

UDU PERUGIA

Lorenzo Mazzola

ACCORDO PER IL COMUNE DI FOLIGNO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 e del Decreto 16 gennaio 2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (G.U. n. 62 del 15.03.2017)

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

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

SUNIA PROV. LE  
Il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075.5063837/810  
e.mail: sunia@perugia@libero.it

SICET UMBRIA  
SINDACATO INQUILINI  
CASA e TERRITORIO

e i Sindacati Degli Inquilini, come di seguito rappresentati:

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

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

e con l'intervento - per la parte relativa ai contratti di locazione di natura transitoria afferenti agli studenti universitari, le seguenti organizzazioni:

- SINISTRA UNIVERSITARIA - UDU PERUGIA- rappresentato da Mazzola Lorenzo e per presa visione:
- AGENZIA PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO - rappresentata da Amministratore Unico - Prof. Fabio Santini

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 Perugia, in sostituzione di quello attualmente in vigore;

Visto l'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i che, tra l'altro, ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime fiscale della "cedolare secca";

Evidenziato che, il presente Accordo, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge, si propone di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo, per avviare a soluzione il problema degli sfratti con particolare riguardo a quelli intimati per morosità incolpevole e di ricondurre alla legalità il mercato degli affitti irregolari.

Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art.2, comma 3 della legge 431/1998 e s.m.i., che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nell'area del perugino, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

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

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

CONFEDILIZIA - APE  
Ass. delle Proprietà Immobiliari della Prov. di Perugia  
Via Sordani, 39B - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5058212

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

Handwritten signature

Handwritten signature

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

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

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

**1. Oggetto**

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

**2. Ambito di applicazione**

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo, tenendo conto, in quanto applicabili, delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017;

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

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

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

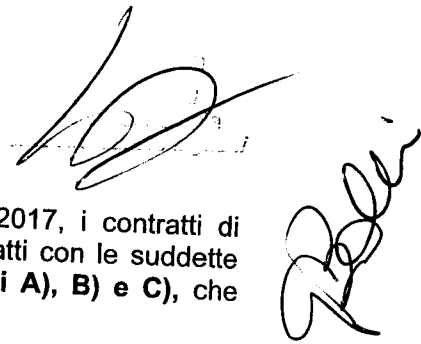
FOR SINDACATO UNIVERSITA'  
UBU PERUGIA  
P. BIANCHI

**UNIONE INQUILINI**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
Aurel Ribac  
Via Campo di Marte, 100 - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

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

**CONFEDERAZIONE - APE**  
Ass. della Proprietà Immobiliare della Prov. di Perugia  
Via Stella, 39H - 06123 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5056212

SICET UMBRIA  
SINDACATO INQUILINI  
CASA e TERRITORIO  
Il Segretario  
Cristina Fiastrelli  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075.505937/810  
e.mail: sicut@libero.it



#### 4. Obbligatorietà dei tipi di contratto

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

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

Il canone viene determinato €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile con i corrispondenti valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile.

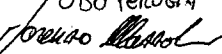
Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per **ciascuna sub-fascia**, così come espressamente indicati nella tabella di cui **all'allegato 1)** del presente accordo.

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

PER SINISTRA UNIVERSITARI

UDU PERUGIA  
FORNARO 

SUNIA PROV. LE  
Il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075.506983/510  
e-mail: suniaperugia@libero.it

S'CRET UMBRY,  
SINDACATO INQUIL.  
CASA e TERRITORIO

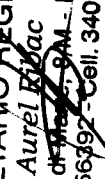
Per l'individuazione delle suddette zone/aree omogenee si fa esplicito riferimento alla cartografia allegato 2 quale parte integrante, al precedente accordo del Comune di Foligno depositato il 12/04/2019 al N.PROT. 28529.

Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.

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

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

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

UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
Autel   
Via Campo di Marte, 9/A - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072397

CONFEDINZIA - APE  
As. nella Regione Umbra della Par. di Perugia  
Via Sicilia, 39/A - 06178 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5058212

FEDER.CASA  
AW. Malta Serpilla  
Segretario Regionale dell'Umbria

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

CONFEDERAZIONE - APE  
Ass. della Proprietà Immobiliare Prov. di Perugia  
Via Sicilia, 37/A - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5056212

A.P.R.C.  
IL PROCONSULE PROV. LE  
(Dot. *Carlo Moratti*)  
Via A. Cherulli, 29 - Tel. 075.5736441  
06123 PERUGIA

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

PER SINISTRA UNIVERSITARI

UDU PERUGIA

*Giuseppe*

SECRETARIA REGIONALE  
SINACQUO INQUILINI  
CASA E TERRITORIO

CON F A P P I  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Coordinatore Regionale Giuseppina  
Tel. 368.3351066  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

FEDER.CASA

Avv. Martha Serpitta

Segretario Regionale dell'Umbria

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

SUNIA PROV. LE

Il Segretario

CRISTINA PIASTRELLI

Perugia - Via del Marello, 18

Tel. 075 506637310

email: suniaperugia@libero.it

8. Calcolo superficie convenzionale

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

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

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

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

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore, nel calcolo, non potrà superare la superficie utile calpestabile dell'immobile.

Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

9. Determinazione del canone di locazione

Le parti contraenti individueranno la sub-fascia ove si colloca l'immobile oggetto del contratto, sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero elementi di cui al precedente articolo 7) corrispondenti a quanto di seguito indicato:

**ZONA 1 - (-CENTRALE):-**

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

U.N.I.A.T. - UNI  
Provincia di Perugia  
Via Ruggero B. Andreotti, 5/r  
06124 PERUGIA

UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE

Aurelio  
Via Campo di Marte, 61 - PERUGIA  
Tel. 075.50566992 - Cell. 340.6072337

ACCORDO CANALE AGEVOLATO COMUNE DI FOLIGNO  
LEGGE N. 431/98 E DECRETO MINISTERIALE 16/01/2017

**ZONA 2-( SEMICENTRO – SANT ERACLIO) :**  
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e <sup>3</sup> ~~3~~  
Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra <sup>4</sup> ~~4~~ e <sup>5</sup> ~~5~~  
Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a <sup>5</sup> ~~5~~

**ZONA 3-( PERIFERICA):**  
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e <sup>3</sup> ~~3~~  
Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra <sup>4</sup> ~~4~~ e <sup>5</sup> ~~5~~  
Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a <sup>5</sup> ~~5~~

**ZONA 4-(DELLE FRAZIONI):**  
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e <sup>3</sup> ~~3~~  
Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra <sup>4</sup> ~~4~~ e <sup>5</sup> ~~5~~  
Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a <sup>5</sup> ~~5~~

**ZONA 5 ( DELLA MONTAGNA)**  
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3  
Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a tre  
**ZONA 2 (SEMICENTRO)**

Solo per la ZONA 3 (PERIFERICA) e ZONA 4 (DELLE FRAZIONI) per ogni elemento maggiore a 8 (otto) è prevista una maggiorazione di un punto percentuale per ogni elemento in più. Solo per la zona del centro storico, laddove il bagno sia dotato di finestra e la superficie calpestabile dell'immobile sia fino al max pari a mq 46, sarà previsto un punto in meno per l'accesso alla sub fascia superiore.

Le parti contraenti tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al metro quadrato, mq, stabilito per ciascuna sub fascia, come riportato nell'elenco di cui all'allegato 1) del presente accordo. Il canone di locazione concordato tra le parti dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia così come determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo per l'accesso alla sub-fascia, il canone concordato dovrà essere sempre inferiore e mai pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.

**CONFEDERAZIONE - APE**  
Ass. della Proprietà Immobiliare delle Prov. di Perugia  
Via Sicilia, 39/A - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5056212

**10. Immobile arredato**

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

**11. Maggiore durata**

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

**12. Maggiorazione canone per recesso conduttore**

Qualora le parti contraenti a seguito di specifica contrattazione all'atto della conclusione del contratto di locazione si accordino sul termine di preavviso del recesso del conduttore di 3

ACCORDO CANALE AGEVOLATO COMUNE DI FOLIGNO  
LEGGE N. 431/98 E DECRETO MINISTERIALE 16/01/2017

**U.N.I.A.T. - UIL**  
Provincia di Perugia  
Via Ruggiero D'Andreatto, 5/A  
06124 PERUGIA

**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppe Bagnoli  
Tel. 368.3351068  
Email: segreteria.confappiumbria@unioneinquilini.org

PER SINISTRA UNIVERSITARI

UDU PERUGIA

SECRETARIA  
CASA INQUILINI  
PER TERRITORIO

**FEDER.CASA**

Avv. Maria Salsola

Segretario Regionale dell' Umbria

**SUNIA PROV. LE**

Il segretario

**CRISTINA PIASTRELLI**

PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5069837/810  
e.mail: suniaiperugia@libero.it

*Coletti*

*[Signature]*

mesi dal contratto e senza gravi motivi, da parte del conduttore verrà riconosciuto una maggiorazione del 2% nei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile, da valere per l'intera durata contrattuale.

### 13. Connessione internet

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

### 14. Classe energetica

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

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

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

UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
Pareto Ribac

Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
Pareto Ribac

CUNIA PROV. LE  
IL SEGRETARIO

CRISTINA DI STRELLI  
PERUGIA, Via del Macello, 18  
Tel. 075.5069937/818  
e mail: sun@unioneinquilini.it

UDU PERUGIA  
Pierluigi

### 15. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 9, 10, 11, 12, 13 e 14 del presente accordo, nel caso di locazione di porzione di immobile, la superficie convenzionale massima dell'intero appartamento è frazionata in base alla superficie di ciascuna porzione locata. La superficie convenzionale di pertinenza del conduttore/i è assegnata quindi in proporzione alle superfici esclusive previste contrattualmente. La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone che sarebbe riferibile all'appartamento nel suo complesso, tenendo conto dell'intera superficie convenzionale massima dell'immobile che dovrà essere riportata anche nel contratto parziale. Nella determinazione della superficie parziale dovrà tenersi conto e dovrà quindi essere applicato il Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e successive modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 Giugno 1986, relativamente all' altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione art 2 così come recepito e disciplinato anche dal Regolamento Edilizio del Comune di Foligno Solo per la Zona 1(Centro storico) continuano a valere le metodologie per i calcoli delle superfici così come disciplinate nell'accordo del 12/04/2019 al N.PROT. 28529 del Comune di Foligno .

Dovrà essere definita in modo preciso la misura della superficie utile calpestabile della/camera/e che si affittano e quella degli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto, la planimetria dell'appartamento sottoscritta dalle parti; Dovranno essere quantificate le spese condominiali, salvo conguaglio, Il locatore che si riserva parte dell' unità immobiliare dovrà partecipare in proporzione a tutte le spese sostenute per servirsi della cosa locata ( acqua, luce, gas nettezza urbana e condominio). Il proprietario non potrà riservarsi l'uso di una o più camere senza uso dei sevizi comuni condivisi. Qualora il locatore si riservasse solo l'uso di una stanza per rimessa mobili, non potrà riservarsi l'accesso all' unità immobiliare e non potrà mantenervi la residenza, in questa ipotesi sarà esonerato da qualsivoglia partecipazione alle spese. Gli immobili che presentano una planimetria di accatastamento con lo stesso subalterno per soffitte, fondo o altra pertinenza, qualora queste non fossero concesse in locazione, il contratto da stipulare sarà sempre di tipo parziale.

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

ACCORDO CANALE AGEVOLATO COMUNE DI FOLIGNO  
LEGGE N. 431/98 E DECRETO MINISTERIALE 16/01/2017

U.N.I.A.T. O.I.E.  
Provincia di Perugia  
Via Ruggero D'Andreatto, 5/A  
06124 PERUGIA

COEX

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

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

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

### 17. Contratto di locazione agevolata ad uso abitativo

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

### 18. Contratti transitori ordinari

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

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

#### A) Esigenze di transitorietà del locatore

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

#### B) Esigenze di transitorietà del conduttore

ACCORDO CANALE AGEVOLATO COMUNE DI FOLIGNO  
LEGGE N. 431/98 E DECRETO MINISTERIALE 16/01/2017

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

SICET UMBRIA  
SINDACATO INQUILINI  
CASA e TERRITORIO

SUNIA PROV. LE  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
CRISTINA CASARELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075.506337/2.0  
e-mail: sunia@perugia.italy.com

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

FED. SINISTRA UNIVERSITARI  
UDU PERUGIA  
*Carlo Marzetti*

FEDERQASA  
Avv. Maria Sappolla  
Segretario Regionale dell'Umbria



- Frequenza a corsi di studi e/o di formazione;
- Necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;
- Previsioni di trasferimento o trasferimento anche temporaneo della sede di lavoro;
- Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- 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;
- 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;
- Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro massimo 18 mesi;
- Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- Impegni collegati con campagne elettorali;
- Incarico professionale a termine;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore legata ad un evento certo a data prefissata, espressamente documentata e riportata in contratto.

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

In particolare, le modalità di assistenza sindacale consistono:

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

### 19. Contratti transitori per studenti universitari

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei articoli 9, 10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno contratti di locazione per esigenze transitorie di studenti universitari di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato C**), integrato con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 2, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a sei mesi e superiore a trentasei, prorogabili per lo stesso periodo. Possono, inoltre, essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti e dalle aziende per il diritto allo studio universitario;

Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 2, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a sei mesi e superiore a trentasei, prorogabili per lo stesso periodo. Possono, inoltre, essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti e dalle aziende per il diritto allo studio universitario; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore ad un mese.

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

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

ACCORDO CANALE AGEVOLATO COMUNE DI FOLIGNO  
LEGGE N. 431/98 E DECRETO MINISTERIALE 16/01/2017

U.M.I.A.T. - UIL  
Provincia di Perugia  
Via Ruggero B. Andreatto, 5/A  
06124 PERUGIA

CONFEDILIZIA - APE  
Ass. della Proprietà Sindacale di Perugia  
Via Sicilia, 39H - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.3058212

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

FEDER.CASA  
AW. Maria Sappolà  
Segretario Regionale dell'Umbria

PER SINISTRA UNIVERSITARI  
06128 PERUGIA  
Della Sappolà

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

UNIONIA PROV.LE  
Il Segretario  
CRISTINA PIAGSTARI  
Via del Mercato, 18  
Perugia - Tel. 075.5069877  
Email: unionia@perugia.com

Carst

Carst

SICILIA  
SINDACATO INQUILINI  
CANTIERE TERRITORIO



**CONFEDERAZIONE - APE**  
Ass. delle Assoc. di Proprietari delle Prov. di Perugia  
Via Stralini 34H - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5058212

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

**SICET**  
**SINDACATO INC**  
**CASA E TERRIT**

### 21. Accordi integrativi grandi proprietà

Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà in capo ad un medesimo soggetto, di più di 80 (ottanta) unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della 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. PER SINISTRA UNIVERSITARI

**UNIONE INQUILINI**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
Aurel Riva  
Via Campo di Marte, 84 - 06128 PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

**FEDER.CASA**  
Av. Maria Serpolla  
Via A. Ciccotti, 29 - Tel. 075.5060441  
06123 PERUGIA

### 22. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la **Tabella Oneri Accessori** (allegato D), del **Decreto 16 gennaio 2017**.  
Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

UDU PERUGIA  
Giovanni Minnoli

**UNIONE INQUILINI**  
**IL SEGRETARIO**  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via Stralini, 34H, 18  
Tel. 075.5069337/810  
e-mail: sunis.perugia@libero.it

### 23. Attestazione bilaterale di rispondenza ex art. D.M. 16.01.2017

Nella normativa vigente, i contratti concordati, di cui al presente accordo, costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo di tutte le parti firmatarie e anche delle Istituzioni centrali e locali deve essere quello di accertare la conformità al presente accordo territoriale così come previsto dal DM 16/01/2017 di canoni e quanto altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti.

Per il raggiungimento di tale fine:

1. Le parti contrattuali possono essere assistite a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia o dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.
2. Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017 sono rilasciate alla parte richiedente da una organizzazione degli inquilini e da una della proprietà edilizia firmataria del presente accordo secondo le modalità

Colas

e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui all'Allegato 3) al presente accordo.

3. Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01/2017, «può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce». (Legge 4 agosto 2022 N.122,Capo II , art. 7, G.U.193 del 19/08/2022).

#### 24. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

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

Letto, confermato e sottoscritto.

#### ASSOCIAZIONI PROPRIETARI

Per APE - Strappaghetti Paolo.....

Per APPC - MORETTI Claudio.....

Per CONFAPPI - Giuseppina Balducci .....

Per CONFABITARE PERUGIA - Alessandro Lignani .....

#### SINDACATI INQUILINI

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

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

Per U.N.I.A.T. APS UMBRIA - Ciambelli Gianluca.....

Per UNIONE INQUILINI - Aurel Ribac.....

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

Per CONIA - Ivo Fagiolari.....

#### ORGANIZZAZIONI UNIVERSITARIE

Per SINISTRA UNIVERSITARIA - UDU - Lorenzo Mazzola.....

Per AGENZIA PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO  
per presa visione: \_\_\_\_\_

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

A.P.P.C.  
IL PRESIDENTE PROV.LE  
(Dot. Claudio Moretti)  
Via A. Cicconi, 29 - Tel. 075.5736441  
03123 PERUGIA

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

SUNIA

Il Segretario

CRISTINA

PERUGIA - V

Tel. 075

Segretario Regionale dell'Umbria

Aur. Marta Serpolla

FEDER.CASA

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

**COMUNE DI FOLIGNO**

ZONA 1 (CENTRALE)		
SUB-FASCE		
MINIMO €/MQ	MASSIMO €/MQ	
	SUB1	SUB2
30	67	76
n. di elementi	0 - 3	superiore a 3

ZONA 2 (SEMICENTRO – SANT ERACLIO)			
SUB-FASCE			
MINIMO €/MQ	MASSIMO €/MQ		
	SUB1	SUB2	SUB3
25	45	63	67
n. di elementi	0 - 3	4-5	superiore a 5

ZONA 3 (PERIFERICA)			
SUB-FASCE			
MINIMO €/MQ	MASSIMO €/MQ		
	SUB1	SUB2	SUB3
22	42	57	64
n. di elementi	0 - 3	4-5	superiore a 5

ZONA 4 (DELLE FRAZIONI)			
SUB-FASCE			
MINIMO €/MQ	MASSIMO €/MQ		
	SUB1	SUB2	SUB3
20	40	50	56
n. di elementi	0 - 3	4-5	superiore a 5

ZONA 5 (DELLA MONTAGNA)		
SUB-FASCE		
MINIMO €/MQ	MASSIMO €/MQ	
	SUB1	SUB2
20	38	50
n. di elementi	0 - 3	superiore a 3

- Solo per la ZONA 2 (SEMICENTRO – SANT ERACLIO), ZONA 3 (PERIFERICA) e ZONA 4 (DELLE FRAZIONI) per ogni elemento maggiore a 8 (otto) è prevista una maggiorazione di un punto percentuale per ogni elemento in più.

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

**UNIONE INQUILINI**  
 IL SEGRETARIO REGIONALE  
 Aurel Piac  
 Via Campo di Marte 18/M - PERUGIA  
 Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

**SUNIA PROV. LE**  
 Il Segretario  
 CRISTINA PIASTRELLI  
 PERUGIA - Via del Macello, 18  
 Tel. 075 5069937/810  
 e.mail: sunia.perugia@libero.it

**CONFEDLIZIA - APE**  
 Ass. degli Inquilini - Edificio delle Prov. di Perugia  
 Via Salaria, 33H - 06128 PERUGIA  
 Tel. e Fax 075.5058212

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

**IL PRODOTTORE PROVINCIALE UMBRIA**  
 (Dipartimento di Perugia)  
 Via A. Gramsci, 29 - Tel. 075.5736441  
 06123 PERUGIA

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

*colonna*

1950  
1951  
1952

CONFIDENTIAL - APE

~~APPENDICE~~

CONFAPP

CONFASIME

ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE

All. 3

SUMMA

CONCORDATO NEL COMUNE DI FOLIGNO

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

L'Organizzazione ,in persona di , e l'Organizzazione .....in persona di .....firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Foligno depositato in data 07/05/2024

Premesso che

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

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

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

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

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

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

**1. ELENCO TUTTE LE SUPERFICI CALPESTABILI**

**NECESSARI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE :**

APP.- ....mq; balcone di .... mq, portici di ....mq,cantina di ....mq, superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore(giardino)di ....mq, superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare di ....mq, autorimessa singola(garage) di ....mq, posto macchina in uso esclusivo di ....mq

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

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

STIPULA - APE

UMAF APS UD ROMA

conservazione

Faenza

conservazione

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

API - ~~CASEALINA~~

APAP

TOTALE ELEMENTI OGGETTIVI n: \_\_\_\_\_

**3. ALTRI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO:**

.....

SUPERFICE CONVENZIONALE MQ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

COURAB ~~AS~~

AREA URBANA OMOGENEA: ZONA \_\_\_\_\_, SUB FASCIA \_\_\_\_\_

FASCIA DI OSCILAZIONE : MIN/MAX € /MQ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

SUMMA

CANONE CONCORDATO:

~~AS~~

MENSILE: € \_\_\_\_\_, ANNUALE: \_\_\_\_\_

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

**ATTESTANO**

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

A) Il conduttore p.l'Organizzazione Inquilini

COURAB ~~AS~~ P-USA

B) Il locatore p.l'Organizzazione dei proprietari

UNITA APS URBANA

~~STEF-AS~~

UNIONE INQUILINI

FEDER-CASE

COAS

~~AS~~

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

CONFEDERAZIONE A.P.E.  
Via Stalla, 39H - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5055212

ALLEGATO A  
UNIAT ASS. UMBRIA  
4136690545  
UNIAT ASS. UMBRIA  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com

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

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

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
(Durata)

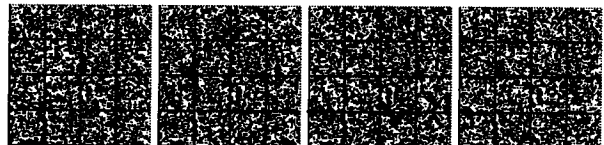
CONFAPPI  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 368.3251068  
Email: segreteria.confappi@unibr.it@gmail.com

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 riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisitato 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.

SOCIETA' UMBRIA  
SOCIETA' INQUILINI  
CASA E TERRITORIO

CONIA UMBRIA  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. TINO FAGIOLARI

UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
Aurel Paoac  
Via Campo di Marte 1/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Tel. 340.6072337





**CONFEDERAZIONE**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Via Salaria, 37/A - 06123 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5056212

**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)

**CONFAPPI**

**CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

Coordinatore Regionale *Giuseppe Balducci*  
Tel. 349.3251068

Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

**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

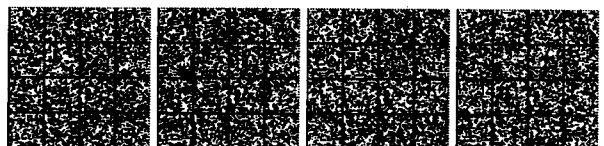
**INIAT ASP UMBRIA**

04136690045



Via Ruggiero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA

uniatapsperugia@gmail.com



**CONIA PROV.LE**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
*CRISTINA CARLUCELLI*  
PERUGIA - Via del Mesello, 18  
Tel. 075 506937/810  
carlucci.uniatperugia@libero.it

**CONIA UMBRIA**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
*AVV. IVANO BIGNOLARI*

**SICCO UMBRIA**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
*AVV. G. TONIC*

*[Handwritten signature]*

FEDER.CASA

Avv. Marta Serpolla

1532 Segretario Regionale dell'Umbria

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

A. P. P.  
IL PRESIDENTE PROV. LE  
(Dott. Claudio Moretti)  
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/573644  
06123 PERUGIA  
... Servizio generale - n. 62

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.....

SUNIA PERUGIA (12).

Segretario

CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075.5069837/810  
e.mail: sunia.perugia@libero.it

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

CONFEDILIZIA - A.P.I.  
Via S. Francesco, 10  
Tel. e Fax: 075.3333212

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.

CONFAPPI  
CONFEDERAZIONE DELLA

PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 368.3351068

Email: segreteria\_confappiumbria@gmail.com

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9

(Consegna)

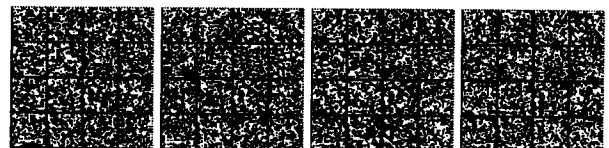
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento 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.

UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE

Aureli Riboni

Via Campo di Marte, 9/M PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337



CONIA UMBRIA  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. NINO FAGIOLARI

UNIAST UMBRIA  
136690545  
Via Ruggero D'Andreatto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniastpsperugia@gmail.com

Handwritten signature and stamp on the right side of the page.

Handwritten signature on the left side of the page.

**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 o da 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:

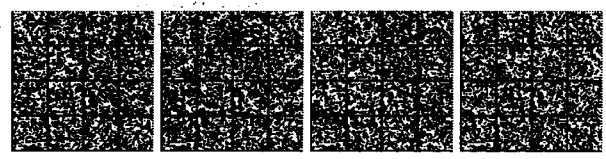
**Articolo 14**

(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

**UNIONE INQUILINI**  
SEGRETARIO REGIONALE — 91 —  
Aurel Rinaldi  
Campo di Marte, 87M - PERUGIA  
075.5056392 Cell. 340.6072337



CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 368.3751068  
Email: segreteria.confoppiumbria@gmail.com

SECRETARIA REGIONALE  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

CONFEDERAZIONE REGIONALE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AW. INQUILINI  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
unistapsperugia@gmail.com

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

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)

CONFEDERAZIONE - AFPE  
 Confederazione della Piccola Proprietà Immobiliare  
 Via Salaria, 100 - 06123 PERUGIA  
 Tel. e Fax 075.5050212

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 rinviando 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.

CONTRATTI UMBRIA  
 IL SEGRETARIO REGIONALE  
 ANTONIO FAGIOLARI

NIAT ASS. UMBRIA  
 4136691645  
 Via Ruggero D'Andreotto, 5  
 06124 PERUGIA  
 unita23perugia@gmail.com

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

CONFRAPPI  
 CONFEDERAZIONE DELLA  
 PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
 Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
 Tel. 368/3361068  
 Email: segreteria.confrappiumbria@gmail.com

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

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 .....

UNIONE INQUILINI  
 IL SEGRETARIO REGIONALE

Aureli Babac

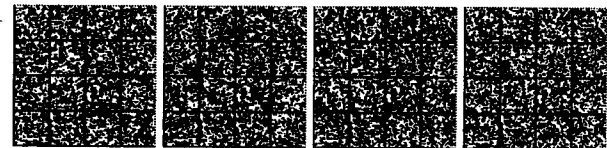
Via Campo di Marte, B/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

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

**NOTE**

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

SECRETARIA  
 ANTONIO FAGIOLARI  
 CASA e TERRA



15-3-2017

- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (6) La durata minima è di anni tre.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.
- (9) Massimo tre mensilità.
- (10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

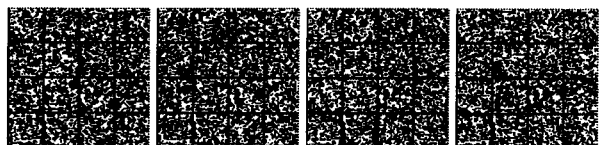
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto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


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

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

**CONIAT UMBRIA**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
**AVV. ING. FACIGLIARI**

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



  
**IL PRESIDENTE PROV.LE**  
 (Dott. Claudio Moretti)  
 Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/573644  
 Serie 06123158  
**PERUGIA**

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:

- al .....euro .....
- al .....euro .....
- al .....euro .....

al ..... euro .....,  
salvo conguaglio.

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

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

**CONSUMBRIA**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
**AVV. IVO FAGIOLARI**

CONFEDERAZIONE...  
 Via...  
 Tel. e Fax...

**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
 Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
 Tel. 368.3851068  
 Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

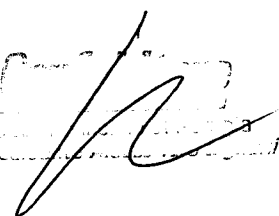
**SUNIA PROV. LE**  
 Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
 PERUGIA - Via del Macello, 18  
 Tel. 075 5069837/810  
 e.mail: suniaperugia@libero.it

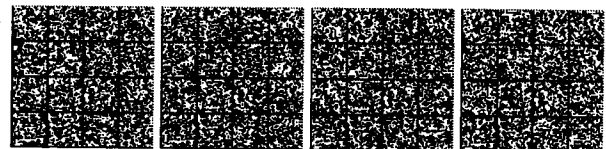
**FEDER CASA**  
 Avv. Marta Serpolla  
 Segretario Regionale dell'Umbria

**UNIAT ASP UMBRIA**  
**UNIAT**  
 4136690445  
 Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
 06124 PERUGIA  
 uniatapsperugia@gmail.com

**UNIONE INQUILINI**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
 Aureli...  
 Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
 Tel. 075.5056292 - Cell. 340.6072337

**SICET UMBRIA**  
**SINDACATO INQUILINI**  
**CASA E TERRITORIO**

  
 il p...



15-3-2017

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

SUNIA PROV. LE  
Il Segretario

CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 13  
LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA  
(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)  
e mail: suniaparugia@libero.it

ALLEGATO B

CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Via Stella 10 - 06100 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5000212

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)

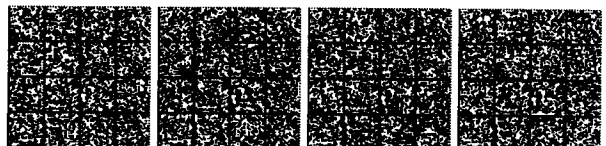
CONFAPPI  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale: Giuseppina Balducci  
Tel. 340.3381068  
Email: segreteria\_confappiumbria@gmail.com

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

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

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

UNIAT ASP UMBRIA  
94136696545  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com



UMBRIA  
REGIONALE  
FAGIOLARI



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)

UNIAT ASP UMBRIA  
34136690645



Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA

uniatapsperugia@gmail.com

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

In ogni caso, ove il locatore abbia 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 periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 368.3351048  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

Articolo 4

(Canone)

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

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

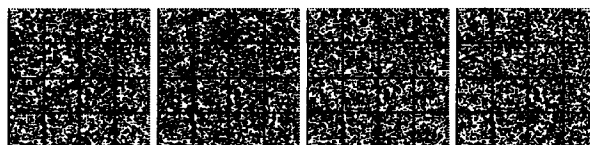
(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

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)

CONFERMA PROV. LE

Il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5069337/810  
cristina.piastrelli@libero.it



15-3-2017

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

**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)

**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppina Baldacci  
Tel. 368.8751068  
Email: segreteria.confepi.umbria@gmail.com

**Articolo 6**  
(Oneri accessori)

**SUNIA PROV. LE**  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5069837/310  
e.mail: suniaperugia@libero.it

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

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)

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

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

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

**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.

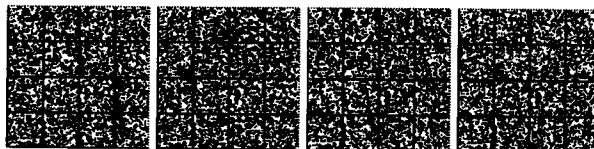
Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(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,

**CONIA UMBRIA**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. IVANO FAGIOLARI



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.

**UNIAT ASP UMBRIA**  
1136691545   
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatasp Perugia@gmail.com

**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)*

**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 368.335.068  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

**SUNIA PROV.LE**  
Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via dell'Industria, 23  
Tel. 075/57367710  
e.mail: sunia@gruppoalbergo.it

**Articolo 11**  
*(Consegna)*

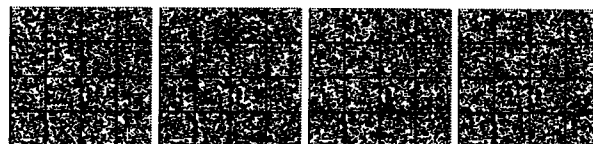
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare 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 incolpevoli dei servizi.

*(Firma illeggibile)*  
il presidente.....



**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
**AVV. NO FAGIOLARI**

**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**  
**CASA e TERRITORIO**

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

**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)*

NIAT ASP UMBRIA  
13699045

Via Ruggero D'Andreotto,  
06124 PERUGIA

niat.asperugia@gmail.com



SUNIA PROV. LE  
Il segretario

CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5069837/519  
e.mail: suniaperugia@libero.it

**Articolo 15**  
(Accesso)

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

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

(4)

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

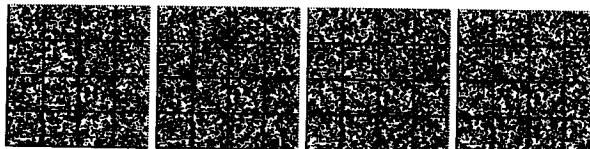
**Articolo 16**

*(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

**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 368.3361488  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



CONFEDERAZIONE UMBRIA  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. INFAGLIOLARI

SICET UMBRIA  
CONFEDERAZIONE INQUILINI  
CASA E TERRITORIO

PERUGIA - A.P.E.  
FAX 075 5069017  
075 5069012

**UNIONE INQUILINI**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
*Aurel Ribac*  
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337  
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

A.P.C.  
**IL PRESIDENTE PROV.LE**  
*(Dott. Claudio Moretti)*  
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/5736441  
06123 PERUGIA  
Serie generale - n. 62

15-3-2017

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).

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 .....

segretario regionale di Perugia  
il presidente Aurel Ribac

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

**CONIAMBRIA**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
**AVV. ING. FAGIOLARI**

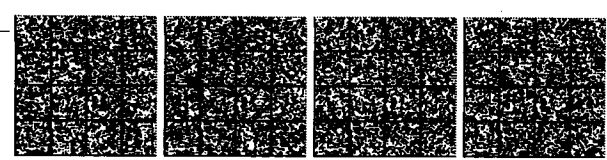
A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Esigenza del locatore/conduttore*), 3 (*Cessazione delle condizioni di transitorietà*), 4 (*Canone*), 5 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 6 (*Oneri accessori*), 8 (*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 .....

**UNIAT ASP UMBRIA**  
**34136690545**  
**UNIAT ASP**  
Via Ruggiero D'Andreatto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com

**SUNIA PROV.LE**  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Picello, 18  
Tel. 075/5069017-810  
e.mail: sunia@perugia.libero.it



**UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE**

**Aurea Ribba**  
Via Campo di Marte, 8/M PERUGIA  
15-3-2017 075.5056392 - Cell. 348.6072337

CONFEDERAZIONE - ADE  
Via della Repubblica, 13  
Via della Repubblica, 13  
Tel. e fax 075.5056212

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Sezione generale 14/62  
**PROV. LE**  
**Presidente**  
(Dott. Claudio Moretti)  
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/573644  
06129 PERUGIA

**NOTE**

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

(2) L'assistenza è facoltativa.

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

(4) Cancellare la parte che non interessa.

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

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

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

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

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

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

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

- a) spese generali .....
- b) spese ascensore .....
- 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

**CONFAPPPI**  
136690445

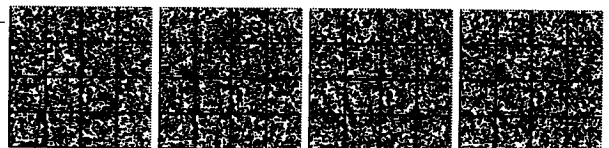
Via Ruggero D'Andrea, 5/A  
06124 PERUGIA  
segreteria@confapppi.com

**CONFAPPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppina Braccetti  
Tel. 367.9851068  
Email: segreteria.confapppiumbria@gmail.com

**UNIONE INQUILINI REGIONALE**  
**AVV. IVO FAGIOLARI**

**SUNIA PROV. LE**  
Il segretario  
**CRISTINA PASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 13  
Tel. 075 5069837/010  
e.mail: sunia.perugia@libero.it

**FEDER.CASA**  
Avv. Marta Serpella  
Segretario Regionale dell'Umbria



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

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

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

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

- al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
- salvo conguaglio.

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

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

CONIAT UMBRIA  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. IVONE FIOGLIARI

**CONFAPP**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppino Balducci  
Tel. 368.3351058  
Email: segreteria.confappumbria@gmail.com

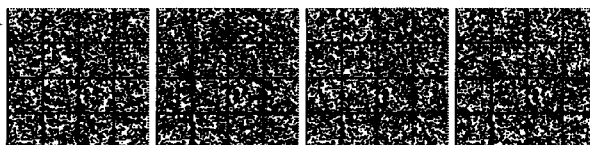
CONFEDERAZIONE UMBRA  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
Via Campo di Marte, 8/M PERUGIA  
Tel. e Fax 075.50563212

QUESTA UFFICIA  
SISTEMA PER  
CASA E TERRITORIO

**JNIAT ASP UMBRIA**  
04136690545  
Via Fuggello D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com

**SUNIA PROV. LE**  
Il Segretario  
**CRISTINA MARIANI**  
PERUGIA - Tel. 075 50563212  
e.mail: sunia@perugia.uniber.it

Il Presidente  
Il Segretario





**UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE**

*Aurel Ribac*  
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

15-3-2017

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

*A. P. U.*  
**IL PRESIDENTE PROV. LE**  
(Dott. Claudio Moretti)  
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.573644  
Se 0823 573644

*A. P. U.*  
**IL PRESIDENTE PROV. LE**  
(Dott. Claudio Moretti)  
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075.573644  
06123 PERUGIA

**SUNIA PROV. LE**  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Marellò, 23  
Tel. 075 5069837, 812  
e.mail: suniap Perugia@libero.it

**ALLEGATO C**

*Feder. Casa*  
**FEDER. CASA**  
Avv. Maria Serpolla  
Segretario Regionale dell'Umbria

**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 .....)  
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. ) .....  
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)  
.....  
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)

**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 368.3651068  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

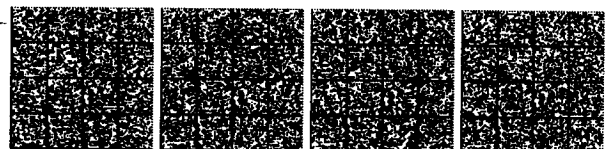
Il contratto è stipulato per la durata di ..... mesi (7), dal .....al  
..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale  
periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno un mese e non oltre tre mesi  
prima della data di scadenza del contratto.

**UNIAT ASS. UMBRIA**  
94136690445  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniataassperugia@gmail.com

**CONFEDILIZIA - APE**  
Ass. della Proprietà Edilizia Umbra  
Via Sidra, 39H - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.533377

*Feder. Casa*  
**FEDER. CASA**  
Avv. Maria Serpolla  
Segretario Regionale dell'Umbria

**CONIA UMBRIA**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. ANNA FAGIOLARI



**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)

**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.

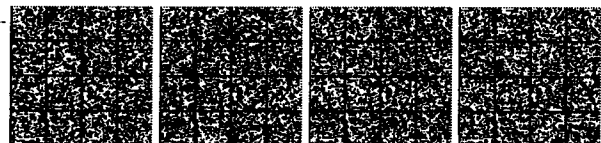
In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette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

SUNIA PROV. LE  
Il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 506683/7/10  
e.mail: sunia@perugia.unibero.it

UNIONE INQUILINI REGIONALE  
AVV. IVO FAGIOLARI

UNIAT APS UMBRIA  
4136690545  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com

UNIONE INQUILINI REGIONALE



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.

FEDER.CASA

Avv. Marta Serpolla

Segretario Regionale dell'Umbria

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: .....

CONFAPPI

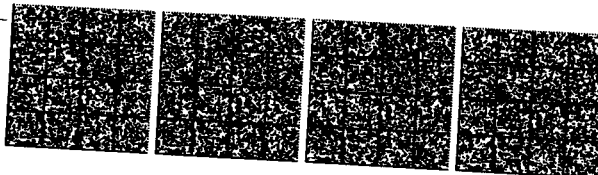
CONFEDERAZIONE DELLA

PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci

Tel. 368.3351069

Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



UNIONE INQUILINI  
Il Segretario  
CRISTINA PACI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 506927411  
e.mail: uniaiperugiainquilini@libero.it

JNIAT ASS. UMBRIA  
04136690545  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A.  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com

UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AUREL RIBAC

CONFAPPI  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Aurel Ribac

Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA

15-3-2017 075.5056392 - Cell. 340.6072337

CONFE  
CONFEDILIZIA - AF  
Via S. Maria  
Tel. e Fax 075/505821

**Articolo 10**  
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna altresì a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (5)

**Articolo 11**  
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

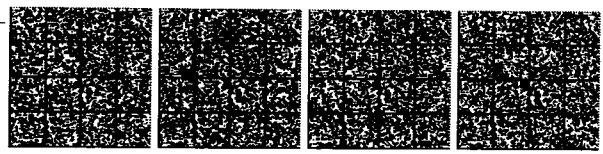
**Articolo 12**  
(Assemblee)

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

**Articolo 13**  
(Impianti)

Il conduttore - in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. 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.

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



VIAT ASD UMBRIA  
13669445  
Via Ruggero D'Andreotto, 6  
06124 PERUGIA  
viat@aspsperugia@gmail.com

CONIA UMBRIA  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. IVO FAGIOLARI

15-3-2017

**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 ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: .....

**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 .....

UNIAT ASS. UMBRIA  
4136697345  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com

CONFEDERAZIONE INQUILINI REGIONALE  
AVV. AVO FAGIOLARI

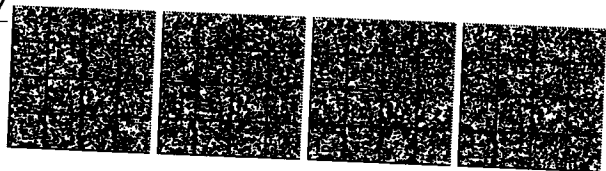
Letto, approvato e sottoscritto  
....., li .....

Il locatore .....

SUNIA PROV. LE  
Il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5069837/817  
e-mail: suniaparugia@libero.it

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

Il conduttore  
**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 368.335168  
Email: segreteria.confappi.umbria@gmail.com



A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (*Natura transitoria*), 4 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 5 (*Oneri accessori*), 7 (*Pagamento, risoluzione*), 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 .....

JNIAT APE UMBRIA  
34136690145  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com

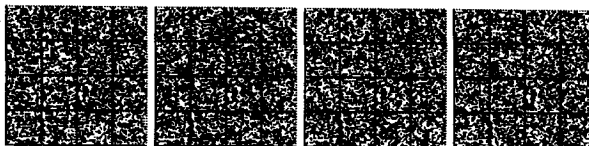
SUNIA PROV.LE  
PERUGIA - Via del Mercato, 23  
Tel. 075 5069877110  
e.mail: sunia.perugia@libero.it

CONIA UMBRIA  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
CASA E TERRITORIO

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
- (2) 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. 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.
- (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 tre 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.

CONIA UMBRIA  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. RO FAGIOLARI



SP

15-3-2017

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) .....

**UNIAT ASS. UMBRIA**  
04136690545  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com



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 risulti dotato, secondo quanto previsto dalla Tabella di cui al presente articolo. Il conduttore è tenuto al rimborso di tali costi, per la quota di sua competenza.

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

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

- al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
- salvo conguaglio.

**SUNIA PROV. LE**  
Il segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via G. Macello, 18  
Tel. 075 5069837/810  
e.mail: sunia@perugia@libero.it

**CONIFA UMBRIA**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. IVONA MAGGIOLARI

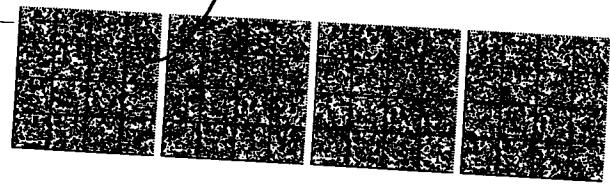
(13) indicare: mensile, bimestrale, trimestrale ecc.

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

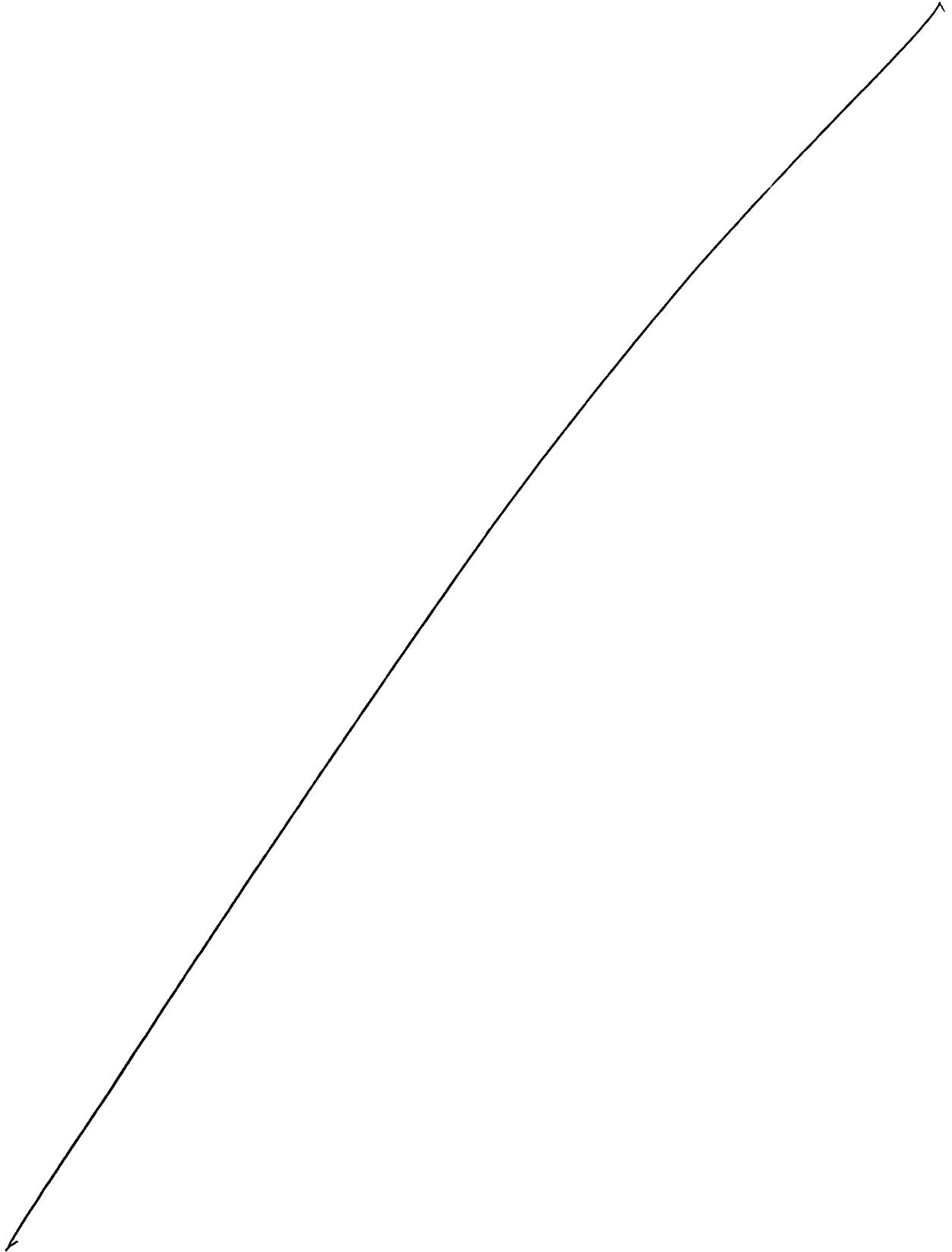
**CONFAPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci  
Tel. 366.4351068  
Email: segreteria.confappi@umbria@gmail.com

**CONIFA UMBRIA**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. IVONA MAGGIOLARI

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







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

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

ALLEGATO D

CONFAPPI  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale Giuseppina Poliducci  
Tel. 848 2351068  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

CONFEDILIZIA - APE  
Via S. Francesco 1 - 05100 PERUGIA  
Tel. 075/230902

TABELLA ONERI ACCESSORI  
RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni  
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti  
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge  
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione  
Ispezioni e collaudi

L C  
L C  
C C

AUTOCLAVE

Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)  
Manutenzione ordinaria  
Imposte e tasse di impianto  
Forza motrice  
Ricarico pressione del serbatoio  
Ispezioni, collaudi e lettura contatori

L C  
L C

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO,  
DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

Installazione e sostituzione dell'impianto comune di illuminazione  
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione  
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme  
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme  
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni  
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni  
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili  
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili  
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza  
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza

L C  
L C  
L C  
L C  
L C  
L C

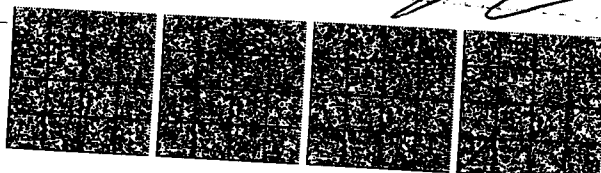
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO,  
PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA,

Installazione e sostituzione degli impianti  
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti  
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario  
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale  
Letture dei contatori  
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua

L C  
L C  
C C  
C C

CONFEDILIZIA - APE  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. IVANO FAGIOLARI

JNIAT ASP UMBRIA  
34136690545  
Via Rubbero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com



**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

**CONFEDILIZIA  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale: Giuseppina Balducci  
Tel. 368/331068  
Email: segreteria.confediliziaumbria@gmail.com

**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

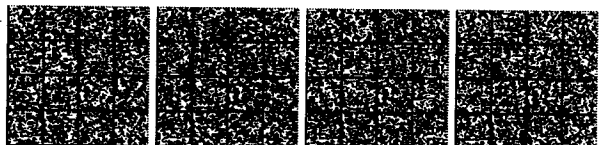
**PARTI COMUNI**

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico L  
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico L  
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari L  
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari L  
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 L  
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 C  
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

**JNIAT ASP UMBRIA**  
34136690345  
Via Ruggiero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
unlataspsperugia@gmail.com



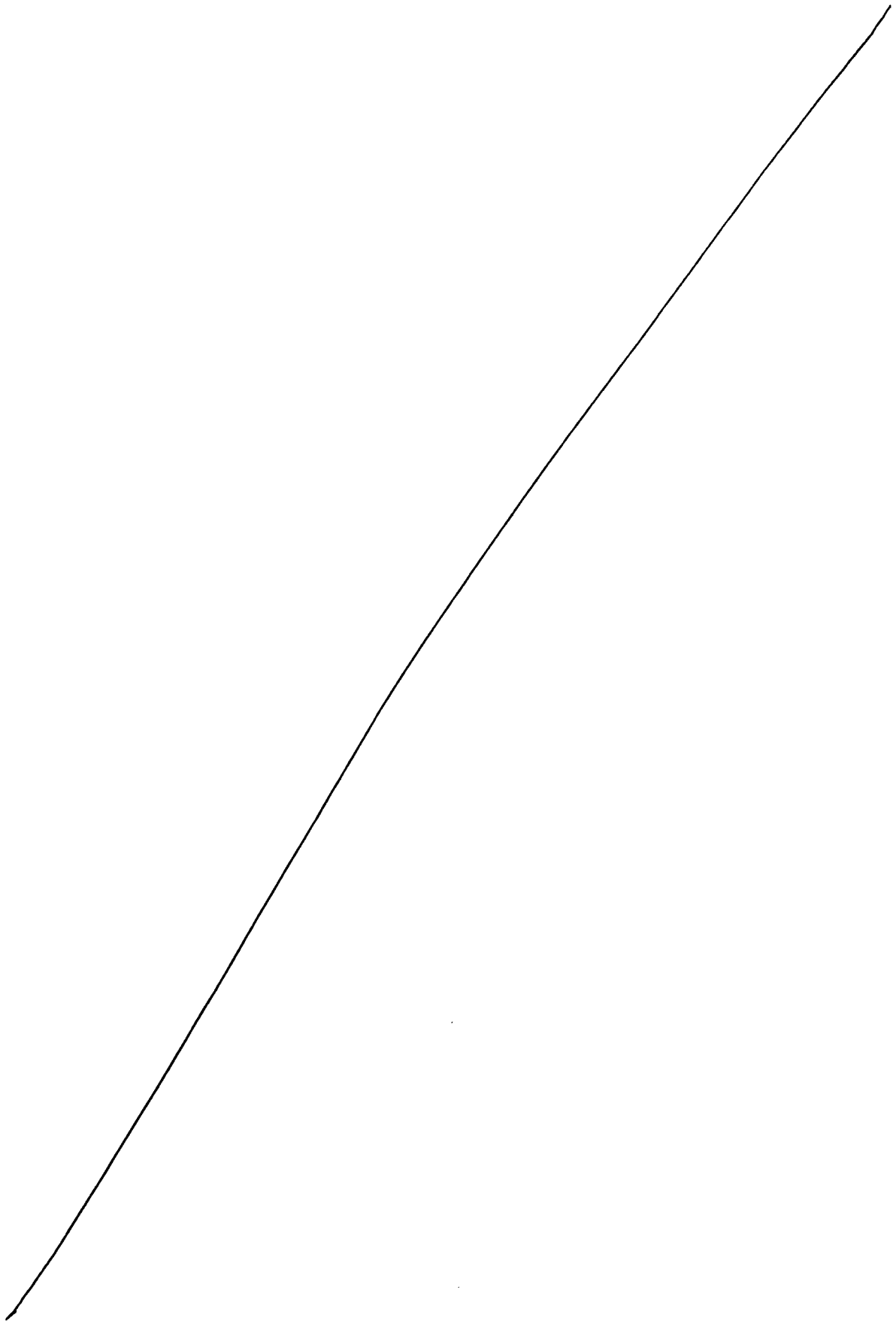
SUNIA PROV. LE  
Cristina Castelli  
PERUGIA - VIA S. MARCO, 18  
Tel. 075/5440212  
e-mail: sunia@perugia.gov.it

SECRETARIA REGIONALE  
AVV. IVÒ FAGIOLARI

SECRETARIA REGIONALE  
AVV. IVÒ FAGIOLARI



17



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

**SUNIA PROV. LE**  
Il Segretario  
CRISTINA PIACENTINI  
PERUGIA - Via del Mercato, 23  
Tel. 075 506988 - Fax 075 5069212  
e.mail: suniaperugia@gmail.it

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

**ALLEGATO 1**

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

**CONFOPPI**

**CONFEDERAZIONE DELLA**

**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci

Tel. 368.3354668

Email: segreteria.confoppiumbria@gmail.com

### Articolo 1

(Ambito di applicazione)

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

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

### Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

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

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.  
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**CONIA UMBRIA**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. VIO FAGIOLARI

**UNIAT ASP UMBRIA**

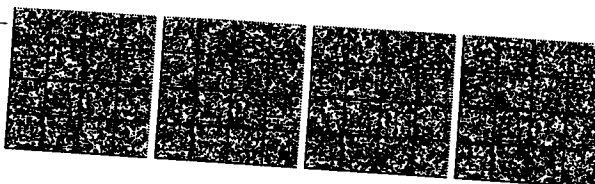
3413669045



Via Ruggero D'Andreotto, 5/A

06124 PERUGIA

uniatapsperugia@gmail.com



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

**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.

Il presidente della  
Il presidente della

**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.

**CONFAPPPI UMBRIA**  
**IL SEGRETARIO REGIONALE**  
**AVV. P. FAGIOLARI**

**CONFAPPPI**  
**CONFEDERAZIONE DELLA**  
**PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale Giuseppe Barducci  
Tel. 368.3351068

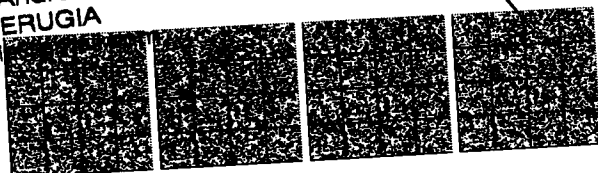
**Articolo 5**  
(Obblighi di riservatezza) Email: segreteria.confapppiumbria@gmail.com

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.

**UNIAT ASP UMBRIA**  
0413669045  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatasp@perugi

CASALE ANTONIO

**SUNIA PROV.LE**  
Il segretario  
**CRISTINA CASTRELLI**  
PERUGIA - Via Campo di Marte, 18  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337  
e.mail: sunia@perugi



**Articolo 6**  
(Avvio della procedura)

**SUNIA PROV.LE**  
Il Segretario

CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA, Via del Marchese  
Tel. 075 5063837/810  
cristina@perugia@libero.it

Con il ricevimento dell'adesione da parte della Organizzazione scelta dal precedente, la Commissione, composta dai due negoziatori indicati, è formalmente costituita. I negoziatori, nel primo contatto, esaminate attentamente le caratteristiche della controversia, valutano in particolare se, data la natura della stessa ed in presenza di richiesta delle parti, sia possibile e opportuno formulare una proposta di definizione senza necessità di un incontro di negoziazione, comunicandola alle parti per l'accettazione. Ove si ritenga opportuno tenere un incontro di negoziazione, stabiliscono concordemente una data e una sede dandone comunicazione alle parti. Possono indicare alle parti documenti, certificazioni, conteggi e ogni altro elemento utile alla Commissione per una corretta e informata disamina della materia. I negoziatori concordano le modalità di svolgimento delle necessarie attività di segreteria connesse all'espletamento della procedura.

**Articolo 7**  
(Nomina di consulenti)

IL PRESIDENTE PROV.LE  
(Dott. Claudio Moretti)  
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/573644  
Tel. e Fax 075/5063212

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 compiuta attuazione dell'accordo.

**CONFAPI UMBRIA**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
AVV. IVO FAGIOLARI

17A01858

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

**UNIAT APS UMBRIA**  
413691545  
**UNIAT**  
Via Ruggero D'Andreotto, 5/A  
06124 PERUGIA  
uniatapsperugia@gmail.com

Il presidente  
[Signature]

[Signature]

