



UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Riletti
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreatto 5/A
C.F. 94126690545 N.3 - TERNI
Jacopo Desantis

Allegato 1

Indice dei Comuni Minori della Provincia di Terni

Gruppo A: Monteleone D'Orvieto, Montegabbione, San Venanzo, Fabbro, Ficulle, Porrano, Castel Viscardo, Castel Giorgio, Porrano, Baschi, Allerona

Gruppo B: Montecchio, Guardea, Alviano, Avigliano Umbro, Attigliano, Lugnano in Teverina, Giove, Penna in Teverina, Otricoli, Calvi Dell'Umbria

Gruppo C: Stroncone, Acquasparta, San Gemini, Montecastrilli

Gruppo D: Montefranco, Arrone, Polino, Ferentillo

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
UNIAT TERNI
FEDERATO CGIL



 UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI
[Signature]

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750557
info@asppiterni.it

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


SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA PERONI
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2
Via del Raggio Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 371.3541486

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
Info@aspplterni.it

ACCORDO LOCALE PER I COMUNI MINORI DELLA PROVINCIA DI TERNI

(COME DA ALLEGATO 1)

(Ai sensi dell'Art.2, comma 3 della legge n.431 del 9.12.1998 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 16.01.2017, nonché del decreto-legge n.47 del 28 Marzo 2014, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n.80)

L'anno 2025, il giorno 18 del mese di marzo.

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

Le sottoscritte associazioni:

TRA

Le associazioni della proprietà come di seguito rappresentate:

ASPPI – Il presidente provinciale **Avv. Mauro Cingolani**

APE – Confedilizia – Presidente Provinciale **Avv. Andrea Messi**

APPC – Il presidente facente funzione **Francesco Giangiuli**

CONFAPPI – Il Coordinatore Regionale **Giuseppina Balducci**

UPPI – Il presidente provinciale **Michele Gaglianò**

UNIONCASA – Il presidente provinciale **Raffaele Nicolai**

E

I sindacati degli inquilini, come di seguito rappresentati:

SUNIA – Il segretario provinciale **Matteo Lattanzi**

SICET – Il Segretario Regionale **Bernardini Gino**

UNIAT – Il Segretario provinciale **Jacopo Desantis**

UNIONE INQUILINI – Il segretario Regionale **Ribac Aurel**

FEDER.CASA – Segreteria comunale Terni **Angela Peroni**

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,



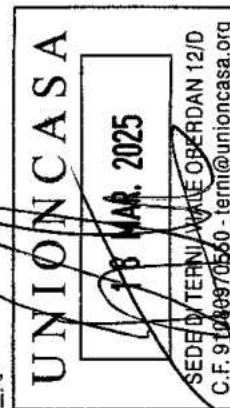
UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Adda 8/A
C.F. 94146690526 - N. 5 - TERNI
Jacopo Desantis

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO



**CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETARI IMMOBILIARE**
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 368.3851068
Email: segreteria.confedilizia@gmail.com

FEDER.CASA
SUNIA
ANGELA PERONI
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via del Ragione 9 - TERNI
Tel. 371.3541486

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 2284/2025 del 07-04-2025
Uff. Principale - Class. 14 - Copia Documento



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 Orvieto, 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 dl 28/03/2014, n.47, convertito con modificazioni, della Legge 23 maggio 2014, n.80 che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale opzionale della cedolare secca "anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente Decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera C della Legge 24/02/1992 n.255" e successive modifiche e integrazioni.

Vista la nota prot. CG/0057753 del 07/11/2014, della Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento protezione Civile con la quale ha inviato l'elenco dei Comuni nel Territorio della Regione Umbria per i quali è intervenuta la dichiarazione dello stato di emergenza nel periodo dal 23/05/2009 al 23/05/2014;

Vista la delibera del consiglio dei Ministri del 06/07/2012 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 un grave crisi idrica.

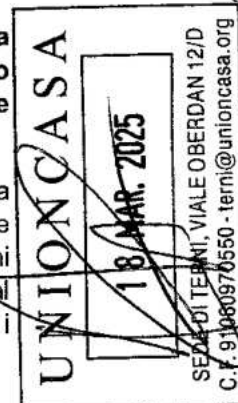
Le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali, da inserirsi nell'Accordo di cui all'art. 2, comma 3 della legge 431/1998 e s.m.i., che tengano conto delle specificità del mercato delle locazioni nella Provincia di Terni, e nell'ambito dei principi stabiliti dalla legge e dal Decreto Ministeriale del 16 gennaio 2017, si propongono in particolare i seguenti obiettivi:

1. Favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni ai settori sociali che attualmente ne sono esclusi, a tal fine è stata prestata particolare attenzione alle zone Centro Storico, Centrale, Semicentro.
2. Avviare a soluzione il problema degli sfratti per finita locazione e soprattutto dovuti a morosità, incentivando la trasformazione degli sfratti in nuovi contratti, anche utilizzando gli strumenti del F.I.M.I. e delle ASLO così come strutturati dalla Regione.

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurelio Ribes
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.6066392 - Cell. 340.6072337



SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO



UNIONCASA
S. UMBRIA
VIA R. D'ANNUNZIO 5
C.N. 520693176
F.C. 91080970550

**CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 398.3351068
Email: segreteria.confed@unimbr.it

FEDERAZIONE
SINDACATO NAZIONALE PROPRIETARI
ANGELA PERONI
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via del Poggio Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 371.3541488

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744.423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
Info@asppiterni.it

3. Contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
4. Contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.
5. Contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni.

Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata.

I firmatari del presente Accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Sibac
Via Campo di Marte 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337



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, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, nonché alle condizioni stabilite dal combinato disposto dell'art. 3, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i e dell'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, situati nel territorio dei comuni di cui all'allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

3. Termini di validità

ACCORDO CANALE AGEVOLATO COMUNI DI CUI ALLA LEGGE N.80/2014 E DEL DECRETO MINISTERIALE DEL 16/01/2017

Il presente accordo depositato con le modalità previste dall'art 7 comma 2 del DM 16/01/2017 ha durata di anni 1 (UNO) a decorrere dal giorno successivo a quello di trasmissione mediante PEC al protocollo di ciascun Comune interessato.

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
info@aspplterni.it



**CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**
C.N.F. APPI
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baducchi Tel. 368.3351068
Email: segreteria.cnfappi@unibria@gmail.com

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

FEDERACASA
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA PERONI
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via del Ragno Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 371.354.1486

UPP
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Il presente accordo resta comunque in vigore sino alla definizione del nuovo accordo comunale debitamente sottoscritto dalle associazioni interessate, ed al successivo deposito presso l'ufficio protocollo in caso di proroga delle disposizioni di Legge n.80/2014. 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 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. **IL PRESENTE ACCORDO SOSTITUISCE IL PRECEDENTE.**

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Anna Rita
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

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) e B)**, 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, espressamente indicati nella tabella di cui all'allegato 1) del presente accordo.

6. Individuazione delle aree urbane omogenee

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

- **ZONA CENTRO STORICO** (Corrispondente alla lettera B fasce omi-2024)
- **ZONA PERIFERICA** (Corrispondente alla lettera E - D fasce omi-2024)
- **ZONA RURALE** (Corrispondente alla lettera R fasce omi-2024)

Per l'individuazione delle suddette zone/aree omogenee si fa esplicito riferimento alle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate per la Provincia di Terni.

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

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

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744.423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
Info@asppterni.it

UNIONCASA
18 MAR. 2025
SEDA DI TERNI, VIALE OBERDAN 12/D
C.F. 91080870550 - terni@unioncasa.org

CASATERRITORIO

CONFAPPI
CONFEDEAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baldacci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confapipi@gmail.com

PROPRIETÀ EDILIZIA PROV. DI TERNI
AGENTE
CONFERMA

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 2284/2025 del 07-04-2025
Copia Documento - Class. 14

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

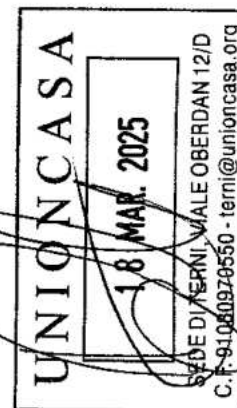
- Vano con destinazione cucina o angolo cottura con almeno una finestra;
- Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti alla data di stipula del contratto;
- Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (W.C., bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- Interventi di manutenzione straordinaria interna di almeno una tipologia tra rifacimento integrale di almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50%, il tutto documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- 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 con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- Porta blindata, porta rinforzata o comunque dotata di sistemi antieffrazione;
- Doppi vetri o vetri termici;
- Appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni.
- Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- Edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e/o piano terra;
- Edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- Immobile unifamiliare (casa singola) o ingresso indipendente;
- Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
- Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
- Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
- Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.
- Riscaldamento Autonomo;

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ropac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337



UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andrèotto 5/A
C.F. 04136690546 N.3 - TERNI
Giuseppe Desantis

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO



8. Calcolo della superficie convenzionale

La superficie convenzionale, da considerare ai fini del calcolo per la determinazione del canone, è quella così definita:

- Per superfici utili di appartamento inferiori a mq 46 si applica il 20% di aumento fino ad un massimo di mq 46.
- Per superfici tra mq 46 e mq 70 si applica il 10% di aumento fino ad un massimo di mq 70.
- 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:

- 25% (venti cinque per cento) della superficie dei balconi, e terrazzi (coperti e scoperti), cantine ed altri accessori simili e non può superare la superficie utile dell'immobile;
- 20% (venti per cento) soffitta, indipendentemente da altezza vani;

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

**CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confedilpiumbria@gmail.com

A.S.P.P. UP
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccheria 22 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91016740552 - PIVA 00655750552
info@asppiterni.it

UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

- c) 50% (cinquanta per cento) della superficie delle autorimesse singole;
- d) 20% (venti per cento) della superficie del posto macchina ad uso esclusivo;
- e) 15% (quindici per cento) della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore e non può superare la superficie utile dell'immobile;
- f) 10% (dieci per cento) della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Labac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

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 collocazione dell'immobile oggetto del contratto nella relativa sub-fascia sulla base della presenza nell'immobile stesso di un numero dei suddetti elementi caratterizzanti come di seguito indicati:

ZONA CENTRALE:

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

ZONA SEMICENTRO, PERIFERIA e RURALE:

- 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;

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

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

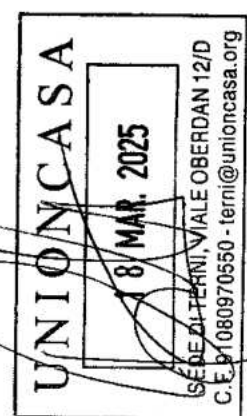
10. Immobile arredato

Quando l'alloggio è arredato completamente, per consistenza e qualità idonee all'uso convenuto, nonché con elettrodomestici funzionanti (escluso lavatrice e lavastoviglie), qualora le parti liberamente concordino sullo stato al nuovo o ad esso equiparabile del mobilio presente possono convenire una maggiorazione dei valori delle sub-fasce fino ad un massimo del 30% (trenta per cento). Quando l'immobile è parzialmente arredato, la maggiorazione percentuale potrà oscillare come di seguito indicato: con la sola cucina arredata completa di elettrodomestici +8% (otto per cento).



SINDACO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA FERONI
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2
Via del Ragno Vecchio 9 - TERNI
Tel. 371.3541486

UNION A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andrèotto 5/A
C.F. 84131369686
C.F. 84131369686
C.F. 84131369686



SEGRETERIA REGIONALE INQUILINI
SICET UMBRIA
e VASA
COORDINATORE REGIONALE INQUILINI
SICET UMBRIA

CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baldacci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confedpiumbria@gmail.com

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 2284/2025 del 07-04-2025
Doc. Principale - Class. 14 - Copia Documento

con ulteriori ambienti arredati è facoltà delle parti concordare la maggiorazione con percentuale fino al 20% (venti per cento).

A.S. PUPPI
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
info@asppiterni.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%.

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Rubac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

12. Maggiorazione canone per recesso conduttore

Qualora le parti contraenti a seguito di specifica contrattazione all'atto della conclusione del contratto di locazione si accordino sul termine di preavviso del recesso del conduttore di 3 mesi dal contratto e senza gravi motivi, da parte del conduttore verrà riconosciuto una maggiorazione del 2% nei valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dei canoni di cui alle aree dove è ubicato l'immobile, da valere per l'intera durata contrattuale.



REGGENTE SEGRETARIO REGIONALE
Via del Ragnovecchio 9 - Terni
Tel. 371.3241426

13. Classe Energetica

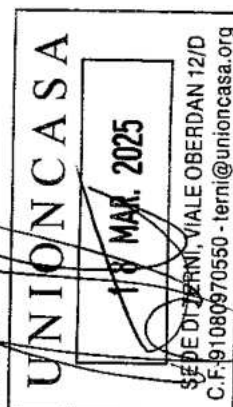
Per tutti gli immobili individuati in base alla classificazione energetica risultante dall'APE in corso di validità alla data della stipula del contratto di locazione, il canone base sarà oggetto delle seguenti variazioni quando l'immobile è ricompreso entro le seguenti classi di prestazione energetica:

- **A4** il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 9%**;
- **A3** il canone base complessivo sarà **aumentato del 8%**
- **A2** il canone base potrà essere **aumentato del 7%**
- **A1** il canone base potrà essere **aumentato del 6%**;
- **B** il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 5%**;
- **C** il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 4%**;
- **D** il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 3%**;
- **E** il canone base complessivo potrà essere **aumentato del 2%**;
- **F** il canone base complessivo rimarrà invariato
- **G** il canone base complessivo sarà ridotto del 3%.

UNION A.P. S. UMBRIA
Via R. D'Andrè 5/A
C.F. 91366000543 - TERNI
Giuseppe Desantis

14. 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 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.**



SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA E TERRITORIO

CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confedumbria@gmail.com

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUMA TERNI
FEDERATO CGIL

Al fine di rendere possibile la verifica del calcolo ed evitare contestazioni (Disciplina D.P.R. sulla agibilità su superficie minima), le parti dovranno attenersi alle seguenti linee guida.

La locazione parziale per una persona deve avere una superficie minima calpestabile comprensiva dei servizi non inferiore a 28 mq; per due persone non inferiore a 38 mq ed a salire 10 mq ulteriori calpestabili per ogni persona in più superiore a 2(due).

Definire in modo preciso le misurazioni della/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. Il proprietario non potrà riservarsi l'uso di una o più camere senza uso dei servizi comuni condivisi

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aureli Ribac
Via Campo di Marte 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

15. Unità abitative di particolare pregio e/o 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.



16. Contratto di locazione agevolato 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, 11, 12 e 13 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.

17. Contratti transitori ordinari

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, 11, 12 e 13 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 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 art.22 del D.M. 16 gennaio 2017, non possono avere una durata superiore a 18 mesi.

Il canone dei contratti transitori ordinari, per favorire la mobilità sul territorio, è definito dalle parti contraenti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione di cui al presente articolo.

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 0768.3351068
Email: segreteria.confedpiccolaproprieta@gmail.com

SICET UMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA E TERRITORIO

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via P. D'Andreotto 5/A
05100 TERNI
C.F. 01222220558

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 2284/2025 del 07-04-2025
Doc. Principale - Classe 11/0001/2025
Cassa di San Venanzo

contratto dovrà espressamente essere riportato il motivo 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:

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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:

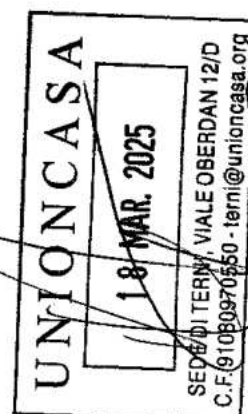
- Frequenza a corsi di studi e/o di formazione;
- Necessità di cure mediche o assistenza a familiari presso strutture pubbliche o private presenti nel Comune;
- Previsioni di trasferimento o trasferimento, anche temporaneo della sede di lavoro;
- Assegnazione di alloggio di edilizia pubblica o acquisto in cooperativa o presso privati di un alloggio che si rende disponibile entro diciotto mesi, dimostrato con compromesso regolarmente registrato;
- Quando il conduttore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto - suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- Acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro massimo 18 mesi;
- Ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore;
- Impegni collegati con campagne elettorali;
- Incarico professionale a termine;
- Qualsiasi altra esigenza specifica del conduttore legata ad un evento certo a data prefissata, espressamente documentata e riportata in contratto.
- Contratto di lavoro a tempo determinato in Comune diverso da quello di residenza.

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

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribao
Via Campo di Marte, 18/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337



UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Adda, 5/A
05100 TERNI
C.F. 04469690552
Jacopo Desantis



UNIONE INQUILINI
SICILIA
LECCO
05100 TERNI
C.F. 04469690552

CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baldacci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confedpiti@unibna@gmail.com

MATTEO IATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

accordo che ne attestano il supporto fornito in ordine alla effettiva esigenza di transitorietà del contratto.

In particolare, le modalità di assistenza sindacale consistono:

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

18. 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 G), al decreto 16 Gennaio 2017.

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

19. 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:

- Le parti contrattuali possono essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.
- 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.

Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017, «può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali variazioni delle caratteristiche dell'immobile o dell'accordo territoriale del comune a cui essa si riferisce». (Legge 4 agosto 2022 N.122, Capo II, art. 7, G.U.193 del 19/08/2022).

20. 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

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE

Aure. Ribac

Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337



UNIAT A.D.S. UMBRIA
Via R. d'Andrea 5/A
C.F. 94176690545 N.3 TERNI

Scopo Deantis

UNIONE INQUILINI
SEGRETERIA REGIONALE

CONFEDEAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 366.3951068
Email: segreteria.confedpiccoli@unumbria@gmail.com

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

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.

Allegato 1 indice dei Comuni.

Allegato 2 fasce urbane omogene.

Allegato B Modello di contratto.

Allegato E Modello commissione paritetica.

Allegato 3 Attestazione bilaterale.

Letto, confermato e sottoscritto.

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV. LE
(Francesco Giangiuli)

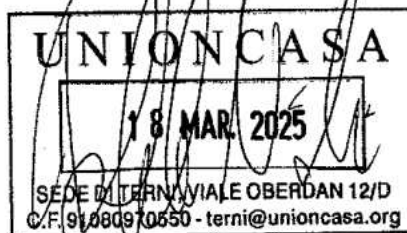
CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci Tel. 368.3351069
Email: segreteriaconfappi@gmail.com



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

[Handwritten signature]

SICET UMB.
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO



UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribba
Via Campo di Marte, 9/M - PERUGIA
Tel. 075.6956392 - 075.340.6072337

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
info@asppiterni.it

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGL

FEDERACASA
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA PERONI
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via del Raggio Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 371 2541486

Elenco dei Comuni Minori

Provincia di Terni

Gruppo A: Monteleone D'Orvieto, Montegabbione, San Venanzo, Fabbro, Ficulle, Porrano, Castel Viscardo, Castel Giorgio, Porano, Baschi, Allerona

Comuni gruppo A	Subfascia 1		Subfascia 2		Subfascia 3		Micro Zona
Costo m²/mese	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	
CENTRO	€ 1,48	€ 3,05	€ 1,48	€ 3,49	€ 1,48	€ 4,37	ROSSO
PERIFERICA	€ 1,46	€ 2,07	€ 1,46	€ 2,49	€ 1,46	€ 3,33	BLU
RURALE	€ 1,23	€ 1,86	€ 1,23	€ 2,32	€ 1,23	€ 3,20	VERDE

Gruppo B: Montecchio, Guardea, Alviano, Avigliano Umbro, Attigliano, Lugnano in Teverina, Giove, Penna in Teverina, Otricoli, Calvi Dell'Umbria

Comuni gruppo B	Sub fascia1		Sub fascia 2		Sub fascia 3		Micro Zona
Costo m²/mese	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	
CENTRO	€ 2,11	€ 3,00	€ 2,11	€ 3,40	€ 2,11	€ 4,26	ROSSO
PERIFERIA	€ 1,37	€ 1,97	€ 1,37	€ 2,39	€ 1,37	€ 3,23	BLU
RURALE	€ 1,14	€ 1,76	€ 1,14	€ 2,22	€ 1,14	€ 3,10	VERDE

Gruppo C: Stroncone, Acquasparta, San Gemini, Montecastrilli

Comuni gruppo C	Sub fascia1		Sub fascia 2		Sub fascia 3		Micro Zona
Costo m²/mese	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	
CENTRO	€ 2,20	€ 3,11	€ 2,20	€ 3,72	€ 2,20	€ 4,80	ROSSO
PERIFERIA	€ 1,83	€ 2,60	€ 1,83	€ 3,20	€ 1,83	€ 4,16	BLU
RURALE	€ 1,64	€ 2,33	€ 1,64	€ 2,80	€ 1,64	€ 3,74	VERDE

Gruppo D: Montefranco, Arrone, Polino, Ferentillo

Comuni gruppo D	Sub fascia1		Sub fascia 2		Sub fascia 3		Micro Zona
Costo m²/mese	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	
CENTRO	€ 2,11	€ 2,88	€ 2,11	€ 3,25	€ 2,11	€ 4,20	ROSSO
PERIFERIA	€ 1,37	€ 1,97	€ 1,37	€ 2,39	€ 1,37	€ 3,23	BLU
RURALE	€ 1,14	€ 1,76	€ 1,14	€ 2,22	€ 1,14	€ 3,10	VERDE



UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE

Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 8/A
C.F. 94136690848 N.3
JACOPO PIZZANTI

ALLEGATO A

LOCAZIONE ABITATIVA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 2, comma 3)

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

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano
..... scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc.)

.....
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via
..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente
modo (5)
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

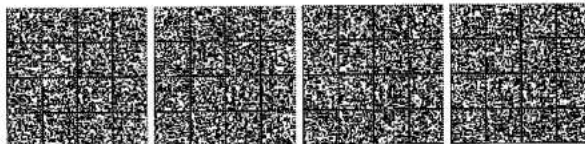
- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica:
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

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

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baldacci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

REGGENTE SEGRETERIA COMITALE TERNI 2
ANGELA PERONI
SINDACATO REGIONALE INQUILINI
Via del Raggio 10, 9 - TERNI
Tel. 371.3541486



COMUNE DI SAN VINCENZO
Protocollo 2284/2025 del 07-04-2025
Doc. Princi 14 - Copia Documento

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Bontaria 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744.423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
info@asppiterni.it

Articolo 2
(Canone)

A. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra e depositato il presso il Comune di , ovvero dall'accordo integrativo sottoscritto tra(7) in data , è convenuto in euro , che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date: (4)

Nel caso in cui l'Accordo territoriale di cui al presente punto lo preveda, il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del , che comunque non può superare il 75% della variazione Istat ed esclusivamente nel caso in cui il locatore non abbia optato per la "cedolare secca" per la durata dell'opzione. (8)

B. Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro , importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date (4)

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

Articolo 3

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

Articolo 4

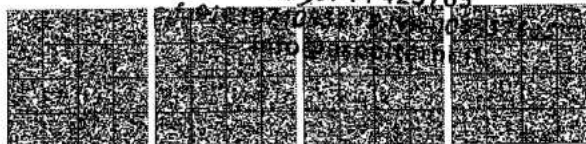
(Oneri accessori)

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

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

CONFAPP
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

ASSPP.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763

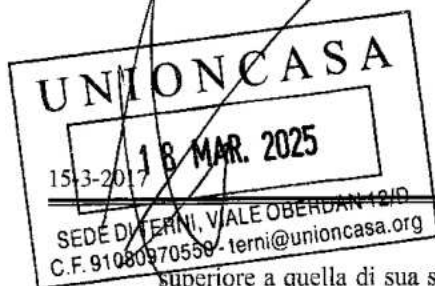


UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

REGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
ANGELA VERONI
Via del Regno V.le China 3 - TERNI
Tel. 371 3541485



COMUNE DI SAN VITO
Protocollo Atto n. 184/2025 del 07-04-2025
Doc. Principale n. 14 - Copia Documento



UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE

Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 841 - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 5/A
C.F. 84136690545
01100 Terni
JACOPO DESANIS

superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente (11). Per le spese di cui al presente articolo il conduttore versa una quota di euro..... salvo conguaglio (12).

Articolo 5

(Spese di bollo e di registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998.

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

Articolo 6

(Pagamento)

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

Articolo 7

(Uso)

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

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

Articolo 8

(Recesso del conduttore)

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

Articolo 9

(Consegna)

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

Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

CONFAPPI

CONFEDERAZIONE DELLA

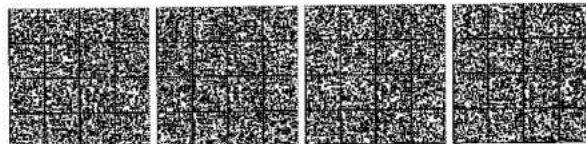
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Coordinatore Regionale dell'Umbria

Giuseppina Baldacci - Tel. 368.3351068

Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

— 90 —



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

COMUNE DI SAN VESINIO
Protocollo Arrivi
Doc. Principale
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
ANGELA PENONI
Via dei Baglioli, 10 - 51100 TERNI
Tel. 371.354.1486



A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria: 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744.423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
info@asppiterni.it

Articolo 10
(Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

Articolo 11
(Assemblee)

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'unità immobiliare locatagli, nelle deliberazioni dell'assemblea condominiale relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Ha inoltre diritto di intervenire, senza voto, sulle deliberazioni relative alla modificazione degli altri servizi comuni. Quanto stabilito in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria si applica anche ove si tratti di edificio non in condominio. In tale caso (e con l'osservanza, in quanto applicabili, delle disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini) i conduttori si riuniscono in apposita assemblea, convocata dalla proprietà o da almeno tre conduttori.

Articolo 12
(Impianti)

Il conduttore - in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata - si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo, fatte salve le eccezioni di legge. Per quanto attiene all'impianto termico autonomo, ove presente, ai sensi della normativa del d.lgs n. 192/05, con particolare riferimento all'art. 7 comma 1, il conduttore subentra per la durata della detenzione alla figura del proprietario nell'onere di adempiere alle operazioni di controllo e di manutenzione.

Articolo 13
(Accesso)

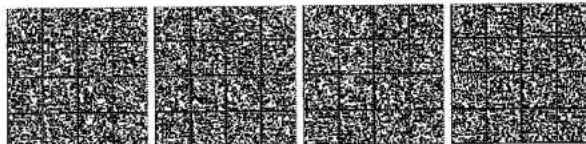
Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione. Nel caso in cui il locatore intenda vendere o, in caso di recesso anticipato del conduttore, locare l'unità immobiliare, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 14

(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

La Commissione di cui all'articolo 6 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431 del 1998, è composta da due membri scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore.

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

COMUNE DI TERNI
Protocollo N. 2284/2025 del 07-04-2025
Doc. P. 14 - Classe 14 - Cont. 14
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE
ANGELA PERONI
Via del Faggio 16 - 05100 Terni
Tel. 0762.5541486



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
A.S.P.P.I.
Via Beccaria 10 - 05100 Terni
Tel. 0762.5541486
Email: info@asppi.it



UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aureli Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreatto 5/A
C.F. 94136690555 N.3 - TERNI
Jacopo Desantis

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione", Allegato E al citato decreto.
La richiesta di intervento della Commissione non determina la sospensione delle obbligazioni contrattuali.
La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 15 (Varie)

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

Altre clausole:

Letto, approvato e sottoscritto

....., li,

Il locatore

Il conduttore

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

Il locatore

Il conduttore

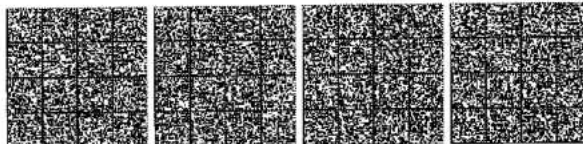
NOTE

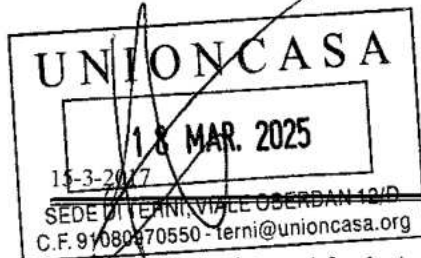
(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.



A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 72 - 05100 TERNI
Tel. 0744.423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
Info@aspplterni.it

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com





UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribas
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 5/A
C.F. 94136690548 N.3 - TERNI
Giuseppe Desantis
Segretario Generale

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata minima è di anni tre.

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

(8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.

(9) Massimo tre mensilità.

(10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro

(11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva e motivata al conduttore. Le nuove quote, così determinate, vengono applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della variazione intervenuta. In caso di disaccordo con quanto stabilito dalla locatrice, il



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 244/2025
Doc. Principale - Classe 11/07-04
Documenti



A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744-423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
info@asppiterni.it

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI
ANGELA PERONI
Via del Baglio Verdone 5 - TERNI
Tel. 3713541486



CONFAPPI

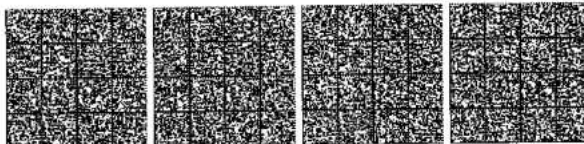
CONFEDERAZIONE DELLA

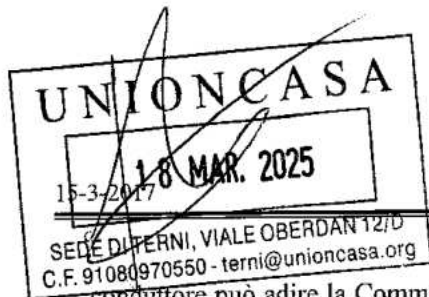
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Coordinatore Regionale dell'Umbria

Giuseppina Balducci - Tel. 366.3351068

Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com





UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andretto 5/A
C.F. 94136690545 N. 3 - TERNI
Jacopo Desantis

conduttore può adire la Commissione di negoziazione paritetica di cui all'articolo 6 del decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge 431/98, e costituita con le modalità indicate all'articolo 14 del presente contratto.

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

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

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

aleuro

aleuro

aleuro

aleuro

salvo conguaglio.

(12) Indicare: mensile, bimestrale, trimestrale, ecc.

(13) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca non sono dovute imposte di bollo e registro, ivi compresa quella sulla risoluzione.

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL



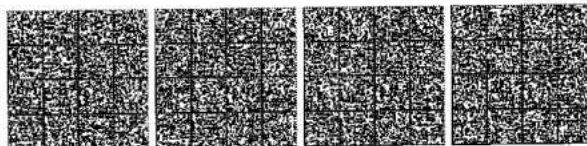
UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

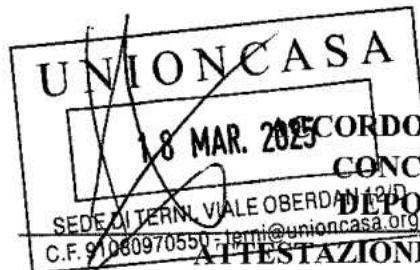
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA PERONI
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2
Via dei Raggio Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 371.364.186

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744.423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
Info@aspplterni.it



CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Bellucci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com





UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribes
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075 6072337

UNIATA P.S. UMBRIA
Via R. D'Andrea 5/A
Tel. 0744 941366
C.F. 94136690552
JACOPO DESANTIS

ACCORDO PER LA STIPULA DEL CONTRATTO A CANONE
CONCORDATO COMUNE DI(TR)
DEPOSITATO IL .../.../2025 prot. N°

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

L'Organizzazione in persona di e
l'Organizzazione in persona di firmatarie
dell'Accordo territoriale per il Comune di depositato il .../.../2025 prot. N°

Premesso che

Il Sig., C.F. residente in
via/P.zza n., nella qualità di "locatore"

CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig., C.F. residente in via/P.zza n.,
nella qualità di "conduttore" dell'immobile sito a (TR) alla Via n.,
piano ...° composta di n. vani, inclusi servizi per un totale di,00 mq e dotata altresì dei seguenti
elementi accessori: balcone di ..mq, fondo di... mq, soffitta di ... mq, superficie scoperta (giardino) in
uso esclusivo di mq, superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota
millesimale dell'unità immobiliare di mq, autorimessa singola(garage)di ... mq, per una superficie
convenzionale (calcolato ai sensi del punto 8 dell'accordo locale vigente per il Comune di
.....) dimq, parzialmente/totalmente ammobiliata.

a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: catasto fabbricati del Comune di(TR)
foglio ...; particella; sub ..., Cat. A/.....; classe ..., consistenza vani.....; R.C.-Euro,
foglio; particella; sub, Cat. C/.....; classe, consistenza .. mq; R.C.-Euro.

b) Prestazione Energetica dell'unità immobiliare: Classe energetica -di cui all'attestato APE n°..
del .../.../... con la validità al .../.../.....;

Con riferimento al contratto stipulato il .../.../..... e decorrenza il .../.../....., in corso di registrazione,
essendo i termini non ancora scaduti, chiedono l'attestazione di rispondenza e dichiarano, sotto la loro
responsabilità, quanto segue:

1. ELENCO DI TUTTE LE SUPERFICI CALPESTABILI NECESSARI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE :

Superficie calpestabile app.to :mq, balcone di ..mq, fondo di... mq, soffitta di ... mq, superficie
scoperta (giardino) in uso esclusivo di mq, superficie condominiale a verde nella misura corrispondente
alla quota millesimale dell'unità immobiliare di mq, autorimessa singola(garage)di ... mq.

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

Si/No a) Vano con destinazione cucina o angolo cottura con almeno una finestra;

Si/No b) Unità immobiliari servite dall'ascensore;

Si/No c) Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti
alla data di stipula del contratto;

Si/No d) Riscaldamento autonomo;

Si/No e) Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (W.C., bidet, lavabo,
bagno o doccia);

Si/No f) Interventi di manutenzione straordinaria in forma di almeno una tipologia tra rifacimento di facciata,
un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno il 50%, intervento



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

COMUNE DI PERUGIA
Protocollo 2024/2025 del 07.04.2025
Doc. PRIMA ANNOTAZIONE PRESS. 14 - Copia
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI
VIA DEL RAGGIO VERDE 10, 5 - TERNI
Tel. 371 3541486



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

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO REGIONALE
SUNIA TERNI
FEDERAZIONE CGIL

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Tel. 0744 72-05100
C.F. 91010740552 - P.IVA 00655750552
Info@asppiterni.it

UNIONCASA

18 MAR. 2025

SEDE DI TERNI, VIALE DELL'INDUSTRIA 12/9
C.F. 91009900568

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribae

Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA

0735 2072337

documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;

almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50% o risultante con autodichiarazione del proprietario;

documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;

Si/No h) Porte blindate o porta rinforzata o comunque dotata di meccanismi antieffrazione;

Si/No i) Doppi vetri o vetri termici ;

Si/No j) Appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni;

Si/No k) Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;

Si/No l) Edificio conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e/o piano terra;

Si/No m) Edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;

Si/No n) Immobile unifamiliare (casa singola) o con ingresso indipendente ;

Si/No o) Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;

Si/No p) Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;

Si/No q) Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;

Si/No r) Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

TOTALE ELEMENTI OGGETTIVI n....(a,b,c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,m,n,o,p,q,r).

3. ALTRI PARAMETRI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCORDATO:

parzialmente ammob +20%; totalmente ammob.+25% ; maggiore durata 4 anni +3%, 5 anni +6%, 6 anni +9%; Recesso conduttore senza gravi motivi 3 mesi +2%; classe energetica : A4+9%, A3+8%, A2+7%, A1+6%, B+5%, C+4%, D+3%, E+2%, G -3%.

SUPERFICE CONVENZIONALE : MQ _____,

AREA URBANA OMOGENEA : ZONA _____, SUB FASCIA _____

FASCIA DI OSCILLAZIONE: MIN/MAX €/mq ____/____

CANONE CONCORDATO: MENSILE: € _____, ANNUALE: _____

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

ATTESTANO

Che per quanto dichiarato dalle parti circa gli elementi sub. N. 1, 2 e 3 di sopra, i contenuti del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di depositato il/2025 prot. N°, relativamente all'immobile sito in (TR) Via..... n° , piano .. ° e distinto al Catasto fabbricati del Comune di nel: foglio; particella ; subCat. A/..... ; classe.....3 , consistenza vani ... ;R.C. Euro.
Autorimessa singola (Garage): foglio.. ; particella .. ; sub. ,Cat. C/6;classe.. , consistenza .. Euro.

A) Il conduttore p.l'Organizzazione Inquilini

B) Il locatore p.l'Organizzazione dei proprietari

MATTEO LATTANZI

SEGRETARIO PROVINCIALE

SUNIA TERNI

FEDERATO CGIL

UNIONCASA

ANGELA PERONI

REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2

via del Rayno, 9 - TERNI

Tel. 071 3541486

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Via Beccaria 22- 05100 TERNI

Tel. 0744 423763

c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552

info@asppiterni.it

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 368 3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 228
Principale - Classe Documento

MATTEO LATTANZ
SEGRETARIO REGIONALI
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL



**UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

ALLEGATO E

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

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
Info@asppiterni.it

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:

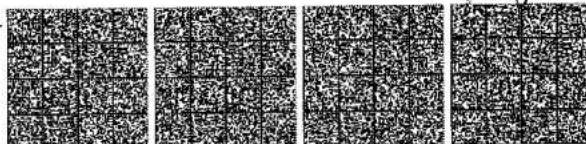
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione 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.

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Bellucci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



REGGENTE SINDACATO COMUNALE TERNI
ANGELA PERONI
Via dei Ragazzi Vecchi 3 - TERNI
Tel. 371.3841466





UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurelio Ribani
Via Campo di Marte, 8/A - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 5/A
C.F. 94136690524 - N.3 - TERNI
Jacopo Desantis
Serie generale - n. 62

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)



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

I negoziatori non assumono poteri decisionali o arbitrari 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.

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

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.

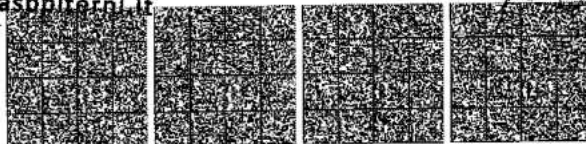
Le parti si impegnano ad astenersi dal chiamare il negoziatore ovvero chiunque abbia partecipato, a qualsiasi titolo, alla procedura, a testimoniare, nel corso del giudizio eventualmente promosso sulla stessa controversia, in merito ai fatti ed alle circostanze di cui essi siano venuti a conoscenza in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

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

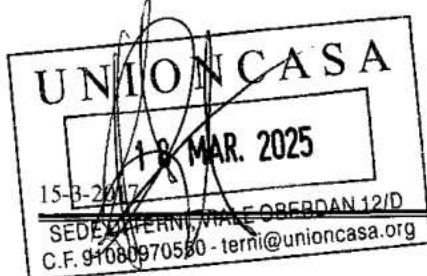
A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552
info@asppiterni.it



CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baldacci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 1001/04-2025
Doc. Principale - Class. ANELLA PERONI - Documento
REGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI
V. de' Maglioli, 9 - TERNI
Tel. 371 3541986



UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE

Aurea Ribac
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via S. D'Andrea 5/A
C.F. 91136090530 N.3 - TERNI
Giuseppe Desantis
Serie generale - n. 62

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.

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CGIL

17A01858

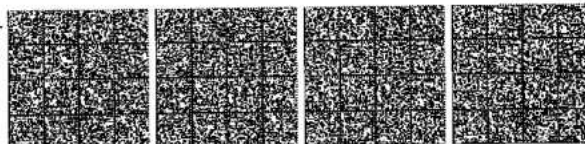
FEDER-CASA
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA PERONI
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2
Via del Raddio Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 0771.3541486



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744.423763
c.f. 91010740352 - P.IVA 00655750552
Info@aspplterni.it

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baldoni - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



ALLEGATO B

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 1)

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

A) l'unità immobiliare posta in via n. piano
..... scala int. composta di n. vani, oltre cucina e servizi, e dotata altresì dei
seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina, autorimessa singola, posto macchina in
comune o meno, ecc.)
non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

B) una porzione dell'unità immobiliare posta in via
..... n. piano scala int. composta di n. vani, oltre
cucina e servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori (indicare quali: soffitta, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.) il cui utilizzo è regolato nel seguente
modo (5) :
non ammobiliata/ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.

- a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) prestazione energetica:
c) sicurezza impianti
d) tabelle millesimali: proprietà riscaldamento acqua altre

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1
(Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi/giorni (6), dal al
....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di alcuna
disdetta.

Articolo 2
(Esigenza del locatore/conduttore) (4)

A) Il locatore/conduttore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture
e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi
dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 - di cui il presente tipo di contratto costituisce
l'Allegato B - e dall'Accordo territoriale tra depositato il
presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra in
data (7) dichiara la seguente esigenza che giustifica la transitorietà del
contratto, e che documenta, in caso di durata superiore a 30 giorni,
allegando



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 2284/2025 del 10/03/2025
Doc. Principale - Class. 14 -



MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SINDACATO INQUILINI
FEDERATO CGIL

SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA PERONI
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via dei Ragazzi 9 - TERNI
Tel. 0744.3541486

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744.422762





UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aureli Ribec
Via Campo di Marte, 80 - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 840.6072337

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 5/A
C.F. 9413669053 N.3 - TERNI
Jacopo Desantis
Serie generale - n. 62

B) Ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 4 del decreto Ministero delle infrastrutture e trasporti, ex art. 4 comma 2 legge 431/98, e dall'Accordo territoriale tra..... depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo sottoscritto tra..... (7) in data..... le parti concordano, assistite con il supporto, quanto al locatore da in persona di e quanto al conduttore da in persona di che la presente locazione ha natura transitoria per il seguente motivo.....
(Il presente periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 3

(Inadempimento delle modalità di stipula)

Il presente contratto è ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in caso di inadempimento delle modalità di stipula previste dall'art. 2, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del decreto dei Ministri delle infrastrutture e dell'economia e delle finanze ex art. 4 comma 2 della legge 431/98.

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilità dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilità, a tale uso, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni di cui all'articolo 2, comma 1, della legge n. 431/98 o, in alternativa, ad un risarcimento in misura pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 4

(Canone)

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

B. Nei Comuni con un numero di abitanti superiore a diecimila, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale depositato il presso il Comune di, ovvero dall'Accordo integrativo (7) sottoscritto tra..... in data....., è convenuto in euro, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario, ovvero, in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4).

(Il periodo B non si applica nei contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

C. Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dal decreto di cui all'articolo 4, comma 3, della legge n. 431/1998, è convenuto in euro....., che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore ovvero a mezzo di bonifico bancario ovvero....., in n. rate eguali anticipate di euro ciascuna, alle seguenti date:(4)

(Il periodo C non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Bagnucci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 09088750552



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



REGGENTE SINDACATO COMUNALE TERNI 2
Viale Raggio Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 371.3541486

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo
Doc. Principale
del 07-04-2025
Copia Documento





UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aureli Ribac
Via Campo di Marte, 8/A - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 5/A
C.F. 94136690544 N.3 - TERNI
Jacopo Desantis
Serie generale n. 62

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Articolo 5

(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore versa/non versa (4) al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, in caso, quietanza) una somma di euro pari a n. mensilità del canone (8), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine della locazione. Il deposito cauzionale così costituito viene reso al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.
Altre forme di garanzia: (9)

Articolo 6

(Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.

In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)
Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro (11), salvo conguaglio.

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 7

(Spese di bollo e registrazione)

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.

Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 8

(Pagamento)

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto,

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Balducci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

— 97 —

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Baccaria 20 - 05100 TERNI
Tel. 075.432987
Fax 075.432987
E-mail: asppipi@asppipi.it



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 2284/2025 del 07.04.2025
Dott. Principale - Class. 14



REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via del Raggio Vescovo 9 - TERNI
Tel. 37.45541.485

SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA PERONI
Via del Raggio Vescovo 9 - TERNI
Tel. 37.45541.485



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

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. Di Andreotto 5/A
C.F. 94135590345 - T. 3 - TERNI
Jacopo Desantis
Serie generale - n. 62

15-3-2017 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n. 392/78.

Articolo 9 (Uso)



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

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

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto. Per la successione nel contratto, si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404 del 1988.

Articolo 10 (Recesso del conduttore)

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno prima.
(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 11 (Consegna)

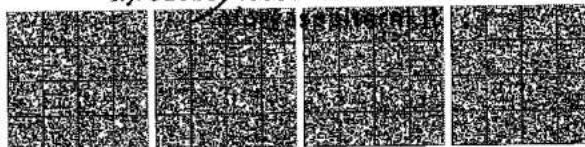
Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e, pertanto, di prenderla in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della stessa. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno; si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:...../ di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna. (4)

Articolo 12 (Modifiche e danni)

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Paduani - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via del Raggio 13 - c/o. g. - TERNI
Tel. 371 3541486

SINDACATO IMMOBILIARE INCHI 11 INI



Articolo 13
(Assemblee)

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

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

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 14
(Impianti)

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

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

(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 15
(Accesso)

Il conduttore deve consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

Nel caso in cui il locatore intenda vendere o locare l'unità immobiliare, in caso di recesso anticipato del conduttore, questi deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

(4)

(Il secondo periodo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)

Articolo 16

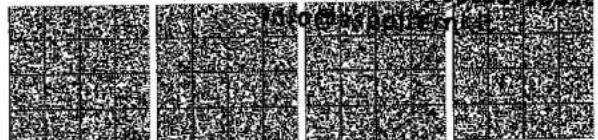
(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento

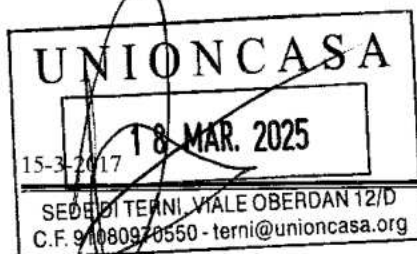
A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria 22/05100 TERNI
Tel. 0744-423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baldacci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via dei Ragazzi, 9 - TERNI
Tel. 0747 3541486

COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 2284/2025 del 07-04-2025
Principale - Classe 14
Copia Documento



UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE

Aura Ribac
Via Campo di Marte, 6/A - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 5/A
C.F. 94156690545 N.3 - TERNI
Jacopo Desantis
Serie generale n. 62

conciliazione stragiudiziale nonché modalità di funzionamento della Commissione" Allegato E, al sopracitato decreto.

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

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

Articolo 17 (Varie)

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

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

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

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

Altre clausole

Letto, approvato e sottoscritto

....., li

Il locatore

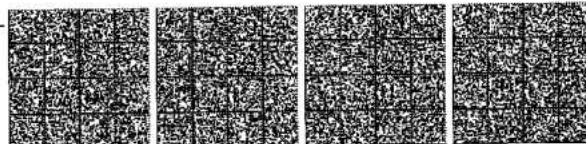
Il conduttore

A mente degli articoli 1341 e 1342, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 2 (Esigenza del locatore/conduttore), 3 (Cessazione delle condizioni di transitorietà), 4 (Canone), 5 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia), 6 (Oneri accessori), 8 (Pagamento, risoluzione), 9 (Uso), 10 (Recesso del conduttore), 11 (Consegna), 12 (Modifiche e danni), 14 (Impianti), 15 (Accesso), 16 (Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale) e 17 (Varie) del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale dell'Umbria
Giuseppina Baldacci - Tel. 368.3351068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



COMUNE DI TERNI
Protocollo n. 11064/2025 del 07-04-2025
Doc. Principale PERONI ass. 14 - Copia Documento
REGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
Via del Risorgimento 9 - TERNI
Tel. 0771.5341406



A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria 22 - 05100 TERNI
Tel. 0774.4423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 006555750552
Info@asppiterni.it



UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribae
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072837
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotti 5/A
C.F. 94128690548 - TERNI
Jacopo Desantis

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.

(2) L'assistenza è facoltativa.

(3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.

(4) Cancellare la parte che non interessa.

(5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di locarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.

(6) La durata massima è di mesi diciotto.

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

(8) Massimo tre mensilità.

(9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.

(10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 45 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

- a) spese generali
- b) spese ascensore
- c) spese riscaldamento
- d) spese condizionamento
- e)
- f)
- g)

La locatrice, esclusivamente in caso di interventi edilizi autorizzati o di variazioni catastali o di mutamento nel regime di utilizzazione delle unità immobiliari o di interventi comportanti modifiche agli impianti, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle spese predette, dandone comunicazione tempestiva



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI



COMUNE DI SAN VENANZO
Protocollo Arrivo N. 2284/2025 del 07/03/2025
Doc. Principale
14 - Copia
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2
ANGELA PERONI
Via del Raggio Vesuvio, 9 - TERNI
Tel. 371-9541486

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Beccaria, 27 - 05100 TERNI
Tel. 0744.423763
c.f. 91010740552 - P.IVA 00659750552
Info@asppterni.it

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

