



Comune di Perugia - AMC.PG.A01

Con la presente si attesta che

Mittente : CONFEDILIZIA - APE - ASSOCIAZIONE DEI PROPRIETARI DI CASA
VIA SICILIA, 39/H - 6128 PERUGIA (PG)

UNIONE INQUILINI DI PERUGIA
VIA CAMPO DI MARTE, 8/M - 6124 PERUGIA (PG)

SUNIA FEDERAZIONE PROVINCIALE DI PERUGIA
VIA DEL MACELLO, 18 - 6128 PERUGIA (PG)

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI ASPPI
PROVINCIALE DI PERUGIA
VIA DELLA MADONNA ALTA, 142 - 6128 PERUGIA (PG)

UNIAT/UIIL
VIA RUGGERO D'ANDREOTTO, 5/A - 06124 PERUGIA (PG)

FEDER.CASA - SEGRETERIA PROVINCIALE DI PERUGIA
VIA ANTONIO PIGAFETTA, 21 - 6125 PERUGIA (PG)

UPPI (UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI)
PIAZZA ITALIA, 4 - 06121 PERUGIA (PG)

SICET-SINDACATO INQUILINI CASA E TERRITORIO- REG.LE-UMBRIA
VIA CAMPO DI MARTE, 4/N - 6124 PERUGIA (PG)

A.P.P.C. (ASSOCIAZIONE PICCOLI PROPRIETARI CASE)
VIA ARTURO CHECCHI, 29 - 06123 PERUGIA (PG)

Ha presentato in data : 18/06/2018

Il documento di tipo : Comunicazione

Oggetto : ACCORDO PER IL COMUNE DI PERUGIA IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 09
DICEMBRE 1998 N° 431 E DECRETO 16 GENNAIO 2017 DEL MINISTERO
DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI (G.U. N°62 DEL 15/03/2017)

Protocollo generale : GE/2018/0137775

Del : 18/06/2018 **Ore :** 16:30

Assegnato a : 01.01.00.01 - Sindaco
01.01.00.10 - Ass.Urbanistica-Edilizia Privata-Sport

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via C. C. (po) di ... 8/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

075/5056392

ASPPI

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA
Tel. 075 5004344 - Fax 1782719789
E-mail: asoppi.perugia@tiscali.it

ACCORDO PER IL COMUNE DI PERUGIA

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 18 del mese di giugno,

TRA

le associazioni della proprietà come di seguito rappresentate:
APE-Confedilizia – il presidente provinciale Fronduti Armando
APPC – il presidente provinciale Moretti Claudio
ASPPI – il presidente provinciale Tonzani Enzo
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 regionale Serpolla Marta
SICET – il delegato provinciale Pampanelli Alessandro
UNIAT – la delegata provinciale Montanari Isabella
Unione Inquilini – il segretario regionale Ribac Aurel



PROT. 137775

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

CONFEDILIZIA APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 39/A - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5058212
Presidente: Ing. Armando Fronduti

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

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

U.P.P.I.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Giuseppina Balducci
Via C. Battisti, 81 - Foligno
Tel. 368 3351068 - giuseppinabalducci@gmail.com

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 2 (due) a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito.

Il presente accordo resta in vigore sino alla definizione del nuovo accordo comunale debitamente sottoscritto dalle associazioni interessate, ed al successivo deposito presso l'ufficio protocollo. In presenza di specifiche e rilevanti esigenze, si può procedere alla verifica dei contenuti dell'accordo. Pertanto, mediante motivata domanda, ogni organizzazione firmataria può richiedere al comune una nuova convocazione delle parti per introdurre modifiche ed integrazioni. Nel caso di mancata convocazione da parte del comune e trascorsi trenta giorni dalla richiesta, è la stessa organizzazione istante a poter procedere alla convocazione.

Prima della scadenza, ciascuna delle organizzazioni firmatarie può chiedere al comune di provvedere alla convocazione delle Organizzazioni interessate per l'avvio della procedura di rinnovo. Trascorsi inutilmente trenta giorni dalla richiesta, ciascuna delle Organizzazioni firmatarie può procedere di propria iniziativa alla convocazione.

4. Obbligatorietà dei tipi di contratto

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

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

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

Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per **ciascuna sub-fascia**, così come espressamente indicati nella tabella di cui **all'allegato 1)** del presente accordo. Il canone potrà essere annualmente aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dell'aumento del costo della vita per famiglie di impiegati ed operai nella misura massima del 75%.

6. Individuazione delle aree urbane omogenee

Ai fini della determinazione del canone di locazione, le aree urbane omogenee sono individuate tenendo conto dei valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali (trasporti pubblici, verde pubblico, servizi scolastici e sanitari, esercizi commerciali, ecc.), e denominate nella seguente maniera:

- ZONA CENTRALE (ex Zona 1 – Centro Storico)
- ZONA SEMICENTRO (ex Zona 2 – Semicentro)
- ZONA PERIFERICA (ex Zona 3 – zona periferica)
- ZONA DELLE FRAZIONI (ex Zona 4 – zona rurale)

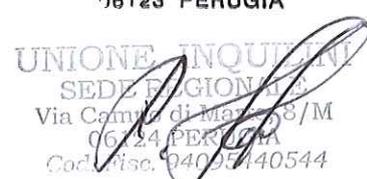
Per l'individuazione delle suddette zone/aree omogenee si fa esplicito riferimento alla cartografia allegata, quale parte integrante, al precedente accordo del comune di Perugia depositato in data 28/09/2000 prot. 74595, come modificato dagli accordi depositati in data 04/11/2010, prot. 0207340 e in data 12/11/2015, prot. n. 2015/0196963.

 **ASPPI**

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA
Tel. 075 5004344 - Fax 1782719789
E-mail: asppei.perugia@iscali.it


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

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

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campello di Marone 58/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 04095740544


CONFEDILIZIA - ATE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia 26/H - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5158212
Presidente: *Ing. Armando Fronduti*

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


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

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Giuseppina Balducci
Via C. Battisti, 81 - Foligno
Tel. 368 3351068 - giuseppinabalducci@gmail.com


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

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

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

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

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

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

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

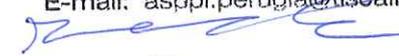
8. Calcolo superficie convenzionale

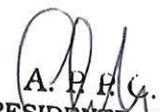
La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di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

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

 **ASPP**

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA
Tel. 075 500 43 44 - Fax 178 27 19 789
E-mail: asppi.perugia@tiscali.it


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


A. P. R. G.
IL PRESIDENTE PROVLE
(Dott. Claudio Moretti)
Via A. Checchi, 29 - Tel. 075/573644 -
06123 PERUGIA

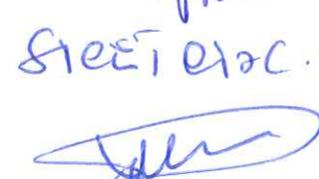

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Camporotondo Marone/M
06128 PERUGIA
Cod. Fisc. 04095540544


CONFEDILIZIA - AGE
Ass. della Proprietà e Utilità della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 41/M - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075/5058212
Presidente: Ing. Armando Fronduti


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


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

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Giuseppina Balducci
Via C. Battisti, 81 - Foligno
Tel. 368 3351068 - giuseppinabalducci@gmail.com



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

9. Determinazione del canone di locazione

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

ZONA CENTRALE:

Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 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 5;

Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 5;

ZONA 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;

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

Il canone di locazione concordato tra le parti, dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia così come determinata. Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo per l'accesso alla sub-fascia, il canone concordato dovrà essere sempre inferiore e mai pari al valore massimo stabilito per la sub fascia considerata.

10. Immobile arredato

Quando l'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 la maggiorazione con percentuali comprese tra 1 (uno) e il massimo consentito, solo nel caso di alloggio parzialmente arredato.

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%.



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA
Tel. 075 5004344 - Fax 178 27 19789
E-mail: asppei.perugia@tiscali.it

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

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

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte 8/M
06128 PERUGIA
Cod. Fisc. 94075440544

CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia 1/4 - 06128 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5050212
Presidente: Ing. Armando Frandini

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

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

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Giuseppina Balducci
Via C. Battisti, 81 - Foligno
Tel. 368 3351068 - giuseppinabalducci@gmail.com

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

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

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

Con l'accordo di almeno 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.

15. 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. Detti contratti, in conformità all'articolo 2, commi 3 e 5, della legge n. 431/98, non possono avere una durata inferiore a tre anni, prorogabile di due; con espressa previsione negli stessi del preavviso di risoluzione da parte del conduttore/i non superiore a tre mesi.

16. Contratti transitori ordinari

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

Il canone dei contratti transitori ordinari, per favorire la mobilità sul territorio, è

 **ASPPI**

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA
Tel. 075 5004344 - Fax 1782719789
E-mail: asppei.perugia@fiscali.it


SUNIA Prov. PG
Il Segretario
CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel 075 5005536 - 075 5069837


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


UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE UMBRIA
Via Campitolo, Macello, 18/M
06128 PERUGIA
Cod. Cont. 06095440544


CONFEDILIZIA - APE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via S. Lucia, 10 - 06128 PERUGIA
Tel. 075/5036212
Presidente: Ing. Armando Fronduti

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




Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio
SEDE REGIONALE UMBRIA

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Giuseppina Balducci
Via C. Battisti, 81 - Foligno
Tel. 368 3351068 - giuseppinabalducci@gmail.com


SISTEMA

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

- a) frequenza a corsi di studi e/o di formazione;
- b) necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;
- c) previsioni di trasferimento o trasferimento, anche temporaneo della sede di lavoro;
- d) contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;
- e) assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- f) quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto - suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- g) acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro massimo 18 mesi;
- h) ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- i) impegni collegati con campagne elettorali;
- j) incarico professionale a termine;
- k) qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore legata ad un evento certo a data prefissata, espressamente documentata e riportata in contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16.01. 217 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente dal presente accordo, sono assistite da almeno una associazione della proprietà edilizia e da 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:



ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA
Tel. 075 500 43 44 - Fax 178 27 19 789
E-mail: asp.pi.perugia@tiscali.it

SUNIA Prov. PG
Il Segretario

CRISTINA PIASTRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel 075 5005586 - 075 5069837

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

UNIONE INQUILINI
SEDE REGIONALE
Via Campo di Marte 18/M
06124 PERUGIA
Cod. Fisc. 94095440544

CONFEDILIZIA - AFE
Ass. della Proprietà Edilizia della Prov. di Perugia
Via Sicilia, 10 - 06122 PERUGIA
Tel. 075.5058212
Presidenti: Ing. Armando Frattoluzi

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

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

U.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Giuseppina Balducci
Via C. Battisti, 81 - Foligno
Tel. 368 3351068 - giuseppinabalducci@gmail.com

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

17. Contratti transitori per studenti universitari

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

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

18. Canone massimo dell'alloggio sociale e accordo integrativo

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione dell'articolo 9 del presente accordo. I canoni massimi dell'alloggio sociale, in applicazione dell'art. 2, comma 3, del decreto 22 aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche in riferimento a quanto stabilito dall'articolo 1, comma 7, secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione del canone massimo, come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite nel presente accordo.

Nella definizione di detti canoni si applicano le modalità di calcolo previste all'articolo 9 del presente accordo ma il canone di locazione massimo in nessun caso potrà essere superiore al canone medio così come determinato dalla fascia di appartenenza.

Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'art 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

19. Accordi integrativi grandi proprietà

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

ASPPI
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
 Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA
 Tel. 075 5004344 - Fax 1782719789
 E-mail: asppei.perugia@tiscali.it

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

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

UNIONE INQUILINI
 SEDE REGIONALE
 Via C. Battisti, 81/M
 06124 PERUGIA
 Cod. Fisc. 94095440544

CONFEDILIZIA - F.I.
 Ass. della Proprietà Immobiliare Prov. PG
 Via Sicilia, 39/H - 06128 PERUGIA
 Tel. e Fax 075.5056212
 Presidente: Ing. Armando Freni

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

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

U.P.P.I.
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
 Giuseppina Balducci
 Via C. Battisti, 81 - Foligno
 Tel. 368 3351068 - giuseppinabalducci@gmail.com

migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n. 146.

20. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato D), del Decreto 16 gennaio 2017.

Per quanto non previsto nella citata Tabella Oneri Accessori, la parti fanno riferimento alle norme vigenti e agli usi locali.

21. Attestazione bilaterale di rispondenza ex art. D.M. 16.01.2017

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

Per il raggiungimento di tale fine:

1. Le parti contrattuali possono essere assistite congiuntamente, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori.
2. Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017 sono rilasciate alla parte richiedente da una organizzazione degli inquilini e da una della proprietà edilizia firmataria del presente accordo secondo le modalità e tramite l'elaborazione e consegna del modello di attestazione di cui all'Allegato 3) al presente accordo.

22. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di locazione, di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere all'apposta Commissione di Negoziazione Paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del D.M. 16/01/2017 con le modalità stabilite dal Regolamento allegato E) del DM 16/01/2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello Allegato 4) al presente Accordo.

Letto, confermato e sottoscritto.

ASSOCIAZIONI PROPRIETARI



ASPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via del Macello, 21 - 06128 PERUGIA
Tel. 075 500 4344 - Fax 178 27 19 789
E-mail: asppi.perugia@tiscali.it

A. P. P. C.

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

SINDACATI INQUILINI

SINDACATO PROV.LE

Il Segretario
CRISTINA DI STRELLI
PERUGIA - Via del Macello, 18
Tel. 075 5000037

UNIONE INQUILINI

SEDE REGIONALE
Via Carlo di Matice, 8/M
06124 PERUGIA
C.A. n. 9/095440544

U.P.P.I.

UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Giuseppina Balducci
Via C. Battisti, 81 - Foligno
Tel. 368 3351068 - giuseppinabalducci@gmail.com

STETI.OAC

STETI.OAC

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

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

CONFEDILIZIA - AGE
Ass. della Proprietà Edilizia del Prov. di Perugia
Via Sicilia, 47/A - 06123 PERUGIA
Tel. e Fax 075.5056212
Presidente: Ing. Armando Promad