

**ACCORDO PER IL COMUNE DI ASSISI**

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 2018, il giorno ventinove del mese di marzo,

Tra

le associazioni della proprietà come di seguito rappresentate:  
APE-CONFEDILIZIA – il presidente provinciale Fronduti Armando  
APPC – il presidente provinciale Moretti Claudio  
ASPPI – il segretario provinciale Lucci Giacomo  
UPPI – la delegata provinciale Balducci Giuseppina

E

i sindacati degli inquilini, come di seguito rappresentati:  
SUNIA – il segretario provinciale Piastrelli Cristina  
FEDER.CASA – il segretario provinciale Serpolla Marta  
SICET – il segretario provinciale Bernardini Gino  
UNIAT – la delegata provinciale Montanari Isabella  
Unione Inquilini – il segretario provinciale Ribac Aurel

alla presenza del sindaco Stefania Proietti

*Stefania Proietti*

**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 in parola, 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.

**Visto** l'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale opzionale della cedolare secca: "anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c) della legge 24 febbraio 1992, n. 255", e successive modifiche e integrazioni.

**Vista** la nota, prot. CG/0057753 del 07/11/2014, della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento protezione civile con la quale ha inviato l'elenco dei comuni nel

COMUNE DI ASSISI  
Ufficio Protocollo  
29 MAR. 2018  
Prot 14631

CONFEDILIZIA  
Ass. della Proprietà Edilizia del  
Via Sicilia 39/A - 06123 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5055862  
Presidente: Ing. Armando Fronduti

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte, 8/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 94095440547

SUNIA PROV. PG  
il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel 075 5005586 - 075 5069837

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 075 500 43 44  
mail: asppei.perugia@gmail.com  
www.asppei.perugia.it



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

U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

territorio della Regione Umbria per i quali è intervenuta la dichiarazione dello stato di emergenza nel periodo dal 23 maggio 2009 al 23 maggio 2014;  
**Vista** la Delibera del Consiglio dei Ministri del 6 luglio 2012, pubblicata nella Gazzetta ufficiale n. 160 dell'11 luglio 2012 con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il territorio della Regione Umbria, in relazione ad una grave crisi idrica;  
**Vista la deliberazione n. 3 del 26/02/2018 del Consiglio comunale del comune di Assisi che ai fini del riconoscimento delle agevolazioni prevede l'attestazione di una associazione della proprietà edilizia e di una dell'inquinato.**  
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 decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso il protocollo comunale e scade il 31/12/2019. Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazione firmatarie può chiedere al comune di provvedere alla convocazione per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può procedere di propria iniziativa alla convocazione. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze di verifica dei contenuti dell' accordo, da motivare con la richiesta, ogni Organizzazione firmataria dell'accordo può richiedere al comune la convocazione delle parti anche per introdurre modifiche ed integrazioni. Nel caso di mancata convocazione da parte del comune e trascorsi trenta giorni dalla richiesta, l'organizzazione istante può procedere alla convocazione. Il presente accordo, nell'ipotesi di ulteriore proroga delle disposizione della legge n. 80/2014, resta in vigore sino alla nuova definizione ed al conseguente deposito presso l'ufficio protocollo del nuovo accordo comunale, debitamente sottoscritto dalle associazioni interessate.

**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 **il contratto tipo, allegato A)** che costituisce 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**, espressamente indicati nella tabella di cui **all'allegato 1)** del presente accordo e lo stesso potrà essere annualmente aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dell'aumento del costo della vita per famiglie di impiegati ed operai nella misura massima del 75%.

**6. Individuazione delle aree urbane omogenee**

Ai fini della determinazione del canone di locazione, le aree urbane omogenee sono

CONFEDILIZIA - ASS. DELLA PROPRIETÀ EDILIZIA  
Via Sicilia, 38/41 - 06123 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.505586  
Presidente: Ing. Armando Froroni

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte, 8M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 04195440544

SLUNIA Prov. IE  
Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA Via del Macello, 18  
Tel. 075 5005586 - 075 5069837

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 075 500 43 44  
mail: asppi.perugia@gmail.com  
www.asppperugia.it

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

U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

UNITA TIC  
Unik  
SECRET REG.  
[Signature]

individuare tenendo conto dei valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc.), e denominate nella seguente maniera:

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

La corrispondente **planimetria** relativa al comune in parola è allegata quale parte integrante e sostanziale del presente accordo, **Allegato 2**).

Nel caso che singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso. Si precisa che la individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato suddiviso il comune, si riscontra con la corrispondente indicazione dei valori della sub-fascia, ovvero che il territorio comunale interessato è stato suddiviso nelle sole aree urbane omogenee per le quali è stato indicato il valore delle sub-fasce all'allegato 1).

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

Le sub-fasce di oscillazione, per ciascuna area urbana omogenea, sono individuate con riferimento al sotto specificato elenco degli elementi oggettivi relativi all'immobile:

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

Per l'applicazione del punto f) è sufficiente l'esecuzione di almeno due categorie di opere tra quelle elencate e almeno una per l'applicazione del punto g).

Per gli immobili costruiti negli ultimi 15 (quindici) anni, a far data dalla stipula del presente accordo, si applicheranno, comunque, ai fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti f) e g) del presente punto 7). Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, oppure quella comunque accertata.

**8. Calcolo superficie convenzionale**

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte, 8/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 94075440547  
[Signature]

SUNIA Prov. IS  
Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5005586 - 075 5069837  
[Signature]

CONFEDILIZIA  
Ass. della Proprietà Edilizia - Conf. Prop. - Perugia  
Via Sicilia, 39/M - 06124 Perugia  
Tel. e Fax 075 5050114  
Presidente: Ing. Armando Fracchi  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 075 500 43 44  
mail: asppi.perugia@gmail.com  
www.asppi Perugia.it  
[Signature]

FEDER.CASA  
Avv. Marta Serpolla  
Segretario Regionale dell'Umbria  
[Signature]

UNI 47 UIC  
Babilini  
SIC ET REG.  
[Signature]

del canone, è quella definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Terni nel III trimestre 2014 (con esclusione delle lettere b-c-d). Per superfici utili di appartamento inferiori a mq 46 e per superfici tra mq 46 e mq 70 continuano a valere le stesse maggiorazioni di cui all'art. 13 della legge 392/78 ancorché abrogato. Per superfici maggiori di mq 100 si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque non inferiore a mq 100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

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

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

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore non potrà, nel calcolo, superare la superficie netta dell'immobile. Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

### 9. Determinazione del canone di locazione

Le parti contraenti individueranno la sub-fascia ove si colloca l'immobile, oggetto del contratto, sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:

#### ZONA CENTRALE:

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

#### ZONA SEMICENTRO E PERIFERICA:

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
- Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6;
- Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6;

#### ZONA DELLE FRAZIONI

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

Le parti, tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al mq. stabilito per ciascuna sub fascia, come riportato nell'elenco di cui all'allegato 1) del presente accordo.

*Il canone di locazione concordato tra le parti, dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo che da diritto all'accesso alla sub-fascia, il canone concordato non potrà essere pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.*

### 10. Immobile arredato

Quando l'alloggio è arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 25% (venticinque per cento) a valere per l'intera durata contrattuale. Quando l'immobile è parzialmente arredato la maggiorazione percentuale potrà oscillare fino ad un massimo del 20% (venti per cento). E' facoltà delle parti di concordare entrambe le maggiorazioni con percentuali comprese tra zero e il massimo

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo Marte, 8/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 00904490541

SUNIA Prov. 10  
il segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA Via del Macello, 18  
Tel. 075 5005586 - 075 5069837

CONFEDILIZIA UMBRA  
Ass. della Proprietà Immobiliare dell'Umbria  
Via Sicilia, 39/41 - 06123 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5350212  
Presidente: Ing. Armando Fioricini

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

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

consentito.

### 11. Maggiore durata

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

### 12. Classe energetica

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

### 13. Locazione parziale

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei punti 9, 10, 11, 12, 13 e 15 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. L'eventuale superficie condivisa dal conduttore/i con il proprietario dell'immobile locato è assegnata ad ognuno degli utilizzatori in proporzione alla superficie esclusiva. **La somma dei canoni parziali non potrà in ogni caso superare il canone dell'intero appartamento, tenendo conto dell'intera superficie convenzionale massima dell'immobile riportata anche nel contratto parziale.** *Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare contestazioni, le parti dovranno:*

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

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

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 8) e del canone che deriva dall'applicazione dei punti 9, 10, 11, 12, 13 e 18 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'articolo 2, commi 3 e 5, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a tre anni, prorogabile di due; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore a tre mesi, di cui all'allegato A) al presente accordo.

### 15. Contratti transitori per studenti universitari

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente punto 8) e del canone che deriva con l'applicazione dei punti 9, 10, 12, 13 e 18 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti di locazione di cui sopra utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo, provvedendo ad integrarlo con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 2, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a sei mesi e superiore a trentasei, prorogabili per lo stesso periodo. Possono, inoltre, essere sottoscritti dal singolo o da gruppi di studenti e dalle aziende per il diritto allo studio universitario; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore ad un mese.

Tali contratti, a condizione che il comune sia sede di Università, possono essere validamente conclusi qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento anche post laurea tali da ricondursi a quelli riconosciuti dalla L.

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

UNIAT UIL  
SICET REG.  
CONFEDILIZIA  
Ass. della Proprietà Edilizia, s.r.l., Pr. Perugia  
Via Sicilia, 39/H - 06124 PERUGIA  
Tel. e Fax 075 506124  
Presidente: Armando Frongia  
UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte, 8/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 94090570754

SUNIA PRO...  
Il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5005586 - 075 506980

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

508/1999, quali Accademie di belle Arti, Accademia nazionale di arte drammatica, ISIA, Conservatori di musica e Istituti musicali parificati, ovvero di specializzazione post laurea in un comune diverso da quello di residenza, di cui all'allegato B).

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

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

**17. 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.

**18. Attestazione bilaterale di rispondenza**

Con specifico riferimento alla deliberazione del Consiglio comunale di Assisi n. 3 del 26/02/2018, i contratti di locazione a canone concordato, anche successivamente alla stipula, devono essere obbligatoriamente corredati da attestazione bilaterale di corrispondenza, al fine di usufruire delle agevolazioni fiscali e tributarie locali. Detta attestazione, allegato 3) del presente accordo, deve essere sottoscritta dal rappresentante di una associazione della proprietà edilizia e di una dei sindacati inquilini, quale conferma di rispondenza del contratto di locazione al contenuto del presente accordo comunale.

**19. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa**

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti, di cui al seguente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere all'apposta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale con le modalità previste dall'art 6 del DM 16/01/2017.

Letto, confermato e sottoscritto

**ASSOCIAZIONI PROPRIETARI**



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

*[Handwritten signature]*  
SIC ET REG.  
*[Handwritten signature]*

**SINDACATI INQUILINI**

SUNIA Prov. PG  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel 075 5005586 - 075 5069837

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte, 81/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 04095440644

CONFEDILIZIA  
Ass. della Proprietà Edilizia - Ill. Pr. Perugia  
Via Sicilia, 39/H - 06123  
Tel. e Fax 075.5030112  
Presidente: Ing. Armando Fronzoni

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

UNITA' OIL  
*[Handwritten signature]*

ALLEGATO 1)

ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

COMUNE DI ASSISI

ZONA CENTRALE		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 35,00	SUB 1	SUB 2
	€ 55,00	€ 68,00

ZONA SEMICENTRO			
SUB - FASCE			
MINIMO	MASSIMO		
€ 30,00	SUB 1	SUB 2	SUB 3
	€ 42,00	€ 57,00	€ 63,00

ZONA PERIFERICA			
SUB - FASCE			
MINIMO	MASSIMO		
€ 25,00	SUB 1	SUB 2	SUB 3
	€ 40,00	€ 48,00	€ 57,00

ZONA DELLE FRAZIONI		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 20,00	SUB 1	SUB 2
	€ 37,00	€ 42,00

**CONFEDILIZIA**  
 Ass. della Proprietà Edilizia della Provincia di Perugia  
 Via Sicilia, 39/H - 06122 Perugia  
 Tel. e Fax 075.5055444  
 Presidente: Ing. Armando F. B. C. U. T.

**UPPI**  
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

UNIAT - UIL  
 Unione Inquilini

**SICUT REG.**  
**SUNIA Prov. PG**  
 Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
 PERUGIA - Via del Macello, 18  
 Tel 075 5005586 - 075 5069837

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

*[Handwritten signature]*

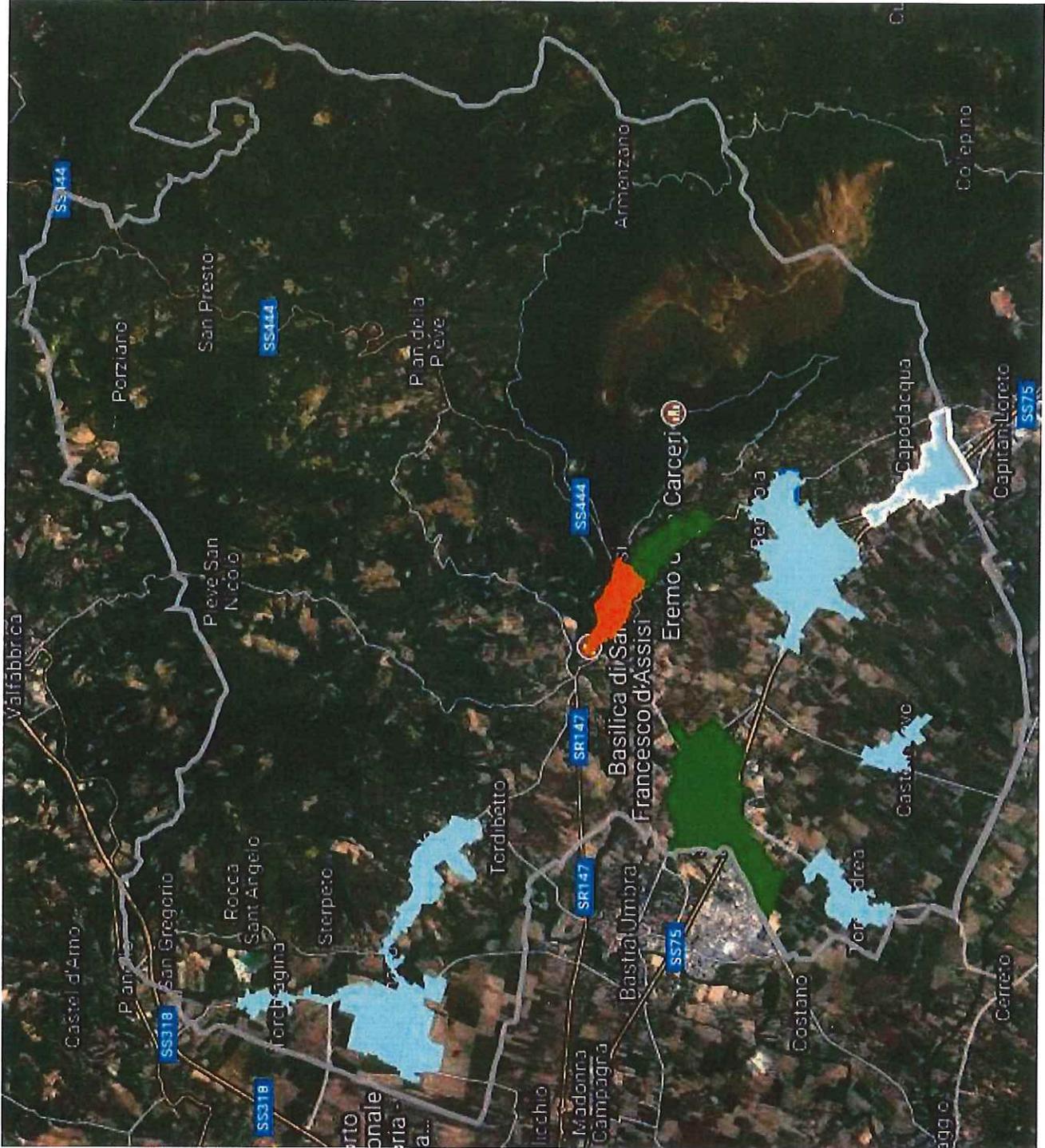
**UNIONE INQUILINI**  
 SEDE REGIONALE  
 Via Campo di Marte, 8/M  
 06124 PERUGIA  
 Code. Disc. 0096440544  
 075/5056392

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

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

*[Handwritten signature]*

ALLEGATO 2 - COMUNE ASSISI



ARANCIONE = ZONA CENTRALE  
 VERDE = ZONA SEMICENTRO  
 CELESTE = ZONA PERIFERICA  
 IL RESTO = ZONA DELLE FRAZIONI



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

*Guere*

**CONFEDILIZIA**  
 Ass. della Proprietà Edilizia - c.lli. Pr. Perugia  
 Via Sicilia, 39/H - 06128 Perugia  
 Tel. e Fax 075.5005212  
 Presidente: Ing. Armando F. P. ...

*Guere*

**U.P.P.I.**  
 Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

**CONFEDILIZIA**  
 Ass. della Proprietà Edilizia - c.lli. Pr. Perugia  
 Via Sicilia, 39/H - 06128 Perugia  
 Tel. e Fax 075.5005212  
 Presidente: Ing. Armando F. P. ...

*Guere*

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

*Guere*

**IL Segretario Regionale dell'Umbria**  
**CRISTINA ...**  
 Perugia  
 Tel. 075 5005586 - 075 5069837

**UNIONE ANQUILINI**  
 SEGRETERIA REGIONALE  
 Via Carlo Martello, 8/M  
 06144 PERUGIA  
 Tel. Fax 075 54440544

*Guere*

ACCORDO PER LA STIPULA  
DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO  
COMUNE DI ASSISI

ATTESTAZIONE BILATERALE DI RISPONDEZZA

L'Organizzazione ....., in persona di ....., e l' Organizzazione.....in  
persona di..... firmatarie dell'Accordo territoriale per il Comune di Assisi  
depositato il ..... e della deliberazione C.C. di Assisi n. 3 del 26/02/2018

premessi che

il sig. .... C.F. .... residente a ..... in Via/Pza ..... n. ....  
nella qualità di locatore e il sig. .... C.F. ....residente a ..... in  
Via/Pza ..... n. .... nella qualità di conduttore  
dell'immobile/porzione di immobile sito a ..... in Via/P.za..... n. ....,  
piano.... int.....; identificato al catasto fabbricati nel foglio\_\_\_; part. \_\_\_; sub\_\_\_;

con riferimento al contratto stipulato il ..... e decorrenza il .....,  
registrato il..... al n.....presso l'Agenzia delle Entrate ....in corso di  
registrazione, essendo i termini non ancora scaduti, chiedono l'attestazione di  
rispondenza e dichiarano, sotto la loro responsabilità, quanto segue:

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

TOTALE SUPERFICIE Mq. \_\_\_\_\_

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

TOTALE ELEMENTI OGGETTIVI. \_\_\_\_\_

3. ALTRI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE  
CONCORDATO

\_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_

SUPERFICIE CONVENZIONALE MQ \_\_\_\_\_

ZONA \_\_\_\_\_ SUB FASCIA \_\_\_\_\_

FASCIA DI OSCILLAZIONE MIN/MAX € \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

CANONE CONCORDATO:

MENSILE: € \_\_\_\_\_

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 075 500 4344  
mail: asppi.perugia@gmail.com  
www.asppi.perugia.it



CONFEDILIZIA  
Ass. della Proprietà Edilizia: ell. Pr  
Via Siorra, 39/H - 06123  
Tel. e Fax 075.5055...  
President: ing. Armando F. 10 10 10

FEDER. CASA  
Av. Marta Serpolla  
Segretario Regionale dell'Umbria

\_\_\_\_\_

ANNUALE: € \_\_\_\_\_

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

ATTESTANO

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

il proprietario

il conduttore

  
**U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

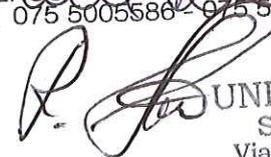
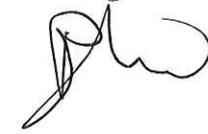
p. l'Organizzazione  
proprietà edilizia

p. l'Organizzazione  
degli inquilini  
**Il Segretario**  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA Via del Macello, 18  
Tel 075 5005586 - 075 5069837



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

**CONFEDILIZIA**  
Ass. della Proprietà Edilizia all'Umbria  
Via Sicilia, 39/H - 06123 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5056112  
Presidente: Ing. Armando F. B. Ricci


**UNIONE INQUILINI**  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte 135/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 94095440544

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

**LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA**  
(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 .....

**CONFEDILIZIA**  
Ass. della Proprietà Edilizia - Perugia  
Via Sicilia, 39/41 - 06128  
Tel. e Fax 075.5050114  
Presidente: Ing. Armando Fracchi

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
(Durata)



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 0755004344  
mail: asppl.perugia@gmail.com  
www.asppiperugia.it

Il contratto è stipulato per la durata di ..... anni (6), dal ..... al ....., e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3 della legge n. 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3. Alla scadenza del periodo di proroga biennale ciascuna parte ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni ovvero per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle stesse condizioni. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

**Articolo 2**  
(Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito ..... e depositato il ..... presso il Comune di ....., ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra ..... (7) in data ....., è convenuto in euro ....., che il conduttore 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.

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

UNIA7-VUL

Confedilizia stamp  
L. 12/11/2004  
Confedilizia stamp

Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5065586 - 075 5069837

Handwritten signature

431/1998, è convenuto in euro ....., importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... (4)

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

### Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro ..... pari a ..... mensilità (9) del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione, salvo che la durata contrattuale minima non sia, ferma la proroga del contratto per due anni, di almeno 5 anni o superiore. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Eventuali altre forme di garanzia:..... (10).

### Articolo 4

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D) al decreto 16/01/2017 emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998.

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

### Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 0755004344  
mail: [asppi.perugia@gmail.com](mailto:asppi.perugia@gmail.com)  
[www.asppi.perugia.it](http://www.asppi.perugia.it)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

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

### Articolo 6

(Pagamento)

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

### Articolo 7

(Uso)

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

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

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

U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

SUNIA PROV. PG  
Il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA Via del Macello, 18  
Tel. 075 5005586 - 075 5069837

CONFEDILIT  
Ass. della Proprietà Immobiliare della Prov. Perugia  
Via Sicilia, 99/A - 06123  
Tel. e Fax 075.5050114  
FEDER.CASA  
Avv. Marta Serpella  
Segretario Regionale dell' Umbria  
Ing. Armando F. P. Ric. Ur

UHIATUIL  
[Signature]

SICIST  
[Signature]

[Signature]

[Signature]

**Articolo 8**  
(Recesso del conduttore)

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

**Articolo 9**  
(Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue: ..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

**Articolo 10**  
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

**Articolo 11**  
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni.

Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

**Articolo 12**  
(Impianti)

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

Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura di 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: .....



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

U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

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

CONFEDILIZIA  
Ass. della Proprietà Edilizia - eli. Per...  
Via Sicilia, 39/H - 06128  
Tel. e Fax 075.500...  
Presidente: Ing. Armando F...

FEDER. CASA  
Avv. Maria Serpella

Segretario Regionale dell'Umbria

UNIAT-VIC  
S. M. M. M.

SICRET

SUNIA Provi.10  
Il Segretario  
CRISTINA PIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5005586 - 075 5069837

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**Articolo 14**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato E al citato Decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

**Articolo 15**

*(Varie)*

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole: .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 3 (*Deposito cauzionale e altre forme di garanzia*), 4 (*Oneri accessori*), 6 (*Pagamento*), 9 (*Consegna*), 10 (*Modifiche e danni*), 12 (*Impianti*), 13 (*Accesso*), 14 (*Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale*) e 15 (*Varie*) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 0755004344  
mail: [asppi.perugia@gmail.com](mailto:asppi.perugia@gmail.com)  
[www.asppiperugia.it](http://www.asppiperugia.it)

*[Handwritten signature]*

**U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

**CONFEDILIZIA**  
Ass. della Proprietà Edilizia degli Inquilini  
Via Sicilia, 39/H - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075.5000000  
Presidente: Ing. Armando Fiorucci

**SUNIA Prov. PG**  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel 075 5005586 + 075 5069837

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**UNIONE INQUILINI**  
SEDE REGIONALE  
Via Giamartino Diarte, 8/M  
06100 PERUGIA  
Cod. Fisc. 04095440544

*[Handwritten signature]*

**SICET REC.**

**UNIAT-UIR**  
*[Handwritten signature]*

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

*[Handwritten signature]*

**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 localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) 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.



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

(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:

*[Handwritten signature]*

Sono a carico del conduttore, per le quote di competenza espone 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) .....

**CONFEDILUGA**  
Ass. delle Locazioni Immobiliari in Perugia  
Via S. Maria 30/A - 06087 PERUGIA  
Tel. 075 5004344 - 075 5004345

**FEDER.CASA**  
Presidente Ing. Armando F. Di Biase  
Avv. Marta Serpolla  
Segretario Regionale dell'Umbria

**UNIONE INQUILINI**  
SEDE REGIONALE  
Via Campi di Marte 28/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 94095440544

**SUNIA Prov. PG**  
Il Segretario  
**CRISTINA PIABRELLI**  
Via del Macello, 18  
PERUGIA  
Tel 075 5005586 - 075 5069837

**SECRETARIO**  
*[Handwritten signature]*

**U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

*[Handwritten notes: UNIA7-VIC, 1/1/1998]*

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

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.



Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA - Tel. 0755004344  
mail: [asppi.perugia@gmail.com](mailto:asppi.perugia@gmail.com)  
www.asppiperugia.it

CONFEDILIZIA  
Ass. della Proprietà Edilizia  
Via Sicilia, 39/H - 06128 PERUGIA  
Tel. e Fax 075 5055112  
Presidente: Ing. Armando Fracchetti

SUNIA Prov. PG  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel 075 5005586 - 075 5069837

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte, 8  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 14095370544

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

SILET REG.

U.P.P.I.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

UFFICIO

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

Il/La (1) ..... di seguito denominato/a locatore (assistito/a da (3)..... in persona di ..... ) concede in locazione a (2) ..... di seguito denominato/ a conduttore, identificato/ a mediante (4) ..... (assistito/ a da (3) .....in persona di .....), che accetta, per sé e suoi aventi causa,

A) l'unità immobiliare posta in ..... via ..... n. .... piano ..... scala ..... int. .... composta di n. .... vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: solaio, 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: solaio, 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)



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

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

Articolo 2  
(Natura transitoria)

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

Articolo 3  
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale definito tra ..... e depositato il ..... presso il Comune di ..... , ovvero dell'accordo integrativo sottoscritto tra .....(9) in data ....., è convenuto in euro ..... , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro ..... ciascuna, alle seguenti date: .....(5)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 4, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro ..... , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. .... rate eguali anticipate di euro .....ciascuna, alle seguenti date ..... (5)

**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)*



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

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

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

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota..... **(13)** di euro....., salvo conguaglio.

**Articolo 6**  
*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 Legge 431/98.

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

**Articolo 7**  
*(Pagamento)*

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, quale ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualsiasi causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

**Articolo 8**  
*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

**Articolo 9**  
*(Recesso del conduttore)*

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno due mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese

SUNIA PROV. PG  
Il Segretario  
CRISTINA MASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5005066 / 075 5069837

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

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signatures of the parties]*

dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Le modalità di subentro sono così concordate tra le parti: .....

**Articolo 10**  
(Consegna)



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

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.

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal Regolamento allegato al citato Decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

### Articolo 16

(Varie)

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole .....

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

A mente degli articoli 1341 e 1342 del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Natura transitoria), 4 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 5 (Oneri accessori), 7 (Pagamento), 9 (Recesso del conduttore), 10 (Consegna), 11 (Modifiche e danni), 13 (Impianti), 14 (Accessi), 15 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale), 16 (Varie) del presente contratto.

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

UNIONE INQUILINI  
SEGRETERIA REGIONALE  
Via Campo di Marte, 87M  
0124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 9473440544

SUNIA Prov. PG  
Il Segretario  
CRISTINA RIASTRELLI  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel 075 5005586 - 075 6069837

U.P.P.  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

ASPPI  
Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 21 - 0124 Perugia  
mail: asppei@perugia.com  
www.asppei-perugia.it  
Tel. 075-5004344



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

*ipulli*



**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 alla 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 localarla 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 perfezionamento ovvero 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 dalle 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 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:

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

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

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

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

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

UNIONE INQUILINI  
SEDE REGIONALE  
Via Campo di Marte 6/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Assoc. 095440544

SUNIA Prov. di Perugia  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel 075 5005586 - 075 5069837

*Acquasanta*

*Unghia*

15

- e) .....
- f) .....
- g) .....

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

Il conduttore è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla locatrice, per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi, una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente. E' in facoltà della locatrice richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di documentate variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio, che deve essere versato entro sessanta giorni dalla richiesta della locatrice, fermo quanto previsto al riguardo dall'articolo 9 della legge n. 393/78. 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.

(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.

*[Handwritten signature in blue ink]*

*[Handwritten signature in black ink]*

**U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

*[Handwritten signature]*

**U.P.P.I.**  
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

**ASPPI**  
PERUGIA

Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari  
Via del Macello, 121 - 06128 PERUGIA - Tel. 075 500 43 44  
mai: asppei.perugia@gmail.com  
www.asppiperugia.it

**SUNIA Prov. PG**  
Il Segretario  
**CRISTINA PIASTRELLI**  
PERUGIA - Via del Macello, 18  
Tel. 075 5005586 - 075 5069837

**UNIONE INCOPIUMI**  
SEDE REGIONALE  
Via Camporeale, 8/M  
06124 PERUGIA  
Cod. Fisc. 94095440544

*[Handwritten signature]*

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