

UDU PERUGIA

LUIGIO 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, 8/M - 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
(Doct. 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 Sicilia, 398 - 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' UMBRIA
UBU PERUGIA
P. BIANCHI

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

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

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

CONFEDERAZIONE - APE
Ass. della Proprietà Immobiliare della Prov. di Perugia
Via Stella, 39H - 06100 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5056212

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. 075.506983/310
e-mail: suniaperugia@libero.it

• ZONA 5- (DELLA TERRAZZA)
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;

CONFEDINZIA - APE
As. nella Provincia di Perugia
Via Sicilia, 39A - 06178 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212

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

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

S'ICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

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

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

Giulio

SECRETARIA REGIONALE
SINACQUA 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: sunia.perugia@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. - U.I.I.
Provincia di Perugia
Via Ruggiero d'Andrea, 5/r
06124 PERUGIA

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE

Aurelio Ricca
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

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppe Bagnoli
Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@libero.it

SECRETARIA
CASA INQUILINI
PER TERRITORIO

ZONA 2-(SEMICENTRO – SANT ERACLIO) :

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e **3**
- Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra **4** e **5**
- Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a **5**

ZONA 3-(PERIFERICA):

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e **3**
- Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra **4** e **5**
- Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a **5**

ZONA 4-(DELLE FRAZIONI):

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e **3**
- Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra **4** e **5**
- Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a **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 della 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

PER SINISTRA UNIVERSITARI

UDU PERUGIA
Pierluigi Marcolli

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

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

Coceri

[Handwritten 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

CUNIA PROV. LE
il segretario

CRISTINA DI STRELLI
PERUGIA, Via del Macello, 13
Tel. 075.5069937/818
e mail: sun@perugia@libero.it

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/le 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'Andreotto, 5/A
06124 PERUGIA

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

FEDERQASA
Avv. Maria Sappella
Segretario Regionale dell'Umbria

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8
06124 PERUGIA
Tel. 075.5056392 Cell. 340.6072337

SUNIA PROV. LE
IL SEGRETARIO
CRISTINA CASARELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075.5056392/72.0
e-mail: sunia@perugia.unia.it

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

- 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

SICILIA
SARDEGNA
TERRITORIO

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 PIAGATTI
Via del Mercato, 18
Perugia - Tel. 075.5069877
Cell. 340.6072337

PER SINISTRA UNIVERSITARI
UNIONE INQUILINI
PERUGIA

FEDER.CASA
A.M. Maria Sappolà
Segretario Regionale dell'Umbria

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@unibria.com

Caro

Caro

CONFEDERAZIONE - APE
Ass. delle Proprietà Immobiliari della Prov. di Perugia
Via Stralino 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
Aureli Rufface
Via Campo di Marte, 84 - 06128 PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

FEDER.CASA
Av. Maria Serpolla
Via A. Ciceroni, 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 Manno

UNTA PROV. LE
IL SEGRETARIO
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via S. Marcello, 18
Tel. 075069837/810
e-mail: sunia.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

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.

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

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: _____

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV.LE
(Dot. Claudio Moretti)
Via A. Cecconi, 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. 075.5736441

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 PROV. LE UMBRIA
 (Dipartimento di Perugia)
 Via A. Cenci, 29 - Tel. 075.5736441
 06123 PERUGIA

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

colonna

1957
1958
1959

1960
1961
1962

1963

CONFIDENTIAL - APE

APPENDICE

CONFAPP

CONFASIME

ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE

All. 3

SUMMA

CONCORDATO NEL COMUNE DI FOLIGNO

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

L'Organizzazione ,in persona di , e l'Organizzazionein persona difirmatarie 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 dimq,cantina dimq, superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore(giardino)dimq, superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare dimq, autorimessa singola(garage) dimq, posto macchina in uso esclusivo dimq

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 - APP

UMAF APS UD ROMA

consorzio

Faenza

Consorzio

- 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; APE - ~~CASEALINA~~
- 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. APAP

TOTALE ELEMENTI OGGETTIVI n: _____

3. ALTRI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO:

SUPERFICE CONVENZIONALE MQ _____, _____

AREA URBANA OMOGENEA: ZONA _____, SUB FASCIA _____

FASCIA DI OSCILAZIONE : MIN/MAX € /MQ _____ / _____

CANONE CONCORDATO:

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 ; subCat. A/..... ;R.C. Euro autorimessa singola: foglio.. ; particella ; sub ,Cat. C/6 . ;R.C. Euro.

A) Il conduttore p.l'Organizzazione Inquilini

.....

B) Il locatore p.l'Organizzazione dei proprietari

.....

CONTR. ASS. P. URBANA

STEF. CASI

UNION APS URBANA

UNIONE INQUILINI

FEDER. CASE

CASA