



Comune di Palmi
Prot. n° 0013589
del 28/03/2024



COMUNE DI PALMI UFFICIO PROTOCOLLO
27 MAR 2024

Segreteria Città Metropolitana di Reggio Calabria

email: aniainquilinirc@virgilio.it

Cell. 324/9890747

Al Sig. Sindaco del Comune di Palmi (RC)
c/o Palazzo Comunale
Palmi (RC)

Oggetto: Deposito Accordo territoriale decentrato per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 2 e 3, della Legge 431/1998, sottoscritto dalle Associazioni della proprietà e dell'inquilinato: UPPI, CONFABITARE, FEDERPROPRIETA', ANIA, ASSOCASA e CONIA della Città Metropolitana di Reggio Calabria.

Esimio Sig. Sindaco,

l'ANIA (Associazione Nazionale Inquilini ed Assegnatari) della Città Metropolitana di Reggio Calabria, anche in nome e per conto delle altre organizzazioni sindacali della proprietà e dell'inquilinato (UPPI, CONFABITARE, FEDERPROPRIETA', ASSOCASA e CONIA) firmatarie dell'accordo di cui in oggetto, in ossequio al D. M. del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16/01/2017, pubblicato sulla G.U. n. 62 del 15 marzo 2017, deposita, all'Ufficio protocollo del Comune, il rinnovo dell'Accordo territoriale decentrato, comprensivo di allegati: A, B, C, D ed E, necessario per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, e art. 5, commi 2 e 3, della Legge 431/1998.

L'accordo si riferisce ai Comuni definiti ad alta tensione abitativa, così come individuati nella delibera CIPE del 13 novembre 2003, che possono usufruire delle agevolazioni fiscali sia statali che comunali.

Al momento, in presenza di un immobile locato nel Comune di Palmi (RC) con contratto stipulato, sulla base del nuovo Accordo allegato, ai proprietari e agli inquilini, è azzerata l'imposta di bollo e di registro ed agli stessi è possibile applicare una riduzione d'imposta sull' IMU.

In base all'art. 1, comma 760, della Legge n. 160/2019, per le abitazioni locate a



canone concordato, di cui alla Legge n. 431/1998, l'imposta, determinata applicando l'aliquota stabilita dal Comune ai sensi del comma 754, è ridotta al 75%.

Ai fini di questa agevolazione il legislatore rinvia a due disposizioni: la Legge n. 431/1998 e la Legge n. 160/2019 (art. 1, comma 754).

Per quel che riguarda l'IMU sono previste due diverse tipologie di agevolazioni cumulabili:

la prima di cui sopra, di carattere nazionale, prevede la riduzione, della base imponibile per il calcolo, del 25 per cento;

la seconda, facoltativa e di carattere locale, autorizza i comuni a prevedere la possibilità di ridurre ulteriormente l'aliquota ordinaria sugli immobili in affitto a canone concordato.

Inoltre, per gli inquilini è concesso una detrazione sull'affitto ai fini IRPEF, in sede di dichiarazione dei redditi, per un importo massimo pari a:

495,80 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;

247,90 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

Tocca una detrazione fiscale per contratti di locazione stipulati da giovani, di età compresa tra i 20 ed i 30 anni. Si deve trattare di giovani che hanno stipulato un contratto di locazione su un immobile adibito ad abitazione principale, ai sensi della Legge n. 431/98. In tal caso la detrazione riconosciuta ammonta a 991,60 euro per un periodo triennale. Questo a condizione che, oltre all'aspetto anagrafico, sia rispettato il requisito reddituale. Ossia che il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non sia superiore a 15.493,71 euro.

Gli studenti universitari fuori sede, titolari di questa tipologia di contratto di locazione, hanno diritto a richiedere la detrazione dell'affitto presentando il modello 730 nel limite totale di 2.633 euro. Trova applicazione, soltanto se l'università presso cui lo studente è iscritto dista almeno 100 Km dal proprio



Comune di residenza.

I lavoratori dipendenti che hanno trasferito la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi hanno diritto alla detrazione dell'affitto sostenuto. Essa è pari a:

991,60 euro, se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non superi 15.493,71 euro;

495,80 euro se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) superi 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Tuttavia, è necessario anche rispettare alcuni requisiti, ovvero:

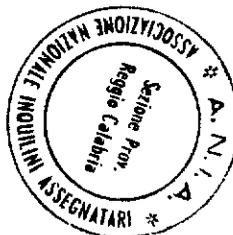
essere titolari di contratto di lavoro dipendente;

trasferire la residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi che disti almeno 100 km e in una regione diversa da quella di provenienza.

Per i proprietari, infine, è possibile usufruire della tassazione mediante applicazione della cedolare secca del 10 per cento, sui redditi da locazione, che sostituisce IRPEF, addizionali, imposta di bollo o di registro.

Le Associazione manifestano la loro disponibilità per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordiali saluti.



Il Segretario Metropolitano
Vincenzo Leotta



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Giovanni Violi



FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. *Aldo Caridi*

1

**ACCORDO TERRITORIALE
PER LA CITTÀ DI PALMI**

Stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431,
del D.M 30 dicembre 2002 e del D.M 16 gennaio 2017 - Accordo Territoriale

Ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e *in ossequio* al D.M. Ministero Infrastrutture e Trasporti del 16/01/2017, è consentito alle parti di stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5 c. 1 della predetta legge, e comunque nel rispetto di quanto disposto dal comma 5 del medesimo art. 2. Gli accordi territoriali, in conformità alle finalità indicati all'art. 2 c. 3 della legge 431 1998, stabiliscono fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali, secondo le caratteristiche dell'edificio e dell'unità immobiliare, è da concordare tra le parti il canone per i singoli contratti. A tale scopo:

Le Associazioni della proprietà:

- UPPI (Unione piccoli proprietari immobiliari) con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONFABITARE - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- FEDERPROPRIETA' - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore.

E

Le Associazioni dell'inquilinato:

- ANIA- con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- ASSOCASA - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONIA - con sede in Reggio Calabria in persona del suo legale rappresentante pro-tempore.

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

CONIA DE

Confabitare Calabria
Via F. Sciucchi, 133 Reggio Calabria
C.F. 92076730960 Tel. 0965 1816692
calab@confabitare.it

Vid

Confabitare Calabria
Via F. Sbarre n. 133 Reggio Calabria
C.F. 92076700965 Tel. 0965 1816692
confabitare.it



FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia 2
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

PREMESSO

Che le parti ritengono necessario individuare condizioni contrattuali che tengano conto della specificità del mercato delle locazioni e si propongono di favorirne l'allargamento agli immobili attualmente sfitti.

Le parti intendono avviare a soluzione il problema della domanda di alloggi, in particolare quelli dovuti a morosità incolpevole promuovendo la trasformazione in nuovi contratti a canone più sostenibile.

Le parti intendono ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.

Le parti riconoscono la necessità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente accordo e sulla necessità che gli stessi siano riconosciuti solo ed esclusivamente a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

Le parti convengono che sia assicurata continuità operativa allo strumento del fondo sociale finalizzato al contributo in conto a fitto e alla riduzione della morosità incolpevole auspicando un incremento della relativa dotazione.

Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive Organizzazioni della Proprietà e dei Conduttori.

Per i contratti non assistiti l'Attestazione di Rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso verrà rilasciata, in ossequio al D.M. Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 16/018/2017 e sulla base e degli elementi oggettivi dichiarati dalla parte richiedente, da parte di almeno una Organizzazione firmataria dell'Accordo sulla rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'Accordo stesso, anche a riguardo alle agevolazioni fiscali.

Che in data 16 gennaio 2017 è stato emanato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, in attuazione dall'art. 4, comma 2, della richiamata legge 9 dicembre 1998, n. 431, il quale ha recepito i contenuti della convenzione nazionale sottoscritta dalle organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, maggiormente rappresentativi a livello nazionale, relativa alla disciplina dei nuovi accordi territoriali per i contratti concordati di locazione in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 2, della Legge 9 dicembre 1988 n. 431, pertanto

TRA

Le Associazioni della proprietà:

- UPPI (Unione piccoli proprietari immobiliari) con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONFABITARE - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- FEDERPROPRIETA' - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore.

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

Contatore



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 1
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni:
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n. 139133 Reggio Calabria
C.F. 92076730960 Tel. 0965 1816692
calabi@confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ 3
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sezione Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

E

Le Associazioni dell'inquilinato:

- ANIA- con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- ASSOCASA - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONIA - con sede in Reggio Calabria in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) - Criteri per la determinazione dei canoni di locazione

Ai sensi e con le finalità di cui all'art. 2, comma 3 legge 431/1998 le parti, come sopra costituite, hanno individuato nel territorio del comune di PALMI due aree aventi caratteristiche omogenee per valori di mercato, dotazioni infrastrutturali, tipologie edilizie, sebbene differenti ma con omogenei valori di mercato:

ZONA A o PRINCIPALE: comprende centrale ambito territoriale del Comune di PALMI piazzale Fiorino, via Mancuso, via Cittadella, via XIV Maggio, via Campanella e via Concordato; località Case Popolari di via Pille; Rione Imbiobato; Piazza V. Veneto; Viale Virgilio; Periferica Costiera Nord e Sud, Località Scinà; Giambra e Marina, Stazione FF.SS. Strada provinciale per Taurianova, Zona Casa Circondariale

ZONA B o PERIFERICA : Tutto quanto non compreso nella predetta zona A, è da considerarsi Zona B

All'interno delle predette aree le parti sociali individuano un valore minimo ed un valore massimo del canone di locazione, entro cui, i contraenti (locatore/conducente) determinano il canone effettivo tenendo conto dei seguenti elementi, nel rispetto del valore massimo. Detti valori saranno considerati nel rispetto del valore massimo.

- tipologia dell'alloggio; (categoria catastale)
- stato manutentivo dell'alloggio; (non necessitante, parziale necessitante, necessitante)
- stato manutentivo dell'edificio; (non necessitante, parziale necessitante, necessitante)
- dotazioni tecniche; (ascensore, autoclave, riscaldamento, clima, doppi servizi, etc.)
- pertinenze dell'alloggio; (posto auto scoperto o coperto, box, cantina, giardino, etc.)
- presenza di spazi comuni; (corti, piazzali, impianti sportivi, aree a verde)
- dotazione di mobilio. (totalmente ammobiliati, parzialmente ammobiliati)

2) - Con riferimento al D.P.R. 138/98, si definisce metro quadro utile:

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
99128 REGGIO CALABRIA
www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

CONIA RO

Giovanni Violi

Vidi

Vide

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n.6 - 89133 Reggio Calabria
C.F. 92076730965 - 0965 1816692
calab. confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana 4
Avv. Aldo de Caridi

- a) la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e di vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine, verande e simili, sarà computata nella misura:
 - 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;
 - 25% qualora non comunicanti.
- c) la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30% fino a mq. 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15%, fino a mq. 25 e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.
- d) La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata come segue: 10% fino alla raggiunta superficie dell'abitazione complessivamente calpestabile al netto dei muri;
- e) Per le abitazioni con superficie inferiore o pari a mq. 60 si applicherà una maggiorazione del 20% fino al limite di mq. 72-.

3) - Nella ZONA A o PRINCIPALE: il canone di locazione effettivo è determinato dai contraenti fra un valore di € 2,50 per mq. mensile, e € 5,50 per mq. mensile ;

Nella zona B o PERIFERICA: il canone di locazione effettivo è determinato dai contraenti fra un valore di € 2,00 per mq mensile ed € 4,00 per mq mensile-.

Per la definizione del canone effettivo, collocato tra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione, le parti contrattuali, assistite - a loro richiesta - dalle rispettive organizzazioni sindacali, tengono conto dei seguenti elementi. In ogni caso il canone di locazione non potrà eccedere il valore massimo individuato per ogni singola zona o microzona, fatta salva la variazione Istat, intervenuta a far data 17 Ottobre 2019, giorno del deposito del precedente accordo qui rinnovato, fino alla firma del presente Accordo, e gli elementi variabili di cui al punto 4.-

4) - La determinazione del canone effettivo, ai sensi del comma 4 art. 1, D.M.L.P., del 5/3/99 pubblicato sulla GU. del 22/3/99 terrà conto dei seguenti parametri:

A) - TIPOLOGIA: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo all'appartamento se é categoria A/4; un valore medio se é categoria A/3; il valore massimo se é categoria A/2.

ASSOCASA Calabria
Segreteria Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. () -
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

[Handwritten signature]

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

[Handwritten signature]

Vili

Confabitare Calabria

Via F Sbarre n.6/73 Reggio Calabria
C.F. 92076730300 Tel. 0965 1816692
calabria@confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

B) - STATO MANUTENTIVO DELL' ALLOGGIO: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'alloggio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'alloggio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'alloggio non necessita di alcuna manutenzione.-

C) - STATO MANUTENTIVO DELL' EDIFICIO: nella determinazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo se l'edificio necessita di manutenzione generale; un valore medio se l'edificio necessita di manutenzione parziale; il valore massimo se l'edificio non necessita di alcuna manutenzione.-

D) - DOTAZIONI TECNICHE (ascensore, riscaldamento e/o climatizzazione, dispositivi atti al superamento delle barriere architettoniche, antifurto, antiscasso, fotovoltaici e solare termico, predisposizione o allaccio alla rete metanifera, caldaia a gas, autoclave, scaldacqua - boiler, altre dotazioni tecniche); nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento.-

E) - PERTINENZE (cantina, box, terrazzo — esclusivo pro-quota, posto macchina scoperto, posto macchina coperto, garage, etc.): nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento.-

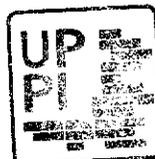
F) - PRESENZA DI SPAZI COMUNI (cortili condominiali, giardini condominiali, impianti sportivi, ludici); nella valutazione del canone effettivo si applicherà il valore minimo in assenza di elementi; un valore medio in presenza di un elemento; il valore massimo in presenza di più di un elemento.-

Il valore a metro quadro mensile sarà determinato dalla media dei valori dei predetti elementi. *

- a) Per le unità abitative con Permesso di Costruire a far data 01 gennaio 2002, le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 15% a valere per l'intera durata contrattuale.
- b) Per le unità abitative censiti con la categoria catastale A/7 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/2 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un aumento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale
- c) Per le unità abitative censiti con la categoria catastale A/5, A/6, A/11 si considerano i parametri previsti per la categoria catastale A/4 e le fasce di oscillazione come sopra determinate subiranno, nei valori minimi e massimi, un decremento del 10% a valere per l'intera durata contrattuale
- d) Per tutta la zona urbana fronte mare, data la forte vocazione turistica, le parti individuano la relativa misura di aumento massimo della fascia di oscillazione del canone definito per l'area omogenea A nella misura del 10%.
- e) Gli alloggi situati al piano terra abitabile di stabili con oltre i due piani fuori terra, oppure in immobili pluripiano oltre il terzo piano senza ascensore, subiranno una diminuzione del 10% del canone di locazione individuato.

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

Carla de



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

P. Com. Vili

Vide

Confabitate Calabria
Via F Sbarre n. 6 - 87133 Reggio Calabria
C.F. 920767509600 Tel. 0965 1816692
calabria@confabitate.it



FEDERPROPRIETA
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

I valori di cui alle lettere a, d **non sono** cumulabili tra loro.

E' consentito stabilire durate contrattuali superiori a quelle minime fissate dalla Legge, con un minimo di anni uno in aggiunta al minimo, e in questo caso le fasce di oscillazione come sopra determinate potranno subire, nei valori minimi e massimi un aumento del 10 per cento a valere per l'intera durata contrattuale. In presenza di durata contrattuale di anni uno in aggiunta al minimo, le fasce di oscillazione come sopra determinate potranno subire, nei valori minimi e massimi un aumento del 15 per cento a valere per l'intera durata contrattuale.

Eventuale dotazione mobilio: il canone di locazione determinato con l'applicazione dei criteri di valutazione sopra indicati potrà aumentare fino ad un massimo del 15%. In caso di arredo ed elettrodomestici dichiarati in buono stato mentre l'incremento si ridurrà al 5% per le unità immobiliari con arredamento parziale.

Per le zone di particolare degrado, come saranno definite dall' Amministrazione Comunale di GIOIA TAURO, le parti individuano le relative misure di diminuzione delle fasce di oscillazione dei canoni definiti per aree omogenee nella misura del 10%-.

5) - Per le compagnie assicurative, gli Enti privatizzati, i canoni sono definiti all'interno dei valori minimi e massimi come sopra indicati, in base ad appositi accordi integrativi fra la Proprietà, assistita — a sua richiesta — delle organizzazioni Sindacali dei proprietari della stessa prescelta e le Organizzazioni sindacali dei conduttori, rappresentative dell'inquilinato firmatarie degli accordi territoriali.

Per gli Enti Previdenziali Pubblici i canoni sono determinati in base alle aree omogenee ed agli elementi individuati nel presente accordo.

6) - Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 30/12/2002, la cui l'utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Modello A), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei benefici di cui all'art. 8 della Legge 431/98 nonché per l'applicazione della cedolare secca al 10% sulla base dei seguenti elementi:

- ✓ Rinnovo tacito in assenza di disdetta;
- ✓ Previsione, nel caso in cui il locatore abbia riacquistato l'alloggio a seguito di legittimo esercizio della disdetta, ovvero non lo adibisca agli usi richiesti, di un risarcimento pari a quanto previsto dalla legge;
- ✓ Facoltà di recesso da parte del conduttore previo preavviso di mesi sei;
- ✓ Esclusione della sublocazione;
- ✓ Modalità di consegna dell'alloggio con verbale, o comunque con descrizione analitica dello stato di conservazione dell'immobile;
- ✓ Produttività di interessi legali annuali sul deposito cauzionale non superiore a tre mensilità o, in alternativa, polizza fideiussoria con Istituti convenzionati;

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

CONF RE



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (0965) 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppicc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Vidi

Confabitare Calabria

Via F Sbarre n.6 - 99138 Reggio Calabria
C.F. 92076780800 - Tel. 0965 1816692
calabria@confabitare.it



FEDERPROPRIETA

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia 7
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo De Capidi

- ✓ Adozione della tabella degli oneri accessori di cui all'allegato D del Decreto Ministero Infrastrutture-Trasporti del 30.12.2002 ;
- ✓ Aggiornamento ISTAT al 75% in assenza di opzione per la cedolare secca;
- ✓ Previsione di una Commissione Conciliativa Stragiudiziale facoltativa (Alleg. E) ;
- ✓ Modalità di calcolo del canone di locazione da riportare sul contratto.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (D.Lgs. 196/2003).

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI CANONI DI LOCAZIONE E DEI CONTRATTI TIPO, PER GLI USI TRANSITORI (Art. 5, comma 1, L. 431/98)

1) - Per soddisfare le esigenze di stipula di contratti transitori, da parte dei proprietari e dei conduttori, si conviene che essi abbiano una durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi.

Il contratto deve prevedere specifica clausola che individui particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori prevedendo specifica clausola, che individui l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore, i quali, dovranno confermare il verificarsi della stessa tramite lettera raccomandata, da inviarsi avanti la scadenza, nel termine stabilito nel contratto.

Qualora il locatore non adempia a questo onere contrattuale, oppure siano venute meno le cause della transitorietà, il contratto tipo deve prevedere la riconduzione della durata a quella prevista dell'art. 2, comma 1 della legge 431/98.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita dichiarazione, da allegare al contratto.

- Il canone di locazione dei contratti transitori è definito all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione per le zone omogenee individuate dal presente Accordo, e può essere variato in aumento fino ad un massimo del 20%, nei casi di mobilità lavorativa.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 30/12/2002, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod B), costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4, comma 2 della Legge 431/98-.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza

ASSOCASA Calabria
Segreteria Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 1
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

[Handwritten signatures and initials]

Vid.

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n.6 - 89023 Reggio Calabria
C.F. 92076780800 Tel. 0965 1816692
calabry@confabitare.it



FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo De Caridi

nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione-.

CRITERI GENERALI PER LA DETERMINAZIONE DEI CANONI E I CONTRATTI TIPO PER GLI STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE (Art. 5, comma 2, L. 431/98)

1) - Per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede, si conviene, che i contratti di locazione possano essere sottoscritti o sin dal singolo studente, o da gruppi di studenti universitari fuori sede, o dalle Aziende per il diritto allo Studio, qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza (da specificare nel contratto).

2) - I canoni di locazione, sono definiti sulla base delle fasce di oscillazione per aree omogenee, stabilite negli accordi territoriali di cui al presente accordo.

Le parti, come sopra costituite, adottano il contratto tipo approvato con D.M. 30/12/2002, la cui utilizzazione, come da modello allegato alla presente convenzione (Mod. C) costituisce esclusiva condizione per l'applicazione dei canoni determinati secondo i criteri di cui all'art. 4 comma 2 della Legge 431/98.

Il contratto, inoltre dovrà prevedere tutti gli elementi ed i riferimenti documentali ed informativi sulla classificazione catastale, le tabelle millesimali ove esistenti, lo stato degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, anche in relazione alle normative sulla sicurezza nazionale e comunitaria, la superficie calpestabile e la zona in cui è situato l'immobile, la clausola che faccia riferimento alla reciproca autorizzazione ai fini della normativa sulla protezione e sul trattamento dei dati personali (DLGS 196/2003), nonché la modalità di calcolo del canone di locazione-.

LE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA':

- U.P.P.I. (Unione piccoli proprietari immobiliari) con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONFABITARE - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- FEDERPROPRIETA' - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore.

LE ASSOCIAZIONI DELL'INQUILINATO :

- ANIA - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- ASSOCASA - con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore;
- CONIA con sede in Reggio Calabria, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore.

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti



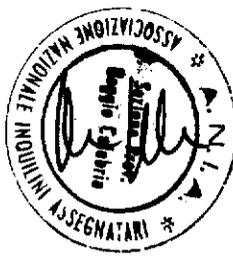
U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
89126 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Conia No

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Vid.

Confabit Calabria
Via F Sbarre 160 89133 Reggio Calabria
C.F. 92076730900 Tel. 0965 1816692
calabria@confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo *Caridi*

9

Il Presente accordo é sottoscritto in Palmi
Visto del Segretario Generale del Comune di Palmi

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni P. Virenti

Com. di Palmi
[Signature]



U.P.P.I.
Unione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicani)
Tel. (0965) 200000
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppiro.it

Delegato alla firma Attestazione:
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

[Signature]

Confabitare Calabria

Via F Sbarre n.6-89133 Reggio Calabria
C.F. 92076780970 Tel. 0965 1816592
calabria@confabitare.it



ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

CONIA DO

FEDERPROPRIETA

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Piccorini Vit

Vidi

Confabitare Calabria
Via F Sbarre 16/133 Reggio Calabria
C.F. 92076700800 Tel. 0965 1816692
calabria@confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Alberto C. **Attegato A**

LOCAZIONE ABITATIVA AGEVOLATA

TIPO DI CONTRATTO

(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, 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: solaio, cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc). non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento acqua altre
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare :
b) codice fiscale del locatore
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di anni (5), dal al , e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, 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 riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito tale disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle stesse condizioni di cui al contratto disdetto o, in alternativa, ad un risarcimento pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

Articolo 2 (Canone)

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo locale definito tra definite tra le Associazioni della proprietà: UPPI, CONFABITARE e FEDERPROPRIETÀ' e le

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

CONIA DE



UPPI
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. via S. Pellicano)
Tel. (0965) 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppi.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 18.01.2017

Confabitaro Calabria

Via F Sbarre n.6/133 Reggio Calabria
C.F. 92076730970 Tel. 0965 1816692
calabrim@confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Citta' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Vid.

Associazioni dell'inquilinato: ANIA, ASSOCASA E CONIA e depositato il presso il Comune di Palmi, con prot. N....., secondo le modalità di calcolo del successivo art. 16 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)

A. Il canone di locazione verrà aggiornato ogni anno nella misura contrattata del 75% della variazione Istat-

OPPURE

B. Il locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.

(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (6)

Articolo 3 (Deposito cauzionale)

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 del canone, non imputabile in conto canoni e produttiva - salvo che la durata contrattuale minima non sia superiore ad anni quattro, ferma la proroga del contratto per due anni - di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. 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.

Altre forme di garanzia: (4)

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.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 consuntivo dell'anno precedente.

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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, salva opzione per la cedolare secca.

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

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

ovif no



UPPI
Unione Provinciale Proprietari Immobiliari
Attestazioni
01.2017

Vili

Confabitalia Calabria
Via F Sbarre n. 6 - 89133 Reggio Calabria
C.F. 92076730580 - Tel. 0965 1816692
calabria@confabitalia.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Circa Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Articolo 6 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

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 L. 27 luglio 1978, n. 392. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene /non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 7 (Uso)

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

Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione, 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 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:.....

Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell' APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-

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

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

Caribi 10



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni

Vilh

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n. 133 Reggio Calabria
C.F. 92076780899 Tel. 0965 1816692
calabria@confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo Caridi

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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, del citato DPR.

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentirne la visita una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità: (4)

Articolo 14 (Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, 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 il 16/01/2017 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 "Procedure di negoziazione e 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.

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede
Via G. Tagliari

CONIA DE

Delegato
2017
Giovanni Violi

Confabitare Calabria

Via F Sbarre n. 61/133 Reggio Calabria
C.F. 92076780980 Tel. 0965 1816692
calabria@confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Vid.

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. 196/2003 e D.lgs n. 101/2018).

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 :

Articolo 16 (Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B e superficie calpestabile mq _____,
(maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Dotazioni tecniche _____,
- Pertinenze dell'alloggio _____,
- Spazi comuni interni _____,
- Eventuale dotazione di mobilio _____,

Il valore medio ottenuto è stato rivalutato a far data dal 17/10/2019 e fino all'ultimo Accordo territoriale decentrato per il Comune di Palmi del....., prot. n....., (ed eventualmente addizionato del _____,% per _____)

Letto, approvato e sottoscritto

Per espressa conferma di opzione per la
Cedolare secca :

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 1
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 18.01.2017
Giovanni Violi

SONIA DE



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sezione Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caroli

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n. 6 - 89133 Reggio Calabria
C.F. 920767308 - Tel. 0965 1816692
calabria@confabitare.it



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (0965) 1816692
89126 REGGIO CALABRIA
www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Giovanni Violi

ASSOCASA Calabria
Segreteria Regionale
Giovanni Pulvirenti

Giovanni Pulvirenti

A.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Palmi del, prot. N., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n., particella n., sub n., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Palmi in data con protocollo

B.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PER PRESTATATA ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

L'Organizzazione sindacale della proprietà edilizia _____ e l'Organizzazione sindacale dei conduttori _____, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Palmi del, prot. N. fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

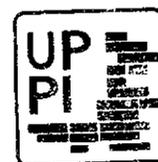
ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n., particella n., sub n. corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Palmi in data con protocollo

Palmi, ___/___/20-__

NOTE

- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.
- (6) Cancellare delle lettere A, B quella che non interessa.
- (7) massimo tre mensilità.



U.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via ...)
Tel. ...
89128 REGGIO CALABRO
www.uppi.it

Delegato alla firma Atto
D.M. 16.01.2017
Giovanni Viorio

Giovanni Viorio



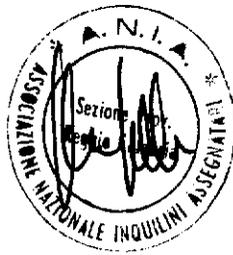
UPPI.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. ()
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Violi

Vidi

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n. 133 Reggio Calabria
C.F. 92076730969 Tel. 0965 1816692
calab@confabitare.it



FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi **Allegato B**

LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA TIPO DI CONTRATTO

(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, 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: solaio,
cantina, autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333
convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare:
b) codice fiscale del locatore.....
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....
La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata dimesi (5), dal al
....., allorché, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2 cessa senza bisogno di
alcuna disdetta.

Articolo 2 (Esigenza del locatore) (4)

Il locatore, 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 tra le Associazioni della proprietà: UPPI, CONFABITARE e
FEDERPROPRIETA' e le Associazioni dell'inquinato: ANIA, ASSOCASA E CONIA,
depositato il _____ presso il Comune di Palmi con prot. N. _____, dichiara la
seguente esigenza che giustifica la transitorietà del contratto:

Il locatore ha l'onere di confermare il verificarsi di quanto ha giustificato la stipula del
presente contratto di natura transitoria tramite lettera raccomandata da inviarsi al conduttore
entro giorni prima della scadenza del contratto. In caso di mancato invio della
lettera oppure del venire meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il
contratto s'intende ricondotto alla durata prevista dall'articolo 2, comma 1, della legge n.
431/98. In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 3 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 1
89126 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violino

CONIA RO

Confabitare Calabria

Via F Sbarre n. 6 - 98033 Reggio Calabria
C.F. 92076730980 - Tel. 0965 1816692

calabria@confabitare.it



FEDERPROPRIETA'

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sezione Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Vid

scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, 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.

Articolo 3 (Esigenza del conduttore) (4)

Ai sensi di quanto previsto dall'Accordo tra le Associazioni della proprietà: UPPI, CONFABITARE e FEDERPROPRIETA' e le Associazioni dell'inquilinato: ANIA, ASSOCASA E CONIA depositato il _____ presso il Comune di Palmi con prot. N. _____, le parti concordano che la presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di abitare l'unità immobiliare per un periodo non eccedente i _____ mesi per il seguente motivo: _____, che documenta allegando al presente contratto _____

Articolo 4 (Canone)

Il canone di locazione, determinato secondo i criteri dell'Accordo di cui all'art. 3 e le modalità di calcolo del successivo art. 18, 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 locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione.

(In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (4)

Articolo 5 (Deposito cauzionale)

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 (7), non imputabile in conto canoni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di 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: _____ (4)

Articolo 6 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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

ASSOCASA Calabria

Segretaria Regionale

Giovanni Pulvirenti

Così R



Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. _____
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni

D.M. 16.01.2017

Giovanni Miotto

Vili

Confabitate Calabria

Via F. Sbarra n. 133 Reggio Calabria
C.F. 92076700970 Tel. 0965 1816692



FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietari Edilizia

Il presidente della Sez. Calabria Metropolitana,
Avv. Aldo de Caridi

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.

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, dandone notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà.

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

Articolo 8 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

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, 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.

La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione della quale viene/non viene (4) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 9 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore, con obbligo di residenza anagrafica, 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.

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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile, di quanto segue:.....

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanna Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (.....)
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni

CONTA DE

Confasci Calabria
Via F Sbarre 143 89100 Reggio Calabria
C.F. 92076730975 Tel. 0965 1816692
calabriasocietafabitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo di Caridi

Uel

Il conduttore **DICHIARA** altresì di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-

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.

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.

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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso.

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 intendesse vendere l'unità immobiliare locata il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi oppure con le seguenti modalità:

Articolo 16 (Commissione di conciliazione)

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

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

CONIA 22



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavisi, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Viti

Vidi

FEDERPROPRIETA

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de ...



Confabitare Calabria

Via F Sbarre n. 133 Reggio Calabria
C.F. 92076700781 Tel. 0965-1816692
calab@confabitare.it

La richiesta di intervento della Commissione 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, 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. 196/2003 e D.lgs n. 101/2018).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano 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 :

Articolo 18 (Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B e superficie calpestabile mq _____, (maggiorazione del 20% perchè abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Dotazioni tecniche _____,
- Pertinenze dell'alloggio _____,
- Spazi comuni interni _____,
- Eventuale dotazione di mobilio _____,

Il valore medio ottenuto è stato rivalutato a far data 17/10/2019 e fino all'ultimo Accordo territoriale decentrato per il Comune di Palmi del _____ e prot. N. _____, (ed eventualmente addizionato del _____%, per _____)

Letto, approvato e sottoscritto

Per espressa conferma di opzione per la Cedolare secca :

....., li

Il locatore

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 del presente contratto.

Il locatore

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 8 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 1
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppiro.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Vioi

Vich

Confabiproc Calabria
Via F Sbarre n. 133 Reggio Calabria
C.F. 9207670097 Tel. 0965 1816692
Il conduttore abitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città' Metropolitana
Avv. Aldo De Caridi

A.
ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Palmi del, prot. N., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Palmi in data con protocollo

B.
ATTESTAZIONE DI RISPONDEZZA BILATERALE PER PRESTATATA ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

L'Organizzazione sindacale della proprietà edilizia _____ e l'Organizzazione sindacale dei conduttori _____, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Palmi del, prot. N....., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n., particella n....., sub n.....corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Palmi in data con protocollo
Palmi, ___/___/20-__

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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) La durata minima è di mesi uno e quella massima è di mesi diciotto.

(6) Cancellare delle lettere A, B quella che non interessa.

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

CONIA DE



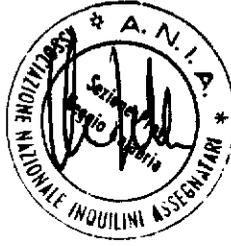
U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (0965) 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Vio

Vidw

(7) massimo tre mensilità.

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n.6 - 89033 Reggio Calabria
C.F. 92076700977 Tel. 0965 1816592
calab@confabitare.it confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

ASSOCASA Calabria
Segreteria Regionale
Giovanni Pulvirenti

Giovanni Pulvirenti



U.P.I.
Unione Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliata Via 9 (Ang. Via P. Pallicano)
Tel. 0965 1816592
89128 REGGIO CALABRIA
www.upirc.it

Delegato alla Firma Attestazioni
D. n. 18.01.2017
Giovanni Violi
Giovanni Violi

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n. 63 Reggio Calabria
C.F. 92076780969 Tel. 0965 1816692
calabria.confabitare.it



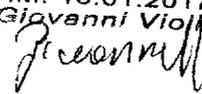
ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

Conia Pe


FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (0965) 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Vio


Vidi

Confabita Calabria
Via F Sbarre n. 133 Reggio Calabria
C.F. 92076700977 Tel. 0965 1816692
calab@confabitare.it



FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Citta' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi
Allegato C

LOCAZIONE ABITATIVA PER STUDENTI UNIVERSITARI TIPO DI CONTRATTO

(Legge 9 dicembre 1998, n. 431, articolo 5, comma 2)

Il/La sig./ soc. (1) di seguito
denominato/ a locatore (assistito/ a da (2)..... in persona di
.....) concede in locazione al/ alla sig. (1)
ai sig. ri (1).....
di seguito denominato/ a/ i conduttore/ i, identificato/ a/ i mediante (3)
(assistito/a/ i da (2) in persona di.....), che
accetta/ no, per sé e aventi causa, 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: solaio, cantina,
autorimessa singola, posto macchina in comune o meno, ecc.)
non ammobiliata / ammobiliata (4) come da elenco a parte sottoscritto dalle parti.
TABELLE MILLESIMALI: proprietà riscaldamento
acqua altre
COMUNICAZIONE ex articolo 8, 3° comma, del decreto-legge 11 luglio 1992, n.333 convertito
dalla legge 8 agosto 1992, n. 359:
a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare.....
b) codice fiscale del locatore.....
DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:
.....
CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA:
.....

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

Il contratto è stipulato per la durata di mesi (5), dal al
..... Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale
periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta almeno tre mesi prima della data di
scadenza del contratto.

Articolo 2 (Natura transitoria)

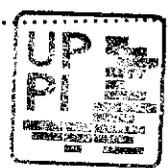
Secondo quanto previsto dall'Accordo territoriale stipulato ai sensi dell'articolo 5, comma 3, della
legge n. 431/98, tra le Associazioni della proprietà: UPPI, CONFABITARE e
FEDERPROPRIETA' e le Associazioni dell'inquilinato: ANIA, ASSOCASA E CONIA -,
depositato il _____ con prot. _____ presso il Comune Palmi, le parti concordano che la
presente locazione ha natura transitoria in quanto il conduttore espressamente ha l'esigenza di
abitare l'immobile per un periodo non eccedente i frequentando il corso di studi
di presso l'Università di

Articolo 3 (Canone)

Il canone di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo di cui all'articolo 2 e le modalità di
calcolo del successivo art. 17, 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
..... alle
..... ciascuna,
..... (4)

ASSOCASA calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

CONIA DO



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (.....)
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Confabio Calabria
Via F Sbarre n.6 - 89033 Reggio Calabria
C.F. 92076780971 - tel. 0965 1816692
calab. confabio.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo De Caridi

Vil

Il locatore intende esercitare l'opzione per la cedolare secca di cui all'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, sicchè rinuncia alla facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone a qualunque titolo, compreso l'aggiornamento Istat, per tutto il periodo di durata dell'opzione. (In tal caso non sono dovuti bolli e imposta di registro al 50% tra le parti) (4)

Articolo 4 (Deposito cauzionale)

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 del canone (6), non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali, riconosciuti al conduttore al termine di ogni periodo di locazione. 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.

Altre forme di garanzia:
.....(4)

Articolo 5 (Oneri accessori)

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze del 16/01/2017, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98 e di cui il presente contratto costituisce l'allegato C-.

Il pagamento degli oneri anzidetti deve avvenire - in sede di consuntivo - 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 consuntivo dell'anno precedente.

Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro).

Articolo 6 (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 notizia al conduttore. Questi corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà, salva opzione per la cedolare secca.

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

Articolo 7 (Pagamento, risoluzione e prelazione)

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 n. 392/78. La vendita dell'unità immobiliare locata - in relazione alla quale viene/non viene (5) concessa la prelazione al conduttore - non costituisce motivo di risoluzione del contratto.

Articolo 8 (Uso)

L'immobile deve essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore. 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.

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti

Articolo 9 (Recesso del conduttore)

CONIA DE



UPPI
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavini, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violli

Confabit Calabria
Via F Sbarre 133 Reggio Calabria
C.F. 92076780969 Tel. 0965 1816692
calabriaconfabitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Circa Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Vedi

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

Articolo 10 (Consegna)

Il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli, di averla trovata adatta all'uso convenuto e - così - 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'immobile, ai sensi dell'articolo 1590 del Codice civile di quanto segue:

Il conduttore DICHIARA altresì di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell' APE, in ordine all' "ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA" degli edifici (art. 6, comma 3, dlgs 192/2005)-

Articolo 11 (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 12 (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 13 (Impianti)

Il conduttore - in caso di 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, vale la normativa del DPR n. 412/93, con particolare riferimento a quanto stabilito dall'articolo 11, comma 2, dello stesso DPR.

Articolo 14 (Accessi)

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 l'unità immobiliare locata, il conduttore deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi ovvero con le seguenti modalità:

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Palvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 1
89128 REGGIO CALABRIA
www.unipio.it

Vick

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n.6 - 89033 Reggio Calabria
C.F. 9207673097 - Tel. 0965 1816692
calabi@confabitare.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Articolo 15 (Commissione di conciliazione)

La Commissione di conciliazione, 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 al massimo da tre membri di cui due scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo territoriale sulla base delle designazioni, rispettivamente, del locatore e del conduttore ed un terzo - che svolge funzioni di presidente - sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati qualora gli stessi ritengano di nominarlo. L'operato della Commissione è disciplinato dal documento "Procedure di negoziazione e 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 16 (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. 196/2003 e D.lgs n. 101/2018). 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 agli Accordi di cui agli articoli 2 e 3.

Altre clausole :

Articolo 17 (Modalità di calcolo)

Modalità di calcolo del canone di locazione in zona A/B e superficie calpestabile mq _____, (maggiorazione del 20% perché abitazione con superficie pari o inferiore a mq 60= SI/NO)

- Categoria catastale A/ _____,
- Stato dell'alloggio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Stato dell'edificio necessitante/non necessitante di manutenzione,
- Dotazioni tecniche _____,
- Spazi comuni interni _____,
- Eventuale dotazione di mobilio _____,

Il valore medio ottenuto è stato rivalutato a far data 17/10/2019 e fino all'ultimo Accordo territoriale decentrato per il Comune di Palmi del _____ e prot. N. _____, (ed eventualmente addizionato _____ del _____ %, per _____).

Letto, approvato e sottoscritto
....., li

Per espressa conferma di opzione per la
Cedolare secca :

Il locatore

.....

Il conduttore

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 del presente contratto.

Il locatore

Il conduttore

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 3 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 1
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017

Vili

Confabitate Calabria
Via F. Sbarra n. 6 - 89133 Reggio Calabria
C.F. 92076730860 - Tel. 0965 1816692
calabratco.fabitare.it



FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietari Edilizia
Il presidente della Sez. Citta' Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

A.
ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA EX D.M. 16/01/2017 PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE N. 62 DEL 15/03/2017 NEI CONTRATTI NON ASSISTITI

L'Organizzazione _____, firmataria dell'Accordo Territoriale per il Comune di Palmi del, /prot. N....., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTA

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto, fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Palmi in data con protocollo n.-

B.

ATTESTAZIONE DI RISPONDENZA BILATERALE PER PRESTATO ASSISTENZA NELL'APPLICAZIONE DEI PARAMETRI DI CUI ALL'ACCORDO TERRITORIALE

L'Organizzazione sindacale della proprietà edilizia _____ e l'Organizzazione sindacale dei conduttori _____, firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Palmi del, prot. N., fatte salve le condizioni essenziali per usufruire della tassazione agevolata sia ai fini IMU + TASI che ai fini IRPEF,

ATTESTANO

Che i contenuti economici e normativi del presente contratto fra il locatore _____ e il conduttore _____, sulla base degli elementi oggettivi dagli stessi espressamente dichiarati veritieri, riferito all'immobile identificato catastalmente alla sezione di, foglio n....., particella n....., sub n....., corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale depositato nel Comune di Palmi in data con protocollo n.....-.
Palmi, ___/___/20__

NOTE

(1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. 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. I dati relativi devono essere riportati nella denuncia da presentare all'autorità di P.S., da parte del locatore, ai sensi dell'articolo 12 del decreto-legge 21 marzo 1978, n. 59 convertito dalla legge 18 maggio 1978, n. 191. 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) La durata minima è di sei mesi e quella massima di trentasei mesi.

(6) Cancellare delle lettere A e B quella che non interessa.

(7) Massimo tre mensilità.

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

COVIA RE



Delega

UPPI
Unione Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale
Via P. Pellicano
89100 REGGIO CALABRIA
www.uppi.it

Attestazioni
16.01.2017
Giovanni Vioi

Confabitazione Calabria
Via F Sbarre n. 133 Reggio Calabria
C.F. 9207670965 Tel. 0965 1816692
calabriaabitare.it



FEDERPROPRIETA'
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Carla De

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Giovanni Violi

Veri

Confabimob Calabria

Via F. Sbarre, n. 61 8183 Reggio Calabria
C.F. 92078700977 Tel. 0965 1816692
15-3-2017 calabrimob@calabrimob.it



FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Vulvrenti

ALLEGATO D

TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

ASCENSORE

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

AUTOCLAVE

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

IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI

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

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

Installazione e sostituzione degli impianti	L	
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L	
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario		C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale		C
Lettura dei contatori		C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua		C

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Vulvrenti

Conia de





012

IMPIANTI SPORTIVI

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

IMPIANTO ANTINCENDIO

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

IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE

DATI INFORMATIVI

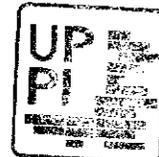
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L	
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare		C

PARTI COMUNI

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

PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti		
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti		
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario		C



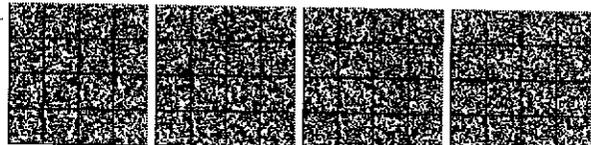
UPPI
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sezione Provinciale
Via G. Tagliavola, 9 (Ang. Via R. Insiricane)
Tel. 0965 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16/01/2017
Giovanni Pulvirenti

Giovanni Pulvirenti

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

Giovanni Pulvirenti



Vili

FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietari Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo Caridi



Confab Calabria
Via F Sbarre 133 Reggio Calabria
C.F. 92076700961 Tel. 0965 1816692
15-3-2017 calabi fabitare.it

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62

Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	C
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L

PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L10%	C90%
Materiale per le pulizie		C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L10%	C90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L10%	C90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L	

PULIZIA

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

SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

LEGENDA

L = locatore
C = conduttore

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti



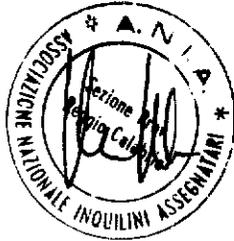
U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Serie Provinciale
Via G. Tagliavia, 8 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Gianni Violi

Gianni Violi





FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

Confabitare Calabria
Via F Sbarre n.6 89033 Reggio Calabria
C.F. 92076780977 Tel. 0965 1816692
calab@confabitare.it

Conita De

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvirenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (0965) 200000
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppiro.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Giovanni Violi

V.lli

FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della S.p.A. Città' Metropolitana
Avv. Aldo de Capidi
Serie generale - n. 62

Confederazione Calabria
Via F. Sbarre 183 Reggio Calabria
C.F. 9807672096 Tel. 0965 1816692
fabbrico.it

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavisi, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it



ALLEGATO E

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

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

Articolo 1

(Ambito di applicazione)

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

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

Articolo 2

(Richiesta per l'avvio della procedura)

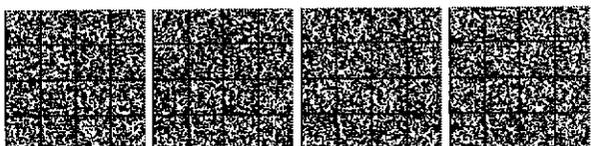
La parte interessata ad attivare la procedura rivolge ad una delle Organizzazioni della proprietà immobiliare o dei conduttori firmatarie dell'accordo territoriale, richiesta per la procedura di negoziazione paritetica e conciliazione presentando istanza nelle forme previste dall'Organizzazione.

L'Organizzazione, valutata l'ammissibilità della richiesta, indica il negoziatore.

La richiesta di attivazione della Commissione non comporta oneri.

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

CONIA PO



Vil

FEDERPROPRIETÀ

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi



Confabitalia Calabria
Via F Sbarre n.6 88 Reggio Calabria
C.F. 92076789 Tel. 0965 1816692
15-3-2004 habitare.it

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 62



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. 0965 1816692
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Articolo 3 (Comunicazione)

Delegato alla firma Attestazioni

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

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

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

Articolo 4

(Ruolo, obblighi e condotta dei negoziatori)

I negoziatori non assumono poteri decisionali o 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.

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.

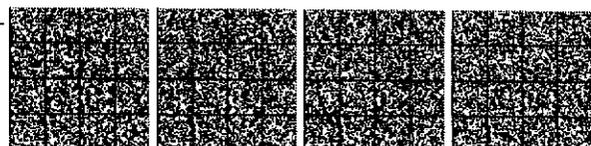
E' altresì vietato, in ogni eventuale procedimento giudiziario o arbitrale o conciliativo relativo alla stessa controversia, avvalersi delle informazioni di cui i partecipanti abbiano avuto conoscenza in ragione della loro presenza alla procedura.

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.

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

Signature of Giovanni Pulvirenti



Viola

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 dei stipulare un nuovo contratto, per assicurare compiuta attuazione dell'accordo.

17A01858

ASSOCASA Calabria
Segretario Regionale
Giovanni Pulvirenti

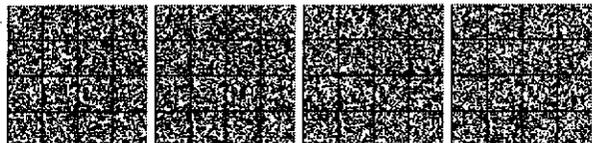


U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (0965) 200000
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppirc.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Viola

Giovanni Viola

Viola DO



Confabris Calabria
Via F Sbarre n. 63 Reggio Calabria
C.F. 9207673096 Tel. 0965 1816692
calabria.confabris.it



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Il presidente della Sez. Città Metropolitana
Avv. Aldo de Caridi

ASSOCASA Calabria
Segretaria Regionale
Giovanni Pulvrenti



U.P.P.I.
Unione Piccoli Proprietari Immobiliari
Sede Provinciale
Via G. Tagliavia, 9 (Ang. Via P. Pellicano)
Tel. (0965) 200000
89128 REGGIO CALABRIA
www.uppic.it

Delegato alla firma Attestazioni
D.M. 16.01.2017
Giovanni Violi

Giovanni Violi

Contra de