Protocollo Comune di Panicale N° 3982 del 02.03.2023

AL SINDACO

DEL COMUNE DI PANICALE

Trasmessa mediante PEC

OGGETTO: DEPOSITO ACCORDO CANONE CONCORDATO DEL 27 FEBBRAIO 2023

Le scriventi Associazioni sindacali della Proprietà Edilizia e dei conduttori, che sottoscrivono la presente, inviano copia dell'accordo comunale redatto in conformità alla legge n. 431/1998 e al Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017.

DISTINTI SALUTI

U.P.P.I. – (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari)

SAI CISAL – (Sindacato degli Inquilini)

ASSOCASA – (Sindacato degli Inquilini)

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

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

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI PANICALE

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

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

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

TRA

I SINDACATI RAPPRESENTATIVI dei PROPRIETARI:

(in ordine di adesione all'Accordo)

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

- ***UPPI - Presidente Provinciale Giuseppe Macchione***

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

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

Delegati alla firma Attestato D.M. 16.01.2017:

Giuseppe Macchione - Luciana Galmacci - Susanna Ligios

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

E

I SINDACATI RAPPRESENTATIVI degli INQUILINI:

- ***SAI CISAL - SEGRETARIO REGIONALE FRANCO RIGHETTI***

06124 Perugia - Via Campo di Marte n. 8/F – Tel. 346 289 39 20

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

Delegato alla firma Attestato D.M. 16.01.2017

Franco Righetti

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI - SAI CISAL - PERUGIA

****

- ***ASSOCASA SEDE PROVINCIALE DI PERUGIA***

Dott.ssa VALENTINA OROLOGIO

06127 PERUGIA - VIA MAGNO MAGNINI, 18/24

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

Delegata alla FIRMA Attestato D.M. 16.01.2017

Valentina Orologio

ASSOCASA
Segreteria Provinciale Perugia

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 Panicale, 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 5 anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c) della legge 24 febbraio 1992, n. 25", e successive modifiche e integrazioni.
Vista la nota, prot. CG/0057753 del 07.11.2014, della Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento protezione civile con la quale ha inviato l'elenco dei comuni nel territorio della Regione Umbria per i quali è intervenuta la dichiarazione dello stato di emergenza nel periodo dal 23 maggio 2009 al 23 maggio 2014;
Vista la delibera del Consiglio dei Ministri del 6 luglio 2012 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 160 dell'11 luglio 2012 con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il territorio della Regione Umbria, in relazione ad una grave crisi idrica;

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI - SAICASAL - PERUGIA

Tutto ciò premesso e considerato

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

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

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

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

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

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

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.

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI - SICISAL - PERUGIA

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

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

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

B) **IL SINDACATO INCARICATO PRESTERA' L'ASSISTENZA richiesta, da REMOTO, con timbro del Sindacato, fornito di Codice Fiscale, firma DIGITALE del Presidente o Segretario del Sindacato stesso, per dare VALIDITA' al contratto di locazione completo di tutti i dati, e lo restituisce, allegando L'ATTESTATO di RISPONDENZA, per poter USUFRUIRE, il Locatore della Cedolare Secca 10%;**

C) **Sconti IMU e TASI del 25%; Riduzione 30% su base imponibile; l'inquilino (o, famiglie di studenti): uno SCONTO fiscale fino a €. 495,80.**
Il mantenimento degli stessi livelli di canone (Elementi Base), come nel triennio previgente, anche in considerazione della perdurante staticità delle dinamiche del mercato della locazione;

D) **PREMIALITA' - (Allegato 2A) per ALLOGGI che abbiano adottato TECNOLOGIE per il risparmio energetico e/o abbiano creato strutture per facilitare il facile accesso all'alloggio, di persone disabili, e/o con servizi al facile USO dei Servizi interni all'alloggio; Alloggi per studenti dotati, almeno di 2 bagni, per i quali il locatore consente contratti individuali, forniti di TV e INTERNET;**

2. **Ambito di applicazione**

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

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

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

Il presente accordo depositato con le modalità previste dall'art. 7 comma 2 del D.M. 16/01/2017 ha durata di **anni 3 (tre)** a decorrere dal giorno successivo a quello di deposito presso l'ufficio protocollo del comune di Panicale.
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.**

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

4. **Obbligatorietà dei tipi di contratto - Allegati A), B), C).**

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

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI - SICISAL - PERUGIA

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

Il canone viene determinato €/mq/anno, sulla base della moltiplicazione della superficie convenzionale dell'immobile con i corrispondenti valori definiti per ciascuna area urbana omogenea e per le relative sub-fasce di riferimento, dedotte in base al numero degli elementi caratteristici dell'immobile.
Le parti potranno concordare il canone di locazione entro i valori minimi e massimi stabiliti per ciascuna sub-fascia, così come espressamente indicati nella tabella di cui all'allegato 1) del presente accordo. Il canone potrà essere annualmente aggiornato in base alle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dell'aumento del costo della vita per famiglie di impiegati ed operai nella misura massima del 75%.

6. Individuazione delle aree urbane omogenee

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

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

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

Per l'individuazione delle suddette zone/aree omogenee relative al comune di Panicale, si fa esplicito riferimento alla planimetria, **(Allegato come accordo precedente)**, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente accordo.
Nel caso che i singoli edifici vengano attraversati dalla linea di confine delle aree si considererà l'intero edificio incluso nell'area ove trova ubicazione il civico di ingresso.
Si precisa che l'individuazione del numero delle aree omogenee con le quali è stato suddiviso il comune, corrispondente all'indicazione dei valori della sub-fascia, per cui il territorio comunale interessato è stato suddiviso nelle sole aree urbane omogenee per le quali è stato indicato **il valore delle sub-fasce all'Allegato 1**).

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

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

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

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI CISAL PERUGIA

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

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

- [ ] A) vano con destinazione cucina con almeno una finestra
- [ ] B) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 20 piano fuori terra
- [ ] C) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- [ ] D) riscaldamento centralizzato o autonomo;
- [ ] E) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- [ ] F) interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- [ ] G) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- [ ] H) porte blindate;
- [ ] L) vetri termici;
- [ ] J) abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- [ ] K) appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmenteristrutturato 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;

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

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

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

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

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI CISAL PERUGIA

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

Superficie convenzionale. Mq. _ Elementi Base N. ___; Elementi Premium N. _____

Arredato +% ___; + 5% x /locazioni parziali/individuali ____ cucina con finestra ____

Impianti tecnologici di esalazione e scarico ____ Ascensore ____ Doppio bagno _____

Elementi Qualificanti dell'alloggio: Sufficienti ___ Buoni ___ Ottimi ___ Eccellenti ___

VARIE _____

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

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

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

8. Calcolo superficie convenzionale

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella definita nel capitolo "Criteri utili per la misurazione degli immobili" contenuto nel listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria e pubblicato a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Terni nel III trimestre 2014 (con esclusione delle lettere b-c-d). Modificato per superfici utili di appartamento inferiori a mq 46 e per superfici tra mq 46 e mq 70 continuano a valere le stesse maggiorazioni di cui all'art. 13 della legge 392/78 ancorché abrogato. Per superfici **maggiori di mq 140** si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque **non inferiore a mq 140.**

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

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, 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.

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI - SAICISAL - PERUGIA

9. Determinazione del canone di locazione

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

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

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

ZONA SEMICENTRO 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;

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

ELEMENTI BASE - ELEMENTI PREMIUM
v. Art. 7 (vedi Art. 14 - Immobili o zone Pregio)

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

ZONA (1) CENTRALE:
Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3; da 1 a 3 ..... fino 15%
Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 3; ..... fino 35%

ZONA (2) SEMICENTRO E PERIFERICA:
Sub fascia 1 - un n. di elementi compreso tra 0 e 3; da 1 - 3 elementi ..... fino 10%
Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6; ..... fino 20%
Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6; ..... fino 25%

ZONA (3) delle FRAZIONI, e/o RURALI:
Sub fascia 1 - un n. di elementi compreso tra 0 e 3; da 1 - 3 elementi ..... fino 10%
Sub fascia 2 - un numero di elementi superiore a 3; ..... fino 20%

Le parti, tenendo conto della superficie convenzionale, della zona omogenea ove ricade l'immobile, e degli elementi oggettivi sopra elencati, concordano il canone di locazione nei limiti del minimo e massimo al mq. stabilito per ciascuna sub-fascia, come riportato nell'elenco di cui all'allegato 1) del presente accordo. **PIU' GLI ELEMENTI PREMIUM**, ove esistenti, con rispetto degli accordi fra i contraenti, previo assenso del sindacato (Attestato Unilaterale) o dei due Sindacati (Attestato Bilaterale).

Il canone di locazione concordato tra le parti, dovrà essere compreso all'interno del valore minimo della sub-fascia 1 e quello massimo della sub-fascia così come determinata.

Nell'ipotesi in cui il numero degli elementi coincide con quello minimo per l'accesso alla sub-fascia, il canone concordato dovrà essere sempre inferiore e mai pari al valore massimo stabilito per la sub-fascia considerata.

10. Immobile arredato

Quando l'immobile è totalmente arredato, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), le parti possono concordare una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 25% (venticinque percento) 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 concordare la maggiorazione con percentuali comprese tra l'1%(uno) e il 20% (venti per cento). La percentuale afferente l'immobile parzialmente arredato è proporzionata al numero dei vani arredati e deve tenere conto della consistenza e qualità del mobilio, come risultante dall'eventuale elenco sottoscritto dalle parti ad inizio locazione.

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

11. Maggiore durata

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

12. Classe energetica

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

13. Locazione parziale

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

a) 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;
b) Quantificare le spese condominiali, salvo conguaglio.

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

Con l'accordo di almeno UNA delle organizzazioni sindacali intervenute, o, DUE delle organizzazioni intervenute all'accordo, rappresentanti dei rispettivi locatori e conduttori, SE RICHIESTO CONGIUNTAMENTE, da parte locatrice e da parte conduttrice, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 35% (trentacinque per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche.
Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno UNA delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

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

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

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

16. Contratti transitori ordinari (Allegato B)

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva con l'applicazione degli articoli 9, 10, 12, 13 e 14 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti individuali di locazione di cui al presente articolo utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo **(Allegato B)**, provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge. Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 1, della legge n. 431/98, e all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017, non possono avere una durata superiore a18 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:

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

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.

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI CISAL PERUGIA

B) Esigenze di transitorietà del conduttore

a) Frequenza a corsi di studi e/o di formazione;

b) Necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;

c) Previsioni di trasferimento o trasferimento, anche temporaneo della sede di lavoro;

d) Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza;

e) Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;

f) Quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto — suffragata, se possibile, da idonea documentazione;

g) Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro massimo 18 mesi;

h) Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;

i) Impegni collegati con campagne elettorali;

j) Incarico professionale a termine;

k) Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore legata ad un evento certo a data prefissata, espressamente documentata e riportata in contratto.

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16/01/2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente dal presente accordo, sono assistite da almeno una associazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente accordo che ne attestano il supporto fornito in ordine alla effettiva esigenza di transitorietà del contratto.

In particolare, le modalità di assistenza sindacale consistono:

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

17. Contratti transitori per studenti universitari (Allegato c)

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

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

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI - PERUGIA - CISAL

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.

ASSOCASA
Segreteria Provinciale

19. Accordi integrativi grandi proprietà

Per le compagnie assicurative, i fondi immobiliari, le associazioni e le fondazioni di previdenza, gli istituti di credito, gli enti previdenziali pubblici, i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari (per tali sono da intendersi le proprietà in capo ad un medesimo soggetto, di più di 80 (ottanta) unità immobiliari destinate ad uso abitativo anche se ubicate in modo diffuso e frazionato sul territorio nazionale), i canoni sono definiti, all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti dalle fasce di oscillazione per le aree omogenee e per le eventuali aggregazioni di microzone individuate dalle contrattazioni territoriali, in base ad appositi accordi integrativi fra la proprietà interessata e le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori partecipanti al tavolo di confronto per il rinnovo della Convenzione nazionale o comunque firmatarie degli accordi territoriali relativi. Tali accordi integrativi prevedono, di norma, speciali condizioni migliorative per far fronte ad esigenze di particolari categorie di conduttori nonché la possibilità di modificare ed integrare il tipo di contratto. Gli accordi integrativi possono individuare valori massimi del canone, all'interno delle fasce, ai fini dell'applicazione dell'art. 2, comma 3 del decreto 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 giugno 2008, n, 146.

20. Riparazioni ordinarie e straordinarie (Allegato D)

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

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

21. <u>Attestazione unilaterale o bilaterale di rispondenza ex art. D.M. 16.01.2017</u>

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

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

LE SEDI PROVINCIALI DEI SINDACATI FIRMATARI DEL PRESENTE ACCORDO, I PRESIDENTI, I SEGRETARI, I DELEGATI PROVINCIALI, SOTTOSCRIVONO I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI CUI ALLA LEGGE 431/98, CON IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI RISPONDENZA O DI CONFORMITÀ IN RIFERIMENTO AL D.M. 16.01.17 E AGLI ACCORDI LOCALI, SOTTO LA LORO RESPONSABILITÀ.

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

SCHEMA di:

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

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

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

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

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

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

SCHEMA di

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

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

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

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

L'Attestato è parte INTEGRANTE del contratto di locazione;

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

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

SINDACATO AUTONOMO ... INQUILINI
SICET
PERUGIA

22. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa (Allegato E)

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

23. Codice etico

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

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

24. Norma antidiscriminazione

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

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

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

27. <u>ALL'ACCORDO SONO ALLEGATE LE TABELLE RELATIVE ALLE TARIFFE BASE PER IL COMUNE DI PANICALE.</u>

Come già indicato nel precedente Accordo e successive modificazioni PER I COMUNI, (Legge n. 80/2014) e per gli altri COMUNI DELLA PROVINCIA SI CONFERMANO gli allegati DEGLI ACCORDI PRECEDENTI, con l'AGGIUNTA degli ELEMENTI "PREMIUM" INSERITI nel PRESENTE ACCORDO.

U.P.P.I. Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500547
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI SICSAL PERUGIA

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

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

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

Allegato A - Contratto di locazione agevolato ad uso abitativo (Art.2/c.3)
Allegato B - Contratto transitorio ordinario per varie (Art. 5/c.1)
Allegato C - Contratto transitorio per Studenti Universitari (Art. 5/c.3)
(vedi: D.M. 16.01.2017)

Allegato 1 -	**Tabella calcolo Elementi Base**
Allegato 1/A	**Tabella calcolo Elementi Premium**
Allegato 2	**Descrizione Elementi Base**
Allegato 2/A	**Descrizione Elementi Premium**
Allegato 3	**Attestazione "UNILATERALE" di Rispondenza**
Allegato 3/A	**Attestazione "BILATERALE" di Rispondenza**
Allegato D	**Tabella oneri accessori - ripartizione fra locatore e conduttore (Calcolo spese fra locatore e conduttore)**
Allegato E	**Procedure di Negoziazione e Conciliazione (Vedi DM 16.01.2017)**

U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Pres. Prov. Giuseppe Macchione
06121 PERUGIA - Via Marzia, 8
Tel. 338.8103984 C. F. 02083500547
Delegata Provinciale: Susanna Ligios
mail: info@uppiperugia.it

CARTOGRAFIA COME DA ACCORDI PRECEDENTI

SINDACATO AUTONOMO DEGLI INQUILINI - CISAL - PERUGIA

APPROVATO E SOTTOSCRITTO

SINDACATO DEI PROPRIETARI-LOCATORI

SINDACATI DEI CONDUTTORI-INQUILINI

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

ACCORDO PER LA STIPULA DEI CONTRATTI A CANONE CONCORDATO

Tabella calcolo del canone di locazione

COMUNE DI PANICALE

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

(Allegato 1)

ELEMENTI BASE

Vedi art. 7-8

ZONA 1 - CENTRALE		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 33,00	**SUB 1**	€ 55,00
	SUB 2	€ 60,00

ZONA 2 - SEMICENTRO		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 24,00	**SUB 1**	€ 36,00
	SUB 2	€ 44,00
	SUB 3	€ 52,00

ZONA 3 - PERIFERICA		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 24,00	**SUB 1**	€ 36,00
	SUB 2	€ 44,00
	SUB 3	€ 52,00

ZONA 4 - FRAZIONI e/o RURALI		
SUB - FASCE		
MINIMO	MASSIMO	
€ 23,00	**SUB 1**	€ 35,00
	SUB 2	€ 39,00

(Allegato /1A)

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

Alloggi di particolari pregio e/o zone

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

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

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

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

SINDACATO AUTONOMO INQUILINI SICISAL PERUGIA

ASSOCASA Segreteria Provinciale Perugia

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

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

- [ ] A) vano con destinazione cucina con almeno una finestra
- [ ] B) ascensore per unità immobiliari situate oltre il 20 piano fuori terra
- [ ] C) impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- [ ] D) riscaldamento centralizzato o autonomo;
- [ ] E) doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- [ ] F) interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici e sanitari propri dell'abitazione, infissi, pavimenti, pareti e soffitti, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- [ ] G) interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili a norma di legge;
- [ ] H) porte blindate;
- [ ] L) vetri termici;
- [ ] J) abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- [ ] K) appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni o integralmenteristrutturato negli ultimi 10 anni, così come definito dalla L. 392/78;
- [ ] L) edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- [ ] M) edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- [ ] N) immobile unifamiliare (casa singola);
- [ ] O) conferma del precedente conduttore che da almeno dodici mesi sia in possesso di regolare contratto di locazione, a far data dal giorno di decorrenza del nuovo contratto;

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

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

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

ATTESTAZIONE UNILATERALE o BILATERALE di rispondenza

ex art. D.M. 16.01.2017

Nella normativa vigente, i contratti concordati, di cui al presente accordo, costituiscono l'unico strumento per regolare e calmierare il mercato della locazione ad uso abitativo e, tenuto conto delle agevolazioni fiscali statali e comunali previste per coloro che si avvalgono di tali contratti, l'obiettivo di tutte le parti firmatarie e anche delle Istituzioni centrali e locali deve essere quello di accertare la conformità al presente accordo territoriale così come previsto dal DM 16/01/2017, di canoni e quanto altro previsto dai contratti di locazione sottoscritti tra le parti. Per tale fine le Organizzazioni di Categoria rilasciano, secondo le modalità di Legge e per richiesta di locatore e conduttore: Attestato "Unilaterale" per incarico di una delle parti o Attestato "Bilaterale", per richiesta delle due parti, indicando, per l'assistenza, i DUE, rispettivi, SINDACATI.

LE SEDI PROVINCIALI DEI SINDACATI FIRMATARI DEL PRESENTE ACCORDO, I PRESIDENTI, I SEGRETARI, I DELEGATI PROVINCIALI, SOTTOSCRIVONO I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI CUI ALLA LEGGE 431/98, CON IL RILASCIO DELL'ATTESTATO DI RISPONDENZA O DI CONFORMITÀ IN RIFERIMENTO AL D.M. 16.01.17 E AGLI ACCORDI LOCALI, SOTTO LA LORO RESPONSABILITÀ.

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

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

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

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

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

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

SCHEMA di

2) *ATTESTAZIONE "BILATERALE" DI RISPONDENZA (ALLEGATO 3/A)* per richiesta congiunta da parte di "Locatore" e "Conduttore"

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

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

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

L'Attestato è parte integrante del contratto di locazione.

ASSOCASA
Segreteria Provinciale di Perugia

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

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