

INTEGRAZIONE DELL'ACCORDO PER IL COMUNE DI TERNI

L'anno 2024, il giorno 28 del mese di Febbraio,

In attuazione della legge 9 Dicembre 1998 n.431, del Decreto del 30.12.2002 e della legge 23 maggio 2014, n.80 e del decreto 20 Dicembre 2017 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e Finanza.

Le sottoscritte associazioni della proprietà edilizia e i sindacati degli inquilini.

Visto l'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.431 per la sola parte concernente la possibilità per le parti di stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, con una durata non inferiore ai tre anni, prorogabile di due, ai sensi del comma 5 del medesimo articolo.

Visto l'art. 3, specificatamente i commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n.23 e s.m.i che tra l'altro, ha introdotto la facoltà per il locatore di optare per il regime di "cedolare secca".

CONVENGONO DI MODIFICARE ED INTEGRARE L'ACCORDO DEPOSITATO IN DATA 5 LUGLIO 2023 PRESSO IL COMUNE DI TERNI E STIPULANO QUANTO SEGUE:

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

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

- a) Vano con destinazione cucina o angolo cottura con almeno una finestra;
- b) Appartamento sito in un edificio servito da ascensore;
- c) Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (W.C. , bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia);
- d) Interventi di manutenzione straordinaria interna di almeno una tipologia tra rifacimento integrale di almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50%, il tutto documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- e) Interventi di manutenzione straordinaria esterna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, facciate, coperture; scale e spazi comuni interni, ultimati da non oltre dieci anni, documentabili con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;
- f) Porta blindata, porta rinforzata o comunque dotata di sistemi antieffrazione;
- g) Doppi vetri o vetri termici;
- h) Appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni.
- i) Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- j) Edifici conformi alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- k) Edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- l) Immobile unifamiliare (casa singola) o ingresso indipendente;
- m) Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
- n) Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
- o) Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
- p) Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.
- q) Riscaldamento Autonomo;
- r) Conferma del precedente conduttore in possesso di regolare contratto di locazione ai sensi dell'Art. 2 comma 1 del 431/98 o ai sensi dell'Art. 2 comma 3 del 431/98.

SINDACATO APTI NAZIONALI PROPRIETARI TERNI
ANGELA PERONI
REGGEMME SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2
Via del Raggio Vesuvio, 9 - TERNI
Tel. 37.25541486

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SUNIA TERNI
FEDERATO CON



CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 368.3451068
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurel Ribac
Via Campo di Marte, 2/A - PERUGIA
Tel. 075.5056892 / Cell. 340.8072337

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via F. D'Ameglio 5/A
C.F. 94136890546 N.3 - TERNI
Jacopo Desantis

A.P.P.C.
IL PRESIDENTE PROV. LE
(Mario Ghignoni)

Per l'applicazione del punto **d)** è sufficiente l'esecuzione di almeno una categoria di opere tra quelle elencate; per l'applicazione del punto **e)** almeno una. Per gli immobili costruiti negli ultimi 10 (dieci) anni, anteriori alla stipula del contratto di locazione, si applicheranno, ai soli fini della determinazione del canone, gli elementi di cui ai punti **d)** e **e)** del presente articolo. Si precisa che la data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, del certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici comunali, oppure quella comunque accertata. L'applicazione del punto **h)** non è cumulabile con il punto **d)** ed il punto **e)** e viceversa

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

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

Letto, confermato e sottoscritto.

ASSOCIAZIONE PROPRIETARI

A.S.P.P.I.
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Bresciana, 22 - 05100 TERNI
Tel. 0744 423763
Tel. 91010740552 - A.I.M.A. 00655750557
info@asppterni.it

 **UNIONE
PICCOLI
PROPRIETARI
IMMOBILIARI**

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 5/A
C.F. 94136690645 N.3 - TERNI
Jacopo Besantis

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


SINDACATO NAZIONALE INQUILINI
ANGELA PRONI
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2
Via del Raggio Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 371 3541486



ASSOCIAZIONE INQUILINI

MATTEO LATTANZI
SEGRETARIO PROVINCIALE
SINIA TERNI
FEDERATO CGL

SICENUMBRIA
SINDACATO INQUILINI
CASA e TERRITORIO

CONFAPPI
CONFEDERAZIONE DELLA
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
Coordinatore Regionale Giuseppina Balducci
Tel. 348.3351048
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Aurelio Ruffo
Via Campo di Marte, 84 - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337