. P. P. I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542

Delegata Provinciale: Susanna Ligios

mail: info@uppiperugia.it

Ligios

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - Piva 02083500542
Segretaria Lucia Galassi

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

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

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)

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 dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni inopportune di servizi.



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.81039.84 - C.F. 02083500542
Segretaria Prov. Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

galassi

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.

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:

(Il secondo periodo 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 cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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).

U. P. P. I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

Pres. Prov. Giuseppe Macchione

06121 PERUGIA - Via Marzia, 8

Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542

Delegata Provinciale: Susanna Ligios

mail: info@uppiperugia.it

sigla

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, risoluzione), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) 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.

(1A) 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.

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

(1C) 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:

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it



Susanna Ligios

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza esposte all'articolo 4, le spese che in base alla Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431/98 - e di cui il presente contratto costituisce l'allegato B - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

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

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 in rate alle seguenti scadenze:

- aleuro
- aleuro
- aleuro
- aleuro

salvo conguaglio.

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

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

Susanna Ligios



LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 3)

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: soffitta, 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: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente modo: (6)

..... (18) 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)

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 euro Ciascuna alle seguenti date (5)

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C.F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@upperugia.it

SGL

U. P. P. I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppi Perugia.it

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 di euro (13), 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 della legge 431 del 1998.

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

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, in tutto o 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 per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre 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:

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
U.P.P.I.
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 - p.iva 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios

Articolo 10

(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e di averla ricevuta in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento in mora e assumendone la responsabilità. 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.

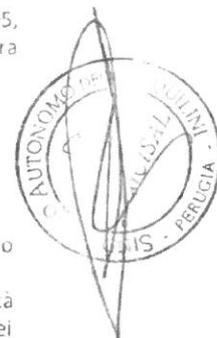
Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del D.lgs 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 14

(Accessi)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai 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 giorni, esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

Susanna Ligios

Articolo 15

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E, al citato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

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 paragrafi cui sono allegati gli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori e pagamento), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica), 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

NOTE

(1) 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.

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segreteria: Luciana Galimacci

U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

Susanna Ligios

- (1A) 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.
- (1B) Indicare estremi deposito accordo comunale, superficie convenzionale, zona censuaria e sub-fascia in conformità all'accordo del comune di riferimento.
- (1C) 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) 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 Aziende per il diritto allo studio indicare: sede, codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (3) L'assistenza è facoltativa.
- (4) 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.
- (5) Cancellare la parte che non interessa.
- (6) Descrivere la porzione locata. Precipare 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.
- (7) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.
- (8) Indicare il corso di laurea o di formazione post-laurea (quali master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti) in un comune diverso da quello di residenza, presso Università, o sedi universitarie distaccate, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal Regio decreto 31/08/1933 n. 1592 e dalla legge 21/12/1999 n. 508.
- (9) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (10) Massimo 3 mensilità.
- (11) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
- (12) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze 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 C - risultano a carico dello stesso. Di tale Tabella la locatrice e il conduttore dichiarano di aver avuto piena conoscenza.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal consuntivo dell'anno precedente.

La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto delle relative spese:

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

U. P. P. I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Pres. Prov. Giuseppe Macchione
 06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
 Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
 Delegata Provinciale: Susanna Ligios
 mail: info@uppiperugia.it
Ligios



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 in rate alle seguenti scadenze:

aleuro
aleuro
aleuro
aleuro ,
salvo conguaglio.

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

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

Susanna Ligios



TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

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



ASSOCIATA
 Segretaria Provinciale di Perugia

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI

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

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

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

U.P.P.I.
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Pres. Prov. Giuseppe Macchione
 06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
 Tel. 338.8103984 C. F. 0208350015
 Delegata Provinciale: Susanna
 mail: info@uppiperugia.it

Spina

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

Materiale per le pulizie

L10% C90%

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

L10% C90%

Manutenzione ordinaria della guardiola

L10% C90%

Manutenzione straordinaria della guardiola

L

PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto

L

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

L

Spese per le pulizie appaltate a ditta

L

Materiale per le pulizie

L

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

L

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

L

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

L

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

L

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

L

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

L

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

L

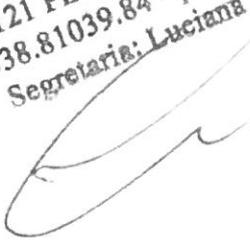
SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore C = conduttore

U.P.P.I.
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Pres. Prov. Giuseppe Macchione
 06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
 Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
 Segretaria: Luciana Galmacci

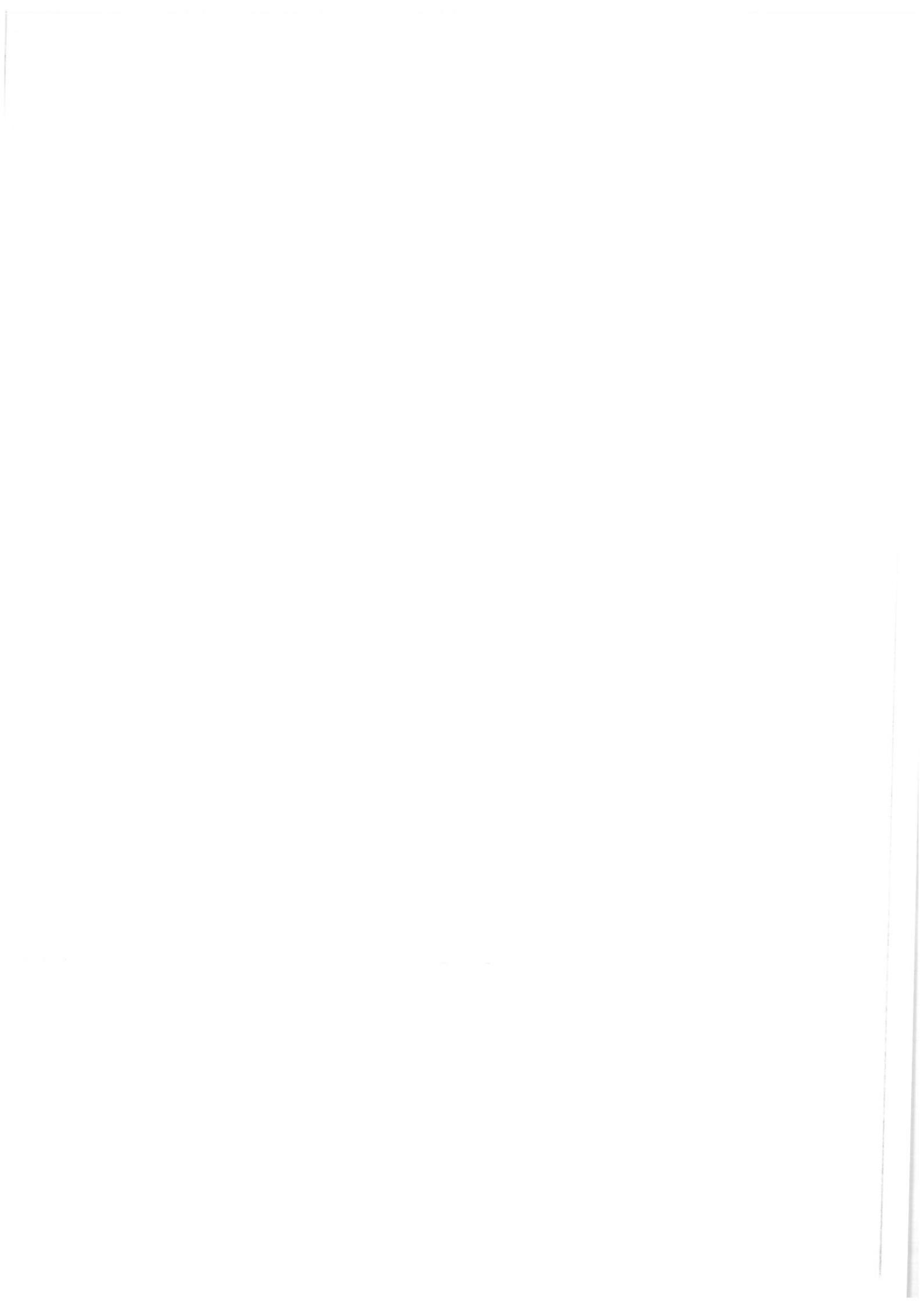


U.P.P.I.

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
 Pres. Prov. Giuseppe Macchione
 06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
 Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
 Delegata Provinciale: Susanna Ligios
 mail: info@uppiperugia.it

Sligios





U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel 338.81039.84 - p.iva 02083500542
Segretaria: Luciana Galmacci

ALLEGATO E

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

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

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

- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata, nonché sopravvenienza di altro elemento o condizione che incida sulla congruità del canone della locazione in più o in meno, rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, per la rinegoziazione tra le parti del nuovo canone da corrispondere;
- accertamento, con riferimento ai contratti di natura transitoria, delle condizioni di permanenza o cessazione dei motivi di transitorietà e rinegoziazione delle condizioni di durata e di ogni altra clausola contrattuale.

Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 3

(Comunicazione)

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E) e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500542
Segretaria Provinciale: Susanna Ligios
mail: uffpupp@perugia.it

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

[Handwritten signature]

Articolo 4

(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

Articolo 5

(Obblighi di riservatezza)

La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura.

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n. 196 del 2003.

Articolo 6

(Avvio della procedura)

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

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

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

Articolo 7

(Nomina di consulenti)

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

Articolo 8

(Proposta di risoluzione)

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

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

U.P.P.I.

Unione Provinciale Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 0208350054
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

Ebbga

Scifis