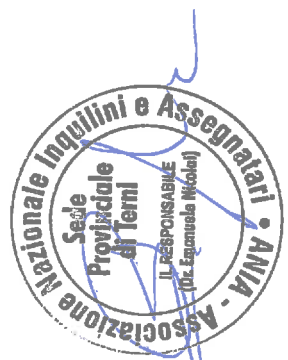


**U.P.R.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gagliano**  
Cell. 320 1730378

**FEDERACASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
**SEGRETARIA PROVINCIALE**  
**LUIGI PARRANO**



ALLEGATO 4

Determinazione del canone concordato art. 2 comma 3 legge 431 e legge 80/2014 Comuni A/B/C/D

Superficie immobile	correttivi	Superficie accessori	correttivi
da 1 a 40 mq	+20%	Box auto uso esclusivo	+50%
da 41 a 70 mq	+10%	Soffitte e cantine comunicanti	+50%
da 71 a 90 mq	+0%	Posto auto scoperto	+20%
da 91 a 100 mq	-5%	Balconi e terrazzi comunicanti e coperte	+20%
oltre 100 mq	-10%	Area esterna esclusiva	+15%

Ammobiliato	correttivi
Non ammobiliato	+0%
Parzialmente ammobiliato	+20%
Totalmente ammobiliato	+25%

Zone dei Comuni A	Subfascia 1		Subfascia 2		Subfascia 3		Micro
	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	
costo mq/mese	€ 1,50	€ 2,91	€ 1,68	€ 3,33	€ 1,68	€ 4,16	B
CENTRO B arancione	€ 1,66	€ 2,07	€ 1,66	€ 2,49	€ 1,66	€ 3,33	C
SEMICENTRO C giallo	€ 1,40	€ 1,86	€ 1,40	€ 2,32	€ 1,40	€ 3,20	D E
PERIFERIA D/E blu viola	€ 1,25	€ 1,68	€ 1,25	€ 2,12	€ 1,25	€ 3,00	R

Zone dei Comuni B	Subfascia 1		Subfascia 2		Subfascia 3		Micro
	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	
costo mq/mese	€ 2,40	€ 2,85	€ 2,40	€ 3,23	€ 2,40	€ 4,06	B
CENTRO B arancione	€ 1,56	€ 1,97	€ 1,56	€ 2,39	€ 1,56	€ 3,23	C
SEMICENTRO C giallo	€ 1,30	€ 1,76	€ 1,30	€ 2,22	€ 1,30	€ 3,10	D E
PERIFERIA D/E blu viola	€ 1,15	€ 1,58	€ 1,15	€ 2,02	€ 1,15	€ 2,90	R

Zone dei Comuni C	Subfascia 1		Subfascia 2		Subfascia 3		Micro
	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	
costo mq/mese	€ 2,50	€ 2,97	€ 2,50	€ 3,54	€ 2,50	€ 4,58	B
CENTRO B arancione	€ 2,08	€ 2,60	€ 2,08	€ 3,20	€ 2,08	€ 4,16	C
SEMICENTRO C giallo	€ 1,87	€ 2,33	€ 1,87	€ 2,80	€ 1,87	€ 3,74	D E
PERIFERIA D/E blu viola	€ 1,66	€ 2,07	€ 1,66	€ 2,49	€ 1,66	€ 3,33	R

Zone dei Comuni D	Subfascia 1		Subfascia 2		Subfascia 3		Micro
	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	MIN. CONTR.	MAX CONTR.	
costo mq/mese	€ 2,40	€ 2,75	€ 2,40	€ 3,10	€ 2,40	€ 4,00	B
CENTRO B arancione	€ 1,56	€ 1,97	€ 1,56	€ 2,39	€ 1,56	€ 3,23	C
SEMICENTRO C giallo	€ 1,30	€ 1,76	€ 1,30	€ 2,22	€ 1,30	€ 3,10	D E
PERIFERIA D/E blu viola	€ 1,15	€ 1,58	€ 1,15	€ 2,02	€ 1,15	€ 2,90	R

**ZONA CENTRALE**

- Fascia 1 elementi da 0 a 2
- Fascia 2 elementi da 3 a 5
- Fascia 3 elementi superiori a 5

**ZONE SEMICENTRO PERIFERICA RURALE**

- Fascia 1 elementi da 0 a 3
- Fascia 2 elementi da 4 a 6
- Fascia 3 elementi superiori a 6

**Comuni (A):** Monteleone D'Orvieto, Montegabbione, San Venzano, Fabbro, Ficulle, Parrano, Castel Viscardo, Castel Giorgio, Porano, Baschi, Allerona.  
**Comuni (B):** Montechio, Guardia, Alviano, Avigliano Umbro, Attigliano, Lugnano in Teverina, Giove, Penna in Teverina, Otricoli, Calvi Dell'Umbria.  
**Comuni (C):** Stroncone, Acquasparta, San Gemini, Montecastelli.  
**Comuni (D):** Montefranco, Arrone, Polino, Ferentillo.



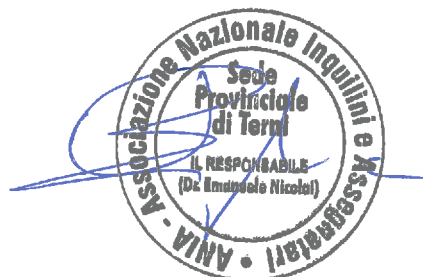


**U.P.R.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gaglianò**  
Cell. 320 1730378

**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
**SEGRETARIA PROVINCIALE**  
TERNI

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62



**ALLEGATO E**  
del D.M. del 16/01/2017

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

### Articolo 1 (Ambito di applicazione)

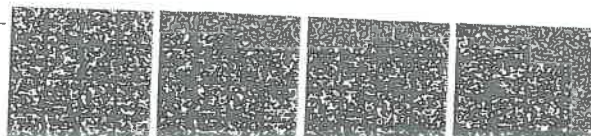
Il presente Allegato stabilisce, in attuazione dell'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2 della legge n. 431 del 1998 "le procedure di negoziazione paritetica e di conciliazione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

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

### Articolo 2 (Richiesta per l'avvio della procedura)

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

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



### **Articolo 3** *(Comunicazione)*

Il negoziatore indicato provvede, nel termine di 7 giorni dalla presentazione, a dare comunicazione all'altra parte della richiesta ricevuta allegando l'istanza sottoscritta dal richiedente, copia del presente Allegato E e dichiarazione di adesione alla procedura.

Tale dichiarazione contiene l'indicazione della Organizzazione scelta dal ricevente e la sottoscrizione da parte del negoziatore da questa nominato.

Trascorsi 20 giorni dal ricevimento, in assenza della adesione ovvero in caso di esplicito rifiuto, l'Organizzazione comunica alle due parti il mancato esito.

### **Articolo 4** *(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)*

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrali e sono tenuti a svolgere il loro ruolo con diligenza e imparzialità con la finalità di consentire alle parti, con il necessario apporto di competenza ed esperienza, il raggiungimento di un accordo.

E' loro obbligo astenersi dal partecipare alla procedura, ovvero di sospenderne il proseguimento se iniziata, ove ravvisino motivi, anche sopraggiunti, connessi ai rapporti con le parti, che costituiscano possibile pregiudizio all'imparzialità nello svolgimento dell'incarico.

E' loro obbligo astenersi dall'assumere il ruolo di difensore o arbitro o conciliatore in qualsiasi procedimento di natura contenziosa instaurato tra le parti.

E' loro obbligo portare a termine le procedure di negoziazione per le quali sono stati nominati. Solo nel caso di comprovata impossibilità a proseguire l'adempimento dell'incarico ricevuto, l'Organizzazione di riferimento nomina un nuovo negoziatore.

### **Articolo 5** *(Obblighi di riservatezza)*

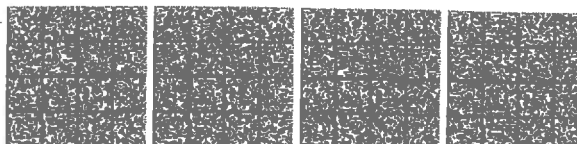
La procedura di negoziazione è riservata e non è consentita la verbalizzazione di qualsiasi dichiarazione, comunicazione e scambio di informazioni.

E' vietato a negoziatori, parti, tecnici, consulenti e comunque ad ogni altro partecipante alla negoziazione ed agli incontri conseguenti, di comunicare a terzi quanto appreso nel corso della procedura.

E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in ragione della procedura.

I negoziatori ed ogni eventuale collaboratore sono tenuti al rispetto di quanto previsto dal D. lgs n.196 del 2003.





*[Signature]*  
**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gagliano**  
Cell. 320 1730378

*[Signature]*  
**FEDER CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
SEGRETARIA PROVINCIALE  
TERNI



GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

### **Articolo 6** *(Avvio della procedura)*

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

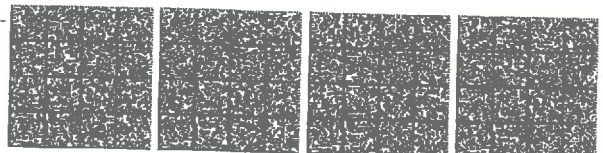
### **Articolo 7** *(Nomina di consulenti)*

Ove la particolare natura della controversia lo richieda, le parti possono concordare la nomina di un consulente tecnico terzo sulla base di criteri di scelta condivisi e il cui onere ricade sulle due parti in uguale misura.

### **Articolo 8** *(Proposta di risoluzione)*

Al termine della procedura, la Commissione, ove richiesto concordemente dalle parti, formula, non oltre 60 giorni dalla sua costituzione, una proposta di verbale di accordo che, sottoscritto dalle parti, definisce la controversia quale atto transattivo ai sensi dell'articolo 1965 del Codice civile. Il verbale stabilisce altresì ogni conseguente adempimento fiscale e contrattuale a carico delle parti, compresa la possibilità di stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A01858







*[Signature]*  
**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gaglianò**  
Cell. 320 1730378



**MODULO DI RICHIESTA PER L'AVVIO DELLA PROCEDURA DI NEGOTIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE (D.M. 16/01/2017)**

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_  
residente in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap. \_\_\_\_\_, mail / mail pec \_\_\_\_\_  
conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in \_\_\_\_\_, via/piazza \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap. \_\_\_\_\_, con contratto di locazione abitativa:

- Agevolato;
- Transitorio;
- Studenti universitari;
- Ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- Altro \_\_\_\_\_

sottoscritto in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ e registrato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ per la durata di \_\_\_\_ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. \_\_\_\_\_  
C.F. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ via/piazza \_\_\_\_\_  
n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap. \_\_\_\_\_, al canone mensile di Euro \_\_\_\_\_

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo \_\_\_\_ del contratto di locazione per questioni inerenti:

- Interpretazione del contratto;
- Esecuzione del contratto;
- Attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- Canone di locazione;
- Oneri accessori;
- Variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- Sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- Cessazione della locazione;
- Condizione e manutenzione dell'immobile;
- Funzionamento degli impianti e servizi;
- Regolamento condominiale;
- Altro \_\_\_\_\_

e facendo presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ quale firmataria dell'Accordo territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma  
3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_\_\_  
presso il Comune di Trento che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato  
il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di  
negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M.  
16/01/2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della  
Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.  
Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica  
l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero \_\_\_\_\_

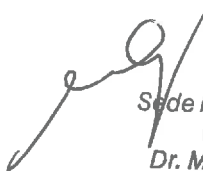
\_\_\_\_\_  
Autorizzo/Non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail o mail pec  
sopra indicata.

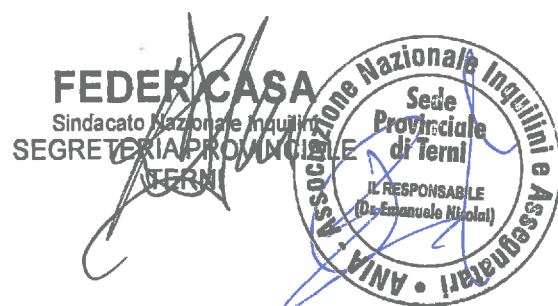
\_\_\_\_\_, li \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_





  
**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gaglianò**  
Cell. 320 1730378



*Allegato G - Decreto Interministeriale 30/12/2002 -*

## TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

### AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile		C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L	

### ASCENSORE

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

### AUTOCLAVE

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

### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

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

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C

Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

#### **IMPIANTI SPORTIVI**

Installazione e manutenzione straordinaria	L	
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)		C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)		C

#### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

Installazione e sostituzione dell'impianto	L	
Acquisti degli estintori	L	
Manutenzione ordinaria		C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C	

#### **IMPIANTO TELEVISIVO**

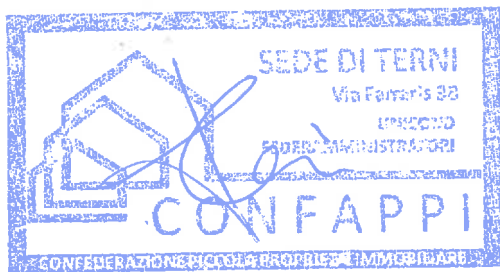
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato		C

#### **PARTI COMUNI**

Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L	
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico		C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L	
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari		C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L	
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti		C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L	
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni		C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni		C
Installazione e sostituzione di serrature	L	
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati		C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	L	
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo		C

#### **PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO**

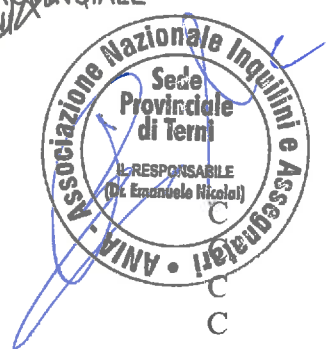
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L	
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		C



*[Handwritten signature]*

**U.P.P.I.**  
Sede Provinciale di Terni  
Il Presidente  
**Dr. Michele Gaglianò**  
Cell. 320 1730378

**FEDER.CASA**  
Sindacato Nazionale Inquilini  
**SEGRETARIA PROVINCIALE**  
TERNI



Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario  
Rifacimento di chiavi e serrature  
Tinteggiatura di pareti  
Sostituzione di vetri  
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico  
Verniciatura di opere in legno e metallo  
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento

C  
C  
C  
C  
L

**PORTIERATO**

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.  
Materiale per le pulizie  
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.  
Manutenzione ordinaria della guardiola  
Manutenzione straordinaria della guardiola

L10% C90%  
C  
L10% C90%  
L10% C90%  
L

**PULIZIA**

Spese per l'assunzione dell'addetto  
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.  
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta  
Spese per le pulizie appaltate a ditta  
Materiale per le pulizie  
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia  
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia  
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie  
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti  
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva  
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori  
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

L  
C  
L  
C  
C  
L  
C  
C  
C  
L  
C

**SGOMBERO NEVE**

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

**LEGENDA**

L = locatore  
C = conduttore

