



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

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

Allegato 1

## Indice dei Comuni Minori della Provincia di Terni

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

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

**Gruppo C: Stroncone, Acquasparta, San Gemini, Montecastrilli**

**Gruppo D: Montefranco, Arrone, Polino, Ferentillo**

*[Signature]*  
**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
SUNIA TERNI  
FEDERATO CGIL



 **UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
*[Signature]*

**A.S.P.P.I.**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI  
Tel. 0744 423763  
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655730552  
info@asppiterni.it

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

  
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI  
**ANGELA PERONI**  
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2  
Via del Reggido Vecchio, 9 - TERNI  
Tel. 37.3541486

**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
**SUNIA TERNI**  
FEDERATO CGIL

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

## ACCORDO LOCALE PER I COMUNI MINORI DELLA PROVINCIA DI TERNI

(COME DA ALLEGATO 1)

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

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

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

Le sottoscritte associazioni:

**TRA**

Le associazioni della proprietà come di seguito rappresentate:

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

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

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

**CONFAPPI** – Il Coordinatore Regionale **Giuseppina Balducci**

**UPPI** – Il presidente provinciale **Michele Gaglianò**

**UNIONCASA** – Il presidente provinciale **Raffaele Nicolai**

**E**

I sindacati degli inquilini, come di seguito rappresentati:

**SUNIA** – Il segretario provinciale **Matteo Lattanzi**

**SICET** – Il Segretario Regionale **Bernardini Gino**

**UNIAT** – Il Segretario provinciale **Jacopo Desantis**

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

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

Vista la legge 9 dicembre 1998, n. 431 e successive modificazioni, concernente la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1998, n. 292, supplemento ordinario, n. 203/L; **Visto** in particolare l'art. 2, comma 3, della citata legge n. 431 del 1998 che dispone che le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'art. 5, commi 1, 2 e 3; **Visto** il Decreto 16/01/2017 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti avente ad oggetto: "Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431,



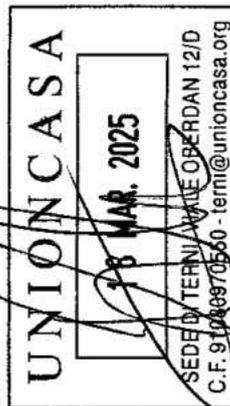
**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**



**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
Via R. D'Adda 10/11 - TERNI  
C.F. 94146690526 - N.5-TERNI  
*Jacopo Desantis*

**SICET UMBRIA**  
SINDACATO INQUILINI  
CASA e TERRITORIO



**ANGELA PERONI**  
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2  
Via del Ragione 9 - TERNI  
Tel. 371.3541486

**CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale dell'Umbria  
**Giuseppina Balducci**  
Tel. 368.3851068  
Email: segreteria.confap@umbria@gmail.com

COMUNE DI BASCHI  
Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
Principale - Class. 4.14 - Copia Documento

**MATTEO LATTANZI**  
SECRETARIO PROVINCIALE  
SUNIA TERNI  
FEDERATO CGIL



nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3 della stessa legge";

**Visto** che il suddetto decreto ha approvato la Convenzione nazionale sottoscritta ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge n. 431 del 1998 tra le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale e che, pertanto, è necessario provvedere alla stipula di un nuovo Accordo territoriale per il comune di Orvieto, in sostituzione di quello attualmente in vigore;

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

**Evidenziato** che, il presente Accordo, nell'ambito dei principi stabiliti dalla Legge, si propone di favorire l'allargamento del mercato delle locazioni agli immobili attualmente sfitti e l'accesso alle locazioni concordate ad uso abitativo, per avviare a soluzione il problema degli sfratti con particolare riguardo a quelli intimati per morosità incolpevole e di ricondurre alla legalità il mercato degli affitti irregolari.

**Visto l'art.9 comma 2 bis del dl 28/03/2014, n.47, convertito con modificazioni, della Legge 23 maggio 2014, n.80 che ha esteso la possibilità di applicare il regime fiscale opzionale della cedolare secca "anche ai contratti di locazione stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della Legge di conversione del presente Decreto, lo stato di calamità a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera C della Legge 24/02/1992 n.255" e successive modifiche e integrazioni.**

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

**Vista** la delibera del consiglio dei Ministri del 06/07/2012 pubblicata nella Gazzetta ufficiale n.160 dell'11 luglio 2012 con la quale è stato dichiarato lo stato di emergenza in tutto il territorio della Regione Umbria, in relazione ad un grave crisi idrica.

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

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

**UNIONE INQUILINI**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
Aureo Ribes  
Via Campi di Marte, 8 M. PERUGIA  
Tel. 075.6056392 - Cell. 340.6072337



SICET UMBRIA  
SINDACATO INQUILINI  
CASA e TERRITORIO

UNIONCASA  
18 MAR. 2025  
SEDE DI TERNI, VIALE OBERDAN 12/D  
C.F. 91010740552 - terni@unioncasa.org

UNIONCASA  
A.P. S. UMBRIA  
VIA R. D. R. M. V.  
C.F. 91010740552

CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale dell'Umbria  
Giuseppina Balducci - Tel. 398.3351068  
Email: segreteria.confapipi@pibimbrfa@gmail.com

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

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

COMUNE DI BASCHI  
Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
Doc. Principale - Class. 4.14 - Copia Documento

sig. **pasquale**  
18 MAR. 2025

**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
SUNIA/TERNI  
FEDERATO CGIL



- Contribuire a ricondurre alla legalità il mercato degli affitti sommerso e irregolare.
- Contribuire a migliorare lo stato manutentivo degli immobili, in conformità delle norme sulla sicurezza, della tutela della salute e del risparmio energetico.
- Contrastare le forme di discriminazione basate su colore della pelle, nazionalità, origine, religione, sesso, orientamento sessuale, identità di genere e disabilità nell'accesso al mercato delle locazioni. Per favorire il raggiungimento di questi obiettivi, le organizzazioni sindacali firmatarie del presente Accordo ritengono utile, come previsto dai commi 7-8 dell'art. 1 del Decreto Ministeriale 16 gennaio 2017, l'assistenza delle stesse per la verifica dei parametri dei contratti di locazione stipulati e la loro rispondenza all'accordo territoriale.

Per consentire la più elevata diffusione e utilizzazione delle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, le parti riconoscono l'importanza del ruolo dell'Amministrazione Comunale nel favorire le tipologie contrattuali di cui all'art. 2, comma 3 della L. 431/98 mediante la determinazione di una aliquota IMU agevolata. I firmatari del presente Accordo altresì convengono sulla opportunità del mantenimento dei benefici fiscali relativi alle tipologie contrattuali oggetto del presente Accordo, e sulla necessità che i benefici fiscali siano riconosciuti solo a coloro che ne applicheranno correttamente le relative disposizioni.

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



TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

### 1. Oggetto

Il presente accordo definisce le modalità per la stipula dei contratti di locazione a canone concordato, tenendo conto della suddivisione in aree urbane omogenee del territorio comunale interessato e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, nonché della volontà negoziale delle parti.

### 2. Ambito di applicazione

I criteri e le modalità per la determinazione del canone di locazione si applicano agli immobili locati ad uso abitativo, tenendo conto, in quanto applicabili, delle disposizioni di cui all'art. 2, comma 3, e all'art. 5, comma 2, della Legge 431/98 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze del 30.12.2002, nonché alle condizioni stabilite dal combinato disposto dell'art. 3, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 e s.m.i e dell'art. 9, comma 2-bis, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, situati nel territorio dei comuni di cui all'allegato 1), parte integrante e sostanziale del presente accordo.

### 3. Termini di validità

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

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

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

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
Via R. D'Andrèotto 5/A  
C.F. 04136990545 N.3 - TERNI  
*Valerio Besantù*



**SINDACATO INQUILINI**  
CASA e TERRITORIO

**CdNF Appi**  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale Umbria  
Giuseppina Baducci - Tel. 368.3351068  
Email: segreteria.cdntf@umbria@gmail.com

COMUNE DI BASCHILIBRO  
Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
Pec Principale - Class. 4.14 - Copia Documento



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

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

**UNIONE INQUILINI**  
 IL SEGRETARIO REGIONALE  
 Aurel Babac  
 Via Campo di Marte 8/M - PERUGIA  
 Tel. 075.5056392 - Call. 340.6072337



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

**SICET UMBRIA**  
 SINDACATO INQUILINI  
 CASA e TERRITORIO

**UNIONCASA**  
 18 MAR. 2025  
 SEDE DI TERNI - MALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

**8. Calcolo della superficie convenzionale**

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

- Per superfici utili di appartamento inferiori a mq 46 si applica il 20% di aumento fino ad un massimo di mq 46.
- Per superfici tra mq 46 e mq 70 si applica il 10% di aumento fino ad un massimo di mq 70.
- Per superfici maggiori di mq 100 si applicherà una riduzione del 10% (dieci per cento) sino ad una superficie utile da considerare comunque non inferiore a mq 100.

Alla superficie di cui sopra dovrà essere sommato:

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

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 SUNIA TERNI  
 FEDERATO CGIL

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

**A.S.P.P. I.U.P.I.**  
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 Via Beccaria 22 - 05100 TERNI  
 Tel. 0744 423763  
 c.f. 91016740552 - P.IVA 00655750552  
 info@asppterni.it

**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

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

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

E' detratto il 30% (trenta per cento) dalla superficie dei vani con altezza inferiore a metri 1,70.

La superficie scoperta in godimento esclusivo del conduttore, nel calcolo, non potrà superare la superficie netta dell'immobile. Il calcolo della superficie convenzionale è da considerarsi comunque valido entro una tolleranza di più o meno il 3 per cento della superficie convenzionale stessa. La superficie convenzionale, calcolata secondo le indicazioni di cui sopra, dovrà essere espressamente riportata in contratto.

**9. Determinazione del canone di locazione**

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

**ZONA CENTRALE:**

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

**ZONA SEMICENTRO, PERIFERIA e RURALE:**

- Sub fascia 1 - un numero di elementi compreso tra 0 e 3;
- Sub fascia 2 - un numero di elementi compreso tra 4 e 6;
- Sub fascia 3 - un numero di elementi superiore a 6;

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

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

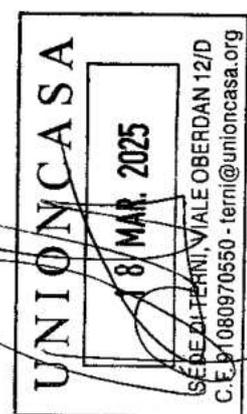
**10. Immobile arredato**

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



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

**UNIAS AP.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andreotto 5/A  
 C.F. 04436690545 N.3 - TERNI  
**Giuseppe Desantis**



**SICET UMBRIA**  
 CONFEDERAZIONE INQUILINI  
 e CASA e VERITARIO

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

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
**SUNIA TERNI**  
 FEDERATOCCGIL

COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
 Doc. Principale - Class. 4.14 - Copi Documento

**A.S.P. PUPPI**  
**ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**  
 Via Bedcafa, 22 - 05100 TERNI  
 Tel. 0744 423753  
 c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552  
 info@asppterni.it

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

**11. Maggiore Durata**

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

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

**12. Maggiorazione canone per recesso conduttore**

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

**ASS. PROPRIETARI EDILIZIA PROV. DI TERNI**  
 ADERENTE ALLA CONFEDERAZIONE  
 REGGENTE SEGGR. TERZIARIO SINDACALE (C.N.I.)  
 Via del Raggio, 14 - 05100 TERNI  
 Tel. 371.3241426

**13. Classe Energetica**

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

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

**UNIAT A.P. S. UMBRIA**  
 Via R. D'Androsio 5/A  
 C.F. 94136600543 - TERNI  
*Giuseppe Desantis*

**14. Locazione Parziale**

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

**UNIONCASA**  
 17 MAR 2025  
 SEDE DI TERNI, VIALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 01080970550 - terni@unioncasa.org

**SICET UMBRIA**  
 SINDACATO INQUILINI  
 CASA TERRITORIO

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

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
**SUMA TERNI**  
 FEDERATO CGIL

COMUNE DI BASCHICI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
 Doc. Principale - Class. 4.14 - Copia Documento

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

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

Definire in modo preciso le misurazioni della/le camera/e che si affittano e gli spazi comuni, allegando anche separatamente al contratto, la planimetria dell'appartamento sottoscritta dalle parti; quantificare le spese condominiali, salvo conguaglio. Il proprietario non potrà riservarsi l'uso di una o più camere senza uso dei servizi comuni condivisi

**UNIONE INQUILINI**  
 IL SEGRETARIO REGIONALE

*Auréli Ribac*  
 Via Campo di Marte 8/M - PERUGIA  
 Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

**15. Unità abitative di particolare pregio e/o aventi particolari caratteristiche**

Con l'accordo di almeno due delle organizzazioni sindacali intervenute, una per il proprietario ed una per il conduttore, si potranno convenire maggiorazioni al canone di locazione e sino ad un massimo del 20% (venti per cento), per unità abitative di particolare pregio e/o ubicati in zone aventi particolari caratteristiche. Tale accordo dovrà essere contenuto in apposito verbale sottoscritto dalle parti e da almeno due delle associazioni suddette, e dovrà essere obbligatoriamente allegato al contratto di locazione, pena la decadenza dal beneficio.



**16. Contratto di locazione agevolato ad uso abitativo**

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva dall'applicazione degli articoli 9, 10, 11, 12 e 13 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti di locazione di cui al presente articolo utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato A**), provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge.

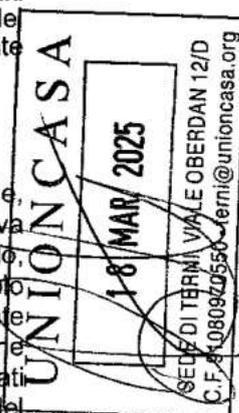
**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via F. D'Andrèotto 5/A  
 05100 TERNI N.3 - TERNI  
 C.F. 94226690552

**17. Contratti transitori ordinari**

Ferma restando la modalità di calcolo della superficie convenzionale, come definita al precedente articolo 8) e del canone che deriva dall'applicazione degli articoli 9, 10, 11, 12 e 13 del presente accordo, le parti stipuleranno i contratti di locazione di cui al presente articolo utilizzando esclusivamente il contratto tipo allegato al presente accordo (**Allegato B**), provvedendo ad integrarlo con l'indicazione della superficie convenzionale, della zona, della sub-fascia, con i dati delle parti e dell'immobile, e tenendo conto per la determinazione del canone di tutti gli elementi e le pattuizioni previste nel presente accordo, nonché delle disposizioni di legge.

Detti contratti, in conformità all'art. 5, comma 1, della legge n.431/98, e art.22 del D.M. 16 gennaio 2017, non possono avere una durata superiore a 18 mesi.

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



**SICUT UMBRIA**  
 SINDACATO INQUILINI  
 CASA e TERRITORIO

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
**SUNIA TERNI**  
 FEDERATO CGIL

**CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
 Coordinatore Regionale dell'Umbria  
 Giuseppina Balucchi - Tel. 0768 3361068  
 Email: segreteria.donfrancesco@piccolaconfederazione.it

COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
 Doc. Principale - Class. Documento

**FEDERIAS**  
 SINDACATO NAZIONALE PROPRIETARI IMMOBILIARI  
**ANGELA PERONI**  
 REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI  
 Via del Raggio, s.c. n. 9 - Terni  
 Tel. 371 3541486

**A.S.P.P.I.**  
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 Via Beccaria, 27 - 05100 TERNI  
 Tel. 0744 428763  
 C.F. 91070740552 - P.IVA 00655750552  
 info@asppterni.it

**UPI**  
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

contratto dovrà espressamente essere riportato il motivo transitorietà che potrà riferirsi indifferentemente a ciascuna delle parti contrattuali e sia riferendosi alle esigenze del locatore che del conduttore. In ogni caso, le esigenze di transitorietà individuate all'atto della stipula del contratto di locazione, dovranno riferirsi ai seguenti motivi:

**A. Esigenze di transitorietà del locatore:**

- Quando il locatore, entro diciotto mesi, intenda destinare l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado in linea retta;
- Quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità;
- Quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;
- Quando il locatore ha esigenza transitoria collegata ad un evento certo, a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto - suffragata, se possibile, da idonea documentazione;
- Quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso.

**B. Esigenze di transitorietà del conduttore:**

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

In applicazione dell'art. 2, comma 5, del D.M. 16.01. 217 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste esplicitamente dal presente accordo, sono assistite da almeno una associazione della proprietà edilizia e da una dei conduttori firmatarie del presente

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



**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andrèotto 5/A  
 C.F. 04443960968 N.3 - TERNI  
*Jacopo Desantis*

**UNIONCASA**  
 18 MAR. 2025  
 SEDE DI TERNI - VIALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 01080970560 - terni@unioncasa.org

**SICILIA UMBRIA**  
 CONFEDERAZIONE INQUILINI  
 CONFEDERAZIONE TERNI  
 CONFEDERAZIONE TREVISO

**CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
 Coordinatore Regionale dell'Umbria  
 Giuseppina Balducci - Tel. 888.3351068  
 Email: segreteria.confedpiccolaproprieta@gmail.com

**MATTEO IATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
**SUNIA TERNI**  
 FEDERATO CGIL

COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
 Doc. Principale - Class. 4.14 - Codice Documento

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

In particolare, le modalità di assistenza sindacale consistono:

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

### 18. Riparazioni ordinarie e straordinarie

Per quanto concerne la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria le parti convengono di provvedere applicando la "Tabella Oneri Accessori" allegato G), al decreto 16 Gennaio 2017.

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

### 19. Attestazione bilaterale di rispondenza ex art. D.M. 16/01/2017

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

Per il raggiungimento di tale fine:

- Le parti contrattuali possono essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Dell'assistenza si dà atto nel contratto che è sottoscritto dalle organizzazioni che l'hanno prestata con dichiarazione in calce al contratto stesso.
- Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017 sono rilasciate alla parte richiedente da una organizzazione degli inquilini e da una della proprietà edilizia firmataria del presente accordo.

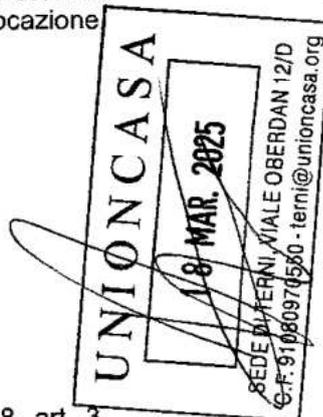
Le attestazioni previste dall'art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, art. 3 comma 5 del Decreto Ministeriale 16/01 /2017, «può essere fatta valere per tutti i contratti di locazione, stipulati successivamente al suo rilascio, aventi il medesimo contenuto del contratto per cui è stata rilasciata, fino ad eventuali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

### 20. Commissione conciliativa stragiudiziale facoltativa

In caso di qualsiasi controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti di locazione, di cui al presente accordo, nonché in ordine all'esatta applicazione degli accordi territoriali o integrativi, ciascuna parte, prima di adire l'autorità giudiziaria, può ricorrere all'apposta Commissione di Negoziazione

**UNIONE INQUILINI**  
IL SEGRETARIO REGIONALE

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



**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
Via R. D'Andreotto 5/A  
C.F. 94176690545 N.3 - TERNI  
*Scopo Deantis*

**SINDACATO INQUILINI**  
SINDACATO TERRITORIO  
S.C.S. CASAS

**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
SUNIA TERNI  
FEDERATO CGIL

**CONFEDERAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**  
Coordinatore Regionale dell'Umbria  
Giuseppina Balducci - Tel. 366-9951068  
Email: segreteria.confed.umbria@gmail.com

COMUNE DI BASCHI  
Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 05/04/2025  
Doc. Principale - Classe 4.14 - Categoria Documento

Paritetica e Conciliazione stragiudiziale prevista dall'art. 6 del D.M. 16/01/2017 con le modalità stabilite dal Regolamento allegato E) del DM 16/01/2017.

Allegato 1 indice dei Comuni.

Allegato 2 fasce urbane omogene.

Allegato B Modello di contratto.

Allegato E Modello commissione paritetica.

Allegato 3 Attestazione bilaterale.

Letto, confermato e sottoscritto.

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

**CONFAPPI**  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale dell'Umbria  
Giuseppina Balducci Tel. 368.3351069  
Email: segreteriaconfappi@provincia.terni.it



**UPPI**  
UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

*[Handwritten signature]*

**SICET UMB.**  
SINDACATO INQUILINI  
CASA e TERRITORIO

**UNIONCASA**  
18 MAR 2025  
SEDE DI TERNI, VIALE OBERDAN 12/D  
C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

**UNIONE INQUILINI**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
*Aurel Ribac*  
Via Campo di Marte, 9/M - PERUGIA  
Tel. 075.9956392 - Fax 075.340.6072337

**A.S.P.P.I.**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI  
Tel. 0744 423763  
c.f. 91010740552 - P.IVA 0065575055  
info@asppiterni.it

**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
SUNIA TERNI  
FEDERATO CGL

**FEDERACASA**  
SINDACATO NAZIONALE INQUILINI  
**ANGELA PERONI**  
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2  
Via del Raggio Vecchio, 9 - TERNI  
Tel. 371.2541486

COMUNE DI BASCHI  
Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
Dsc. Principale - Class. 4.14 - Copia Documento

# Elenco dei Comuni Minori

## Provincia di Terni

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

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

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

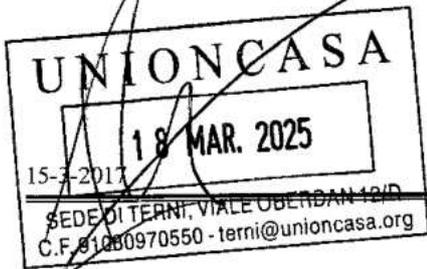
Comuni gruppo B	Sub fascia1		Sub fascia 2		Sub fascia 3		Micro Zona
	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	MINIMO	MASSIMO	
Costo m <sup>2</sup> /mese							
CENTRO	€ 2,11	€ 3,00	€ 2,11	€ 3,40	€ 2,11	€ 4,26	ROSSO
PERIFERIA	€ 1,37	€ 1,97	€ 1,37	€ 2,39	€ 1,37	€ 3,23	BLU
RURALE	€ 1,14	€ 1,76	€ 1,14	€ 2,22	€ 1,14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

**Gruppo C: Stroncone, Acquasparta, San Gemini, Montecastrilli**

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

**Gruppo D: Montefranco, Arrone, Polino, Ferentillo**

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



UNIONE INQUILINI IL SEGRETARIO REGIONALE

Via Campo di Marte, 87M - PERUGIA Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

UNIAT A.P.S. UMBRIA Via R. D'Andreotto s/n C.F. 94136690848 N.3 Terni

ALLEGATO A

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

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

Articolo 1 (Durata)

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

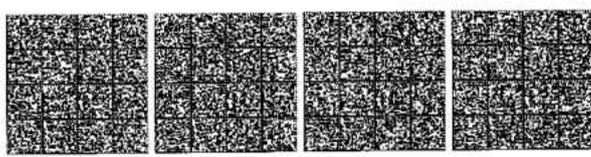
MATTEO LATTANZI SEGRETARIO PROVINCIALE UNIAI-TERNI FEDERATO CGIL

UPPI UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI COMUNE DI BASCHTI Protocollo n. 433/2025 del 03-04-2025 Reg. Princ. n. 4.14 - Copia Documento REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2 ANGELA PERONI SINDACATO PROVINCIALE UNIAI-TERNI Via del Raggio, 22 - 01100 - TERNI Tel. 371.3541486



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

A.S.P.P.I. ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI Via Beccaria, 22 - 01100 TERNI Tel. 0744.423763 c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552 info@asppiterni.it



**UNIONCASA**  
 15-1-2017  
**18 MAR 2025**  
 SEDE DI TERMI VALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

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

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andreotto 5/A  
 C.F. 94126690541 - TERNI  
*Jacopo Desantis*  
 Segretario

**Articolo 2**  
 (Canone)

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

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

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

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

**Articolo 3**  
 (Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)

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

**Articolo 4**  
 (Oneri accessori)

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

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



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

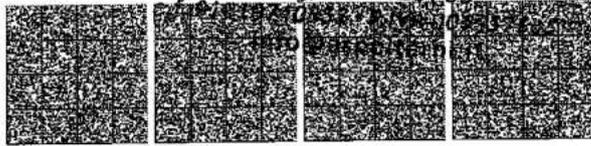
REGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERMI 2  
 ANGELA FERRO  
 SINDACATO VITIVINICOLA ITALIA  
 Doc. Principale  
 COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Atto  
 2025 del 03-04-2025  
 14 - Copia Documento



**A.S.P.P.I.**  
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 Via Beccaria, 72 05100 TERNI  
 Tel. 0744 423763

**MATTEO LATANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 SINDACATO VITIVINICOLA ITALIA  
 FEDERATO C.S.I.L.

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



**UNIONCASA**  
 15-3-2017  
**18 MAR. 2025**  
 SEDE DI TERNI, VIALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970559 - terni@unioncasa.org

**UNIONE INQUILINI**  
 IL SEGRETARIO REGIONALE  
 Aurel Ribac  
 Via Campo di Marte 871 - PERUGIA  
 Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337  
 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andreotto 5/A  
 C.F. 84136690545  
 JACOBO DIASANTIS

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

**Articolo 5**  
*(Spese di bollo e di registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del condominio ai sensi dell'art. 13 legge 431 del 1998. Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (13)

**Articolo 6**  
*(Pagamento)*

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

**Articolo 7**  
*(Uso)*

L'immobile deve essere destinato esclusivamente a civile abitazione del conduttore e delle seguenti persone attualmente con lui conviventi ..... Salvo espresso patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocazione e di comodato sia totale sia parziale. Per la successione nel contratto si applica l'articolo 6 della legge n. 392/78, nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 404/1988.

**Articolo 8**  
*(Recesso del conduttore)*

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

**Articolo 9**  
*(Consegna)*

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

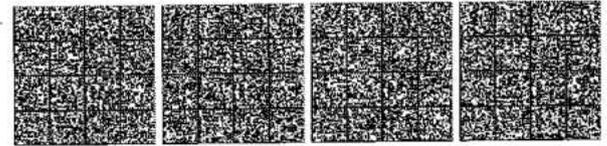
..... ovvero di quanto risulta dall'allegato verbale di consegna.

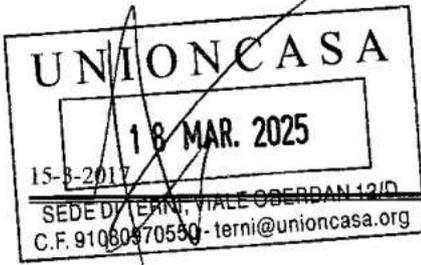
**CONFAPPI**  
 CONFEDERAZIONE DELLA  
 PICCOLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE  
 Coordinatore Regionale dell'Umbria  
 Giuseppino Balducci - Tel. 368.3351068  
 Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com

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



**UPPI**  
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Arrivato  
 Doc. Principale  
 1025 del 03-04-2025  
 14 - Copia Documento  
 REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2  
 ANGELO PENONI  
 SINISTRA VIA S. VINCENZO ALFONSI 11/11  
 Via dei Baggioli, Terni, 9 - TERNI  
 Tel. 371.354.1486





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

UNIAT A.P.S. UMBRIA  
Via R. D'Andreotto 5/A  
C.F. 94136690545 N.3 - TERNI  
*Jacopo De Santis*  
Serie generale - n. 62

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**Articolo 10**  
*(Modifiche e danni)*

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

**Articolo 11**  
*(Assemblee)*

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

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

**Articolo 12**  
*(Impianti)*

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

**Articolo 13**  
*(Accesso)*

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

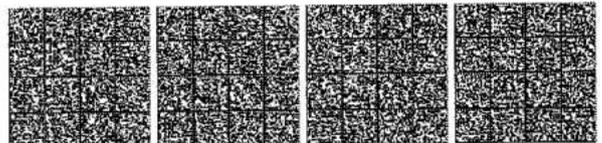
**Articolo 14**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

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

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



UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

COMUNE DI TERNI  
Protocollo n. 2633/2025 del 03-04-2025  
Doc. Pr. n. 11/2025 - Classe 4.14 - Categoria 11  
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE  
ANGELA PERONI  
Via del Faggio 67/c.d. 9  
Tel. 32.3541486



ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI TERNI  
A.S.P.P.I.  
Via Beccaria, 22 - 05101 TERNI  
Tel. 0762.444707  
59622444707  
3508707016 f.c.  
it@unipiterni.it

**UNIONCASA**  
 18 MAR. 2025  
 15.3.2015  
 SEDE DI TERMI, VIALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

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

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andreatto 5/A  
 C.F. 9413669055 N.3 - TERMI  
 Jacopo Desantis

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

**Articolo 15**  
*(Varie)*

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.  
 Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.  
 Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (d.lgs n. 196/03).  
 Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/1978 e n. 431 del 1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431 del 1998 ed all'Accordo definito in sede locale.

MATTEO VATTI  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 UNIONE INQUILINI  
 FEDERATO CGIL

**UPP**  
**UNIONE**  
**PICCOLI**  
**PROPRIETARI**  
**IMMOBILIARI**

*[Handwritten signature]*

COMUNE DI BASCHICI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
 Doc. Principale - Class. 4.14 - Copia Documento

Altre clausole: .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....



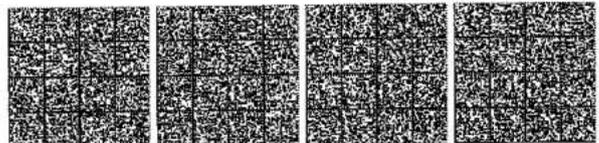
**A.S.P.P.I.**  
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 Via Beccarla, 72 - 05100 TERMI  
 Tel. 0744.423763  
 c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552  
 info@asppterni.it

**NOTE**

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

SINDACATO NAZIONALE INQUILINI  
 REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERMI  
 ANGELA PERONI  
 Via del Ragguipiccino, 11 - 05100  
 Tel. 371.354.1480

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



**UNIONCASA**  
 18 MAR. 2025  
 15-3-2017  
 SEDE DI TERNI, VIALE OBERDAN 18/D  
 C.F. 91080470550 - terni@unioncasa.org

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

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andreotto 5/A  
 C.F. 94186690555 N.3 - TERNI  
*Giuseppe De Santis*  
 Serie generale

- (2) L'assistenza è facoltativa.
- (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
- (4) Cancellare la parte che non interessa.
- (5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
- (6) La durata minima è di anni tre.
- (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori).
- (8) Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca, è sospesa, per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di richiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'applicazione della cedolare secca è sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di bollo e registro, ivi comprese quelle sulla risoluzione e sulle proroghe del contratto.
- (9) Massimo tre mensilità.
- (10) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro
- (11) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 4 comma 2 della Legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione, sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

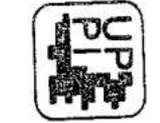
La locatrice dichiara che la quota di partecipazione dell'unità immobiliare locata e delle relative pertinenze al godimento delle parti e dei servizi comuni è determinata nelle misure di seguito riportate, che il conduttore approva ed espressamente accetta, in particolare per quanto concerne il riparto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

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

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

*MATTEO LATTANZI*  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 SUNIA TERNI  
 FEDERATO CGIL

*ANGELA PERONI*  
 REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI  
 Via del Bagno Vecchio 5 TERNI  
 Tel. 3713541486



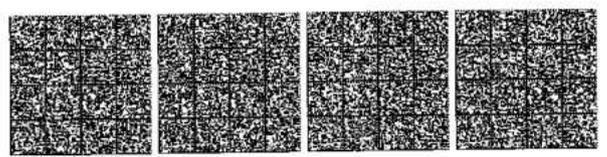
UNIONE  
 PICCOLI  
 PROPRIETARI  
 IMMOBILIARI

COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Arrivo N. 20  
 03-04-2025  
 Doc. Principale - Class. Documenti



**A.S.P.P.I.**  
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 Via Beccaria 2 - 05100 TERNI  
 Tel. 0744-423763  
 Fax 0744-423763  
 info@asppterni.it

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



**UNIONCASA**  
 15-3-2017  
 18 MAR. 2025  
 SEDE DI TERNI, VIALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

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

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

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

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

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

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

- al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al .....euro .....
  - al ..... euro .....
- salvo conguaglio.

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

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

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 SONIA TERNI  
 FEDERATO CGIL



**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

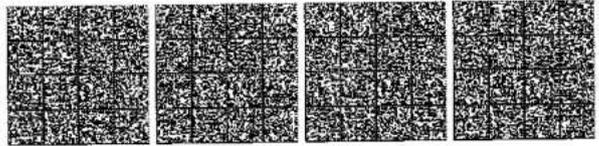
*[Handwritten signature]*

**SINDACATO NAZIONALE INQUILINI**  
**ANGELA PERONI**  
 REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI 2  
 Via dei Raggio Vecchio, 9 - TERNI  
 Tel. 371.364.486

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



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



COMUNE DI BASCHICI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
 Doc. Principale - Class. 4.14 - Copia Documento

**UNIONCASA**  
18 MAR. 2025  
SEDE IN TERNI, VIALE OBERDAN 149/D  
C.F. 91060970552 - [terni@unioncasa.org](mailto:terni@unioncasa.org)

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

**UNIATA P.S. UMBRIA**  
Via R. D'Andreola 5/A  
C.F. 94138690615 N.3 - TERNI  
Jacopo Desantis

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

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

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

Premesso che

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

### CONCEDE IN LOCAZIONE

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

- a) Estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: catasto fabbricati del Comune di .....(TR)  
foglio ...; particella ..... ; sub ...., Cat. A/.....; classe ...., consistenza vani..... ;R.C.- .....Euro,  
foglio ....; particella ..... ; sub ...., Cat. C/.....; classe ...., consistenza .. mq ;R.C.- .....Euro.  
b) Prestazione Energetica dell'unità immobiliare: Classe energetica - .....di cui all'attestato APE n°..  
del .../.../... con la validità al .../.../....;

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

### 1. ELENCO DI TUTTE LE SUPERFICI CALPESTABILI NECESSARI PER IL CASO SOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE :

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

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

- Si/No a) Vano con destinazione cucina o angolo cottura con almeno una finestra;  
Si/No b) Unità immobiliari servite dall'ascensore;  
Si/No c) Impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti  
alla data di stipula del contratto;  
Si/No d) Riscaldamento autonomo;  
Si/No e) Doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi (W.C. , bidet, lavabo,  
bagno o doccia);  
Si/No f) Interventi di manutenzione straordinaria effettuati almeno una tipologia tra rifacimento integrale di  
un bagno; rifacimento integrale cucina; rifacimento infissi o pavimenti per almeno il 50%, in tutto

**UPP**  
UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI

COMUNE DI PERUGIA  
Protocollo n. 1523/2025 del 03-04-2025  
Doc. Pr. SIMA ANTONAZZI DI N. 4.14 - Copia  
REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI?  
ANGELA PERONI  
Via del Raggio, Versino, 9 - TERNI  
Tel. 371 3542186

**PROPRIETARI EDILIZIA PROPRIETARI**  
ALTA  
CONFEDELLIZIA

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

**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO REGIONALE  
SUNIA TERNI  
FEDERAZIONE CGIL

**A.S.P.P.I.**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via Recanati 72 - 05100 TERNI  
Tel. 0744 4023763  
c.f. 91010740552 - P.IVA 00655750552  
Info@asppterni.it

**UNIONCASA**  
 18 MAR. 2025  
 SEDE DI TERNI, VIA DEI PROPRIETARI 12/9  
 C.F. 91000990520 - info@unioncasa.org

**UNIONE INQUILINI**  
 IL SEGRETARIO REGIONALE  
 Aurel Ribae  
 Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
 C.F. 05688240520 - info@inquinini.org

**UNIONCASA**  
 C.F. 91000990520  
**UNIONCASA**  
 C.F. 91000990520  
**UNIONCASA**  
 C.F. 91000990520

documentato con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;  
 almeno un bagno; rifacimento integrale cucina, rifacimento infissi o pavimenti per almeno 50% o risultante con autorizzazioni amministrative, con fatturazione da non oltre 10 anni o risultante con autodichiarazione del proprietario;

- Si/No h) Porte blindate o porta rinforzata o comunque dotata di meccanismi antieffrazione;
- Si/No i) Doppi vetri o vetri termici ;
- Si/No j) Appartamento sito in edificio con vetustà inferiore a 10 anni;
- Si/No k) Abitazione sita in un comparto in cui siano presenti almeno tre dei seguenti servizi: esercizi commerciali, uffici pubblici, aree verdi pubbliche e servizi sociali;
- Si/No l) Edificio conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e/o piano terra;
- Si/No m) Edificio sottoposto ad intervento di adeguamento antisismico debitamente documentato;
- Si/No n) Immobile unifamiliare (casa singola) o con ingresso indipendente ;
- Si/No o) Sistema di sicurezza o sistema d'allarme;
- Si/No p) Impianto di climatizzazione del quale fruiscono almeno 50% dei vani utili;
- Si/No q) Impianto solare termico per la produzione di acqua calda;
- Si/No r) Impianto solare fotovoltaico per la produzione di energia elettrica.

**UPP**  
**PIE**  
**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**

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

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

SUPERFICE CONVENZIONALE : MQ \_\_\_\_\_,  
 AREA URBANA OMOGENEA : ZONA \_\_\_\_\_, SUB FASCIA \_\_\_\_\_  
 FASCIA DI OSCILAZIONE: MIN/MAX €/mq \_\_\_\_/\_\_\_\_  
 CANONE CONCORDATO: MENSILE: € \_\_\_\_\_, ANNUALE: \_\_\_\_\_

**PROPRIETA' EDILIZIA PROV. DI TERNI**  
 ADERENTE ALLA CONFEDERAZIONE  
 03-04-2025

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

**ATTESTANO**

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

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

A) Il conduttore p.l'Organizzazione Inquilini  
 .....

B) Il locatore p.l'Organizzazione dei proprietari  
 .....

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO REGIONALE UNIONCASA  
**SUNIA TERNI**  
 FEDERATO CGIL  
**ANGELA PERONI**  
 REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2  
 Via dei Raybric, s.n.c. n. 9 - TERNI  
 Tel. 0744 3641486

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

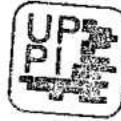
COMUNE DI BASCHI  
 Pref. P. Arrivo N. 2633  
 Documento - Class. Principale -

**UNIONCASA**  
8 MAR. 2025  
15-3-2011  
SEDE DI TERMI, VIALE OBERDAN 12/D  
C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

**UNIONE INQUILINI**  
IL SEGRETARIO REGIONALE  
*Aurel Ribac*  
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056892 - Cell. 347.6072337  
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
Via B. D'Andreotto 5/A  
C.F. 94136690545 N.3 - TERNI  
*Jacopo Desantis*  
Serie generale - n. 62

*MATTEO LATTANZI*  
SEGRETARIO REGIONALI  
*SUNIA TERNI*  
FEDERATO CGIL



**UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI**

**ALLEGATO E**

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

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

**Articolo 1**  
*(Ambito di applicazione)*

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

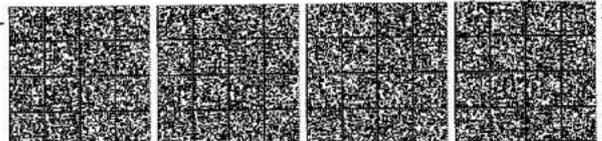
- controversia che sorga in merito all'interpretazione ed esecuzione dei contratti nonché in ordine all'esatta applicazione degli Accordi territoriali o integrativi;
- attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli Accordi di riferimento;
- variazione dell'imposizione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

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

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

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

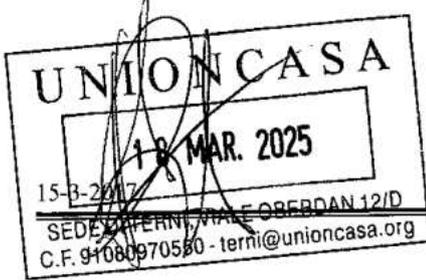
**CONFAPPI**  
CONFEDERAZIONE DELLA  
PICCOLA PROPRIETA' IMMOBILIARE  
Coordinatore Regionale dell'Umbria  
Giuseppina Bellucci - Tel. 368.3351068  
Email: segreteria.confappiumbria@gmail.com



COMUNE DI BASCHI  
Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 13/03/2025  
Doc. Principale - Class. 4.14 - Copia  
SINDACATO REGIONALE INQUILINI  
**ANGELA PERONI**  
REGGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERNI  
Via dei Riformatori 10 - TERNI  
Tel. 371.984186







**UNIONE INQUILINI  
IL SEGRETARIO REGIONALE**

*Aure Ribac*  
Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
Tel. 075.5056392 - Cell. 340.672337  
GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
Via S. D'Andrea 5/A  
C.F. 91136690546 N.3 - TERNI  
*Giuseppe Desantis*  
Serie generale - n. 62

**Articolo 6  
(Avvio della procedura)**

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

**Articolo 7  
(Nomina di consulenti)**

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

**Articolo 8  
(Proposta di risoluzione)**

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

17A01858

**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
**SUNIA TERNI**  
FEDERATO CGIL

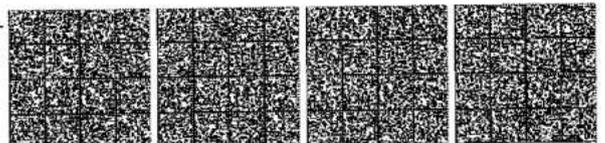
 **UNIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
IMMOBILIARI!**

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



**A.S.P.P.I.**  
ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI  
Tel. 0744 423763  
c.f. 91010740352 - P.IVA 00655750552  
Info@asppterni.it

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



COMUNE DI BASCHI  
Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
Doc. Principale - Class. 4.14 - Copia Documento

**ALLEGATO B**

**LOCAZIONE ABITATIVA DI NATURA TRANSITORIA**

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

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

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

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

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

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti.

**Articolo 1**  
(Durata)

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

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

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



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

COMUNE DI BASCHICI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 18/03/2025  
 Doc. Principale - Class. 4.14 - Presento

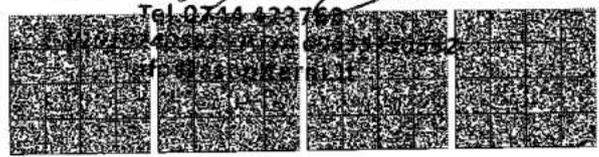


**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO REGIONALE  
 SINDACATO INQUILINI  
 FEDERATO CGIL

SINDACATO NAZIONALE INQUILINI  
**ANGELA PERONI**  
 REGGENTE SEGRETARIA CONFINALE TERNI 2  
 Via del Raggio 9 - TERNI  
 Tel. 373511486

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

**A.S.P.P.I.**  
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 Via Beccaria, 22 - 05100 TERNI  
 Tel. 0744.422768





UNIONE INQUILINI
IL SEGRETARIO REGIONALE
Attilio Ribicci
Via Campo di Marte, 200 - PERUGIA
Tel. 075.5056392 - Cell. 840.6072337

UNIAT A.P.S. UMBRIA
Via R. D'Andreotto 5/A
C.F. 9413669055 N.3 - TERNI
Jacopo Desantis
Serie generale - n. 62

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

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

Articolo 3
(Inadempimento delle modalita di stipula)

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

In ogni caso, ove il locatore abbia riacquisitato la disponibilita dell'alloggio alla scadenza dichiarando di volerlo adibire ad un uso determinato e non lo adibisca, senza giustificato motivo, nel termine di sei mesi dalla data in cui ha riacquisitato la detta disponibilita, 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 mensilita dell'ultimo canone di locazione corrisposto.

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

Articolo 4
(Canone)

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

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

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

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

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

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

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



UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

COMUNE DI BASCHICI
Protocollo Arrivo
Doc. Principale -
Copia Documento
del 03-04-2025



SINDACATO SINDACALE INQUILINI
ANGELA PERONI
REGGENTE SPRESIDENTA SINDACALE TERNI 2
Viale Ruggio Vecchio, 9 - TERNI
Tel. 371 3541486



**UNIONCASA**  
 18 MAR. 2025  
 15/3/2017  
 SEDE DI TERNI VIA ROBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

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

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

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**Articolo 5**

*(Deposito cauzionale e altre forme di garanzia)*

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

**Articolo 6**

*(Oneri accessori)*

Per gli oneri accessori le parti fanno applicazione della Tabella oneri accessori, allegato D al decreto emanato dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/1998 e di cui il presente contratto costituisce l'Allegato B.  
 In sede di consuntivo, il pagamento degli oneri anzidetti, per la quota parte di quelli condominiali/comuni a carico del conduttore, deve avvenire entro sessanta giorni dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione - anche tramite organizzazioni sindacali - presso il locatore (o il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Insieme con il pagamento della prima rata del canone annuale, il conduttore versa una quota di acconto non superiore a quella di sua spettanza risultante dal rendiconto dell'anno precedente. (10)  
 Sono interamente a carico del conduttore le spese relative ad ogni utenza (energia elettrica, acqua, gas, telefono e altro .....).  
 Per le spese di cui al presente articolo, il conduttore versa una quota di euro ..... (11), salvo conguaglio.  
*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

**Articolo 7**

*(Spese di bollo e registrazione)*

Le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, ove dovuta, dandone comunicazione al conduttore - che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà - e all'Amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 13 della legge 431/98.  
 Le parti possono delegare alla registrazione del contratto una delle organizzazioni sindacali che abbia prestato assistenza ai fini della stipula del contratto medesimo. (12)  
*(Il presente articolo non si applica ai contratti con durata pari o inferiore ai 30 giorni)*

**Articolo 8**

*(Pagamento)*

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

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 SUMIA TERNI  
 FEDERATO CGIL



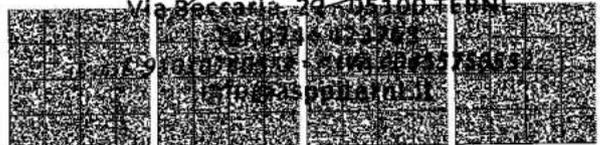
**UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI**



REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2  
 ANGELA PERONI  
 Via del Raggio Vescoio 5 - TERNI  
 Tel. 37.45541486

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

**A.S.P.P.I.**  
 ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 Via Baccaria, 29 - 05100 TERNI



COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 04-04-2025  
 Pos. Principale - Class. 4.14

**UNIONCASA**  
18 MAR. 2025  
15-3-2017  
SEDE DI TERNI, VIA F. OBERDAN 12/D  
C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

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

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
Via R. Di Andreotto 5/A  
C.F. 94136690345 - TERNI  
*Jacopo Desantis*  
Serie generale - II.62

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

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

**Articolo 9**  
*(Uso)*

**UPPI**  
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

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

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

**Articolo 10**  
*(Recesso del conduttore)*

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

**Articolo 11**  
*(Consegna)*

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

**Articolo 12**  
*(Modifiche e danni)*

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

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

**MATTEO LATTANZI**  
SEGRETARIO PROVINCIALE  
**SUNIA TERNI**  
FEDERATO CGO

PROPRIETA' EDILIZIA PROV. DI TERNI  
ADERENTE ALLA CONFEDILIZIA

REGGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2  
Via del Raggio 15 - 01100 - TERNI  
Tel. 371 3541486

COMUNE DI BASCHI  
Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
Doc. Principale 4.14 - Copia Documento

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



**UNIONCASA**  
 18 MAR. 2025  
 13/3/2017  
 SEDE DI TERNI, VIALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

**UNIONE INQUILINI**  
 IL SEGRETARIO REGIONALE  
 Aurel Ribac  
 Via Campo di Marte, 8/M - PERUGIA  
 Tel. 075.5056392 - Cell. 340.5072337

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andreotto/5/A  
 C.F. 9413680545 N.3 - TERNI  
 Jacopo Desantis  
 Sede generale - n. 62

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**Articolo 13**  
*(Assemblee)*

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

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

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

**Articolo 14**  
*(Impianti)*

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

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

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

**Articolo 15**  
*(Accesso)*

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

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

(4)

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

**Articolo 16**

*(Commissione di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale)*

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

L'operato della Commissione è disciplinato dal documento

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

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 SINDACATO  
 FEDERATO CGIL

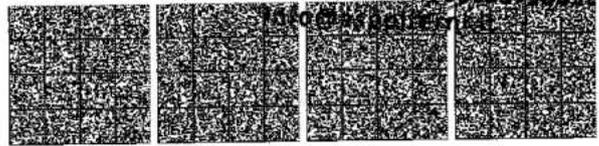
**UPPI**  
 UNIONE  
 PICCOLI  
 PROPRIETARI  
 IMMOBILIARI

ASS. PROPRIETA' EDILIZIA PROV. DI TERNI  
 ADESIONE ALLA CONFEDILIZIA

SINDACATO NAZIONALE INQUILINI  
 ANGELO PERDINI  
 REGGENTE SECRETARIA COMUNALE TERNI 2  
 Via del Raggio Vecchio, 9 - TERNI  
 Tel. 0747 3541486

COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Arrivo N. 2633/2025 del 03-04-2025  
 Principale - Classe 7 - Copia Documento

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



**UNIONCASA**  
 15-3-2017  
 18 MAR. 2025  
 SEDE DI TERNI VIALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

**UNIONE INQUILINI**  
 IL SEGRETARIO REGIONALE  
 Aurea Ribac  
 Via Campo di Marte, 6/A - PERUGIA  
 Tel. 075.5056392 - Cell. 340.6072337  
 GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andreotto 5/A  
 C.F. 94136690545 N.3 - TERNI  
 Jacopo Desantis  
 Serie generale n. 62

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

**MATTEO LANZANI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 SUONA TERNI  
 FEDERATO CGIL

**Articolo 17**  
*(Varie)*

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

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

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

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti 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 .....

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

Il locatore .....

Il conduttore .....

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

Il locatore .....

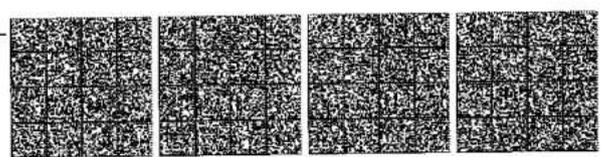
Il conduttore .....

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



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

**UPPI**  
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI  
 COMUNE DI TERNI  
 Protocollo n. 414/2025 del 03-04-2025  
 Doc. Pr. ANGELA PERONI ss. 4-14 - Copia Documento  
 REGENTE SEGRETARIA COMUNALE TERNI 2  
 Via del Risorgimento, 9 - TERNI  
 Tel. 0747 5341496



**UNIONCASA**  
 5-3-2011  
**18 MAR. 2025**  
 SEDE DI TERMI, VIALE OBERDAN 12/D  
 C.F. 91080970550 - terni@unioncasa.org

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

**UNIAT A.P.S. UMBRIA**  
 Via R. D'Andrea 5/A  
 C.F. 94128690548 - Terni  
*Jacopo De Santis*

- NOTE**
- (1) Per le persone fisiche, riportare: nome e cognome; luogo e data di nascita; domicilio e codice fiscale. Se il contratto è cointestato a più persone riportare i dati anagrafici e fiscali di tutti. Per le persone giuridiche, indicare: ragione sociale, sede, codice fiscale, partita IVA, numero d'iscrizione al Tribunale; nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante.
  - (2) L'assistenza è facoltativa.
  - (3) Documento di riconoscimento: tipo ed estremi. Nel caso in cui il conduttore sia cittadino extracomunitario, deve essere data comunicazione all'autorità di P.S., ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo n. 286/98.
  - (4) Cancellare la parte che non interessa.
  - (5) Descrivere la porzione locata. Precisare altresì che il conduttore avrà l'uso condiviso di servizi e spazi comuni, che il locatore si riserva la residua porzione con facoltà di localarla e che il canone di cui all'art. 2 è stato imputato in proporzione alla sua superficie.
  - (6) La durata massima è di mesi diciotto.
  - (7) Indicare i soggetti sottoscrittori dell'Accordo integrativo (Proprietà, Gestore, Cooperativa, Impresa di costruzione, Comune, Associazioni della proprietà edilizia e Organizzazioni dei conduttori)
  - (8) Massimo tre mensilità.
  - (9) Indicare fidejussione bancaria o assicurativa, garanzia di terzi o altro.
  - (10) Per le proprietà di cui all'art. 1 commi 5 e 6 del DM Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti ex art. 45 comma 2 della legge 431/98, e comunque per gli immobili posti in edifici non condominiali, utilizzare la seguente formulazione sostitutiva dell'intero articolo:

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

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

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

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

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

**MATTEO LATTANZI**  
 SEGRETARIO PROVINCIALE  
 UNIONE INQUILINI  
 FEDERATO CGIL

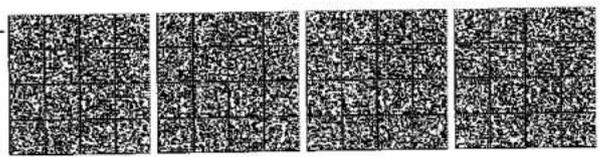


COMUNE DI BASCHI  
 Protocollo Arrivo N. 9633/2025 del 03-04-2025  
 cc. Principale  
 Copia inquadro n. 4.14  
 REGENTE SEGRETERIA COMUNALE TERMI 2  
 ANGELA PRONI  
 Via del Raggio Vecchio, 9 - TERMI  
 Tel. 371-9541486



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

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

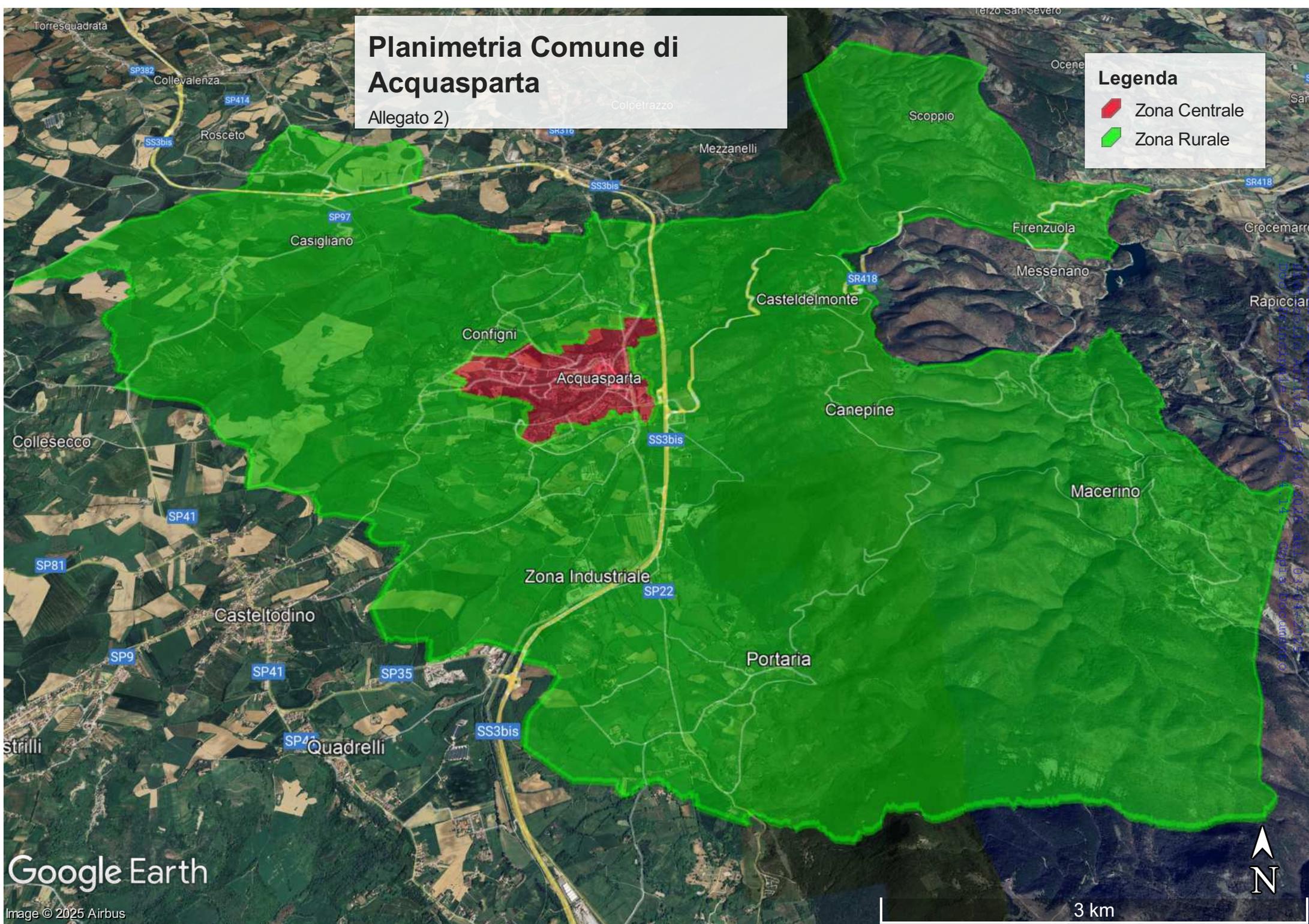


# Planimetria Comune di Acquasparta

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

3 km



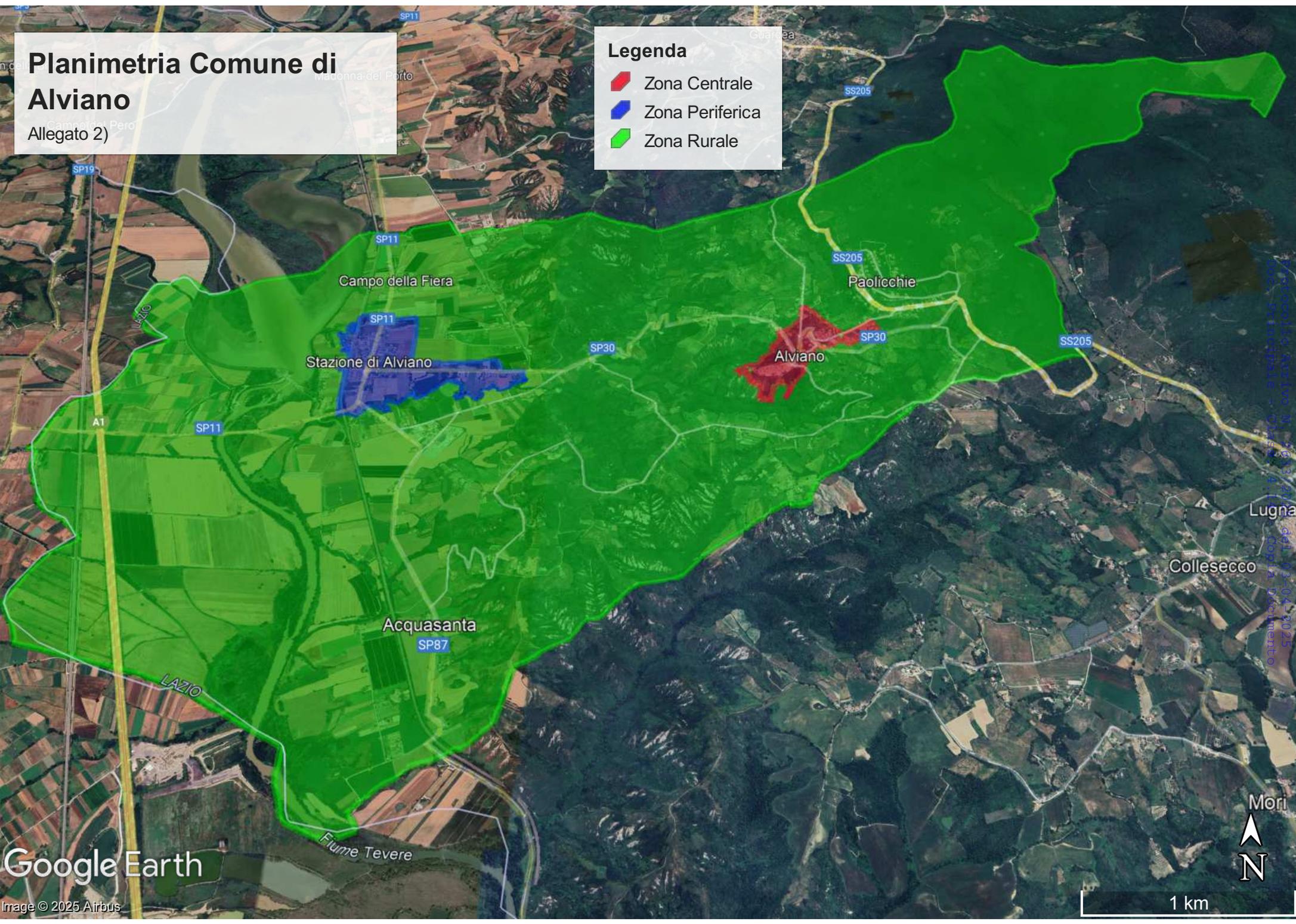


# Planimetria Comune di Alviano

Allegato 2)

**Legenda**

- Zona Centrale
- Zona Periferica
- Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

COMUNE DI RASCHI  
Protocollo Alviano N. 18/2025  
Data 04/03/2025  
Doc. Principale - 01/2025  
Doc. Documento



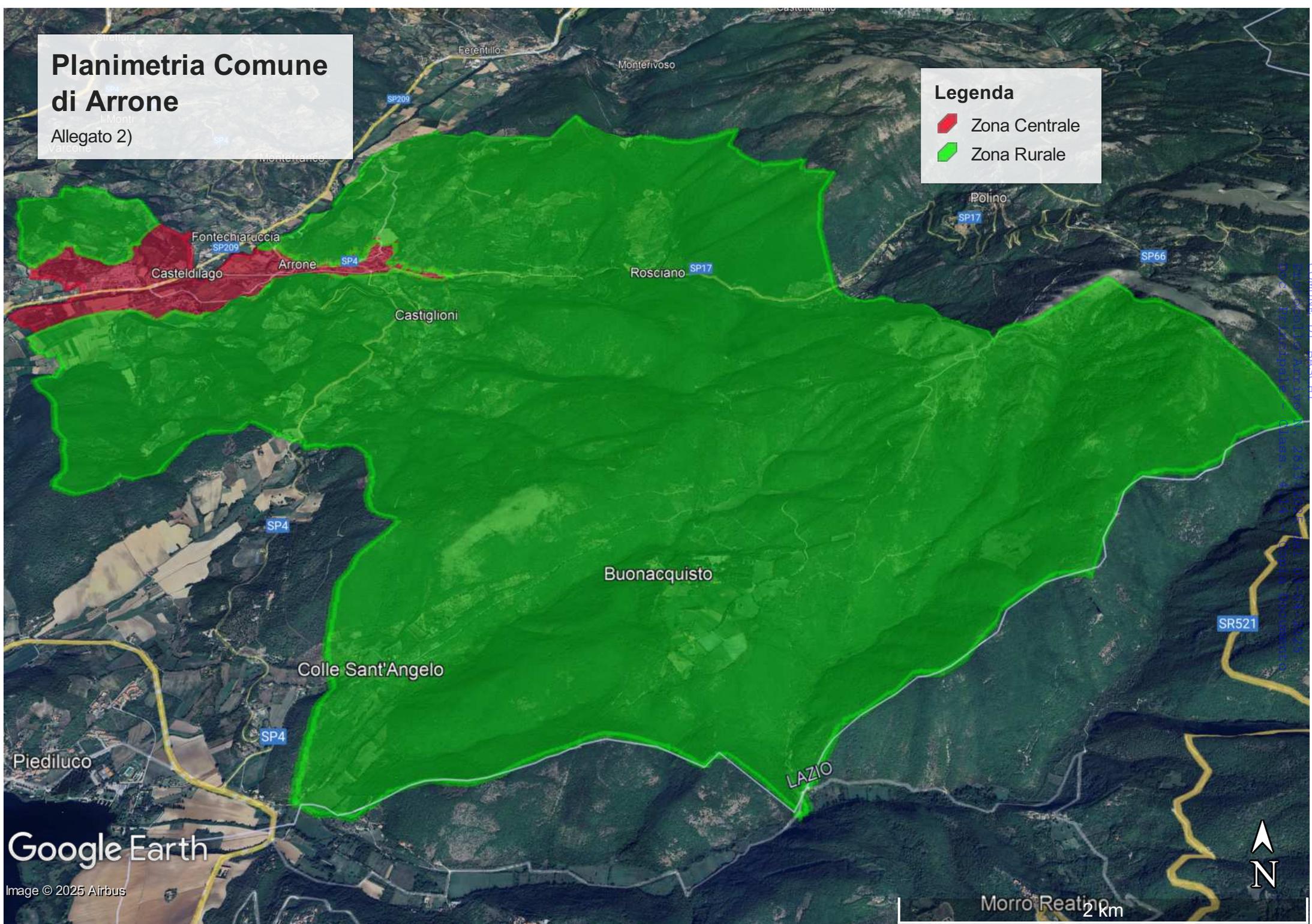
1 km

# Planimetria Comune di Arrone

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

Morro Reato 2 km



COMUNE DI RASCHI  
PRODOTTO DA ARRONE  
Data: 03-09-2025  
Prodotto da Arrone  
Data: 03-09-2025

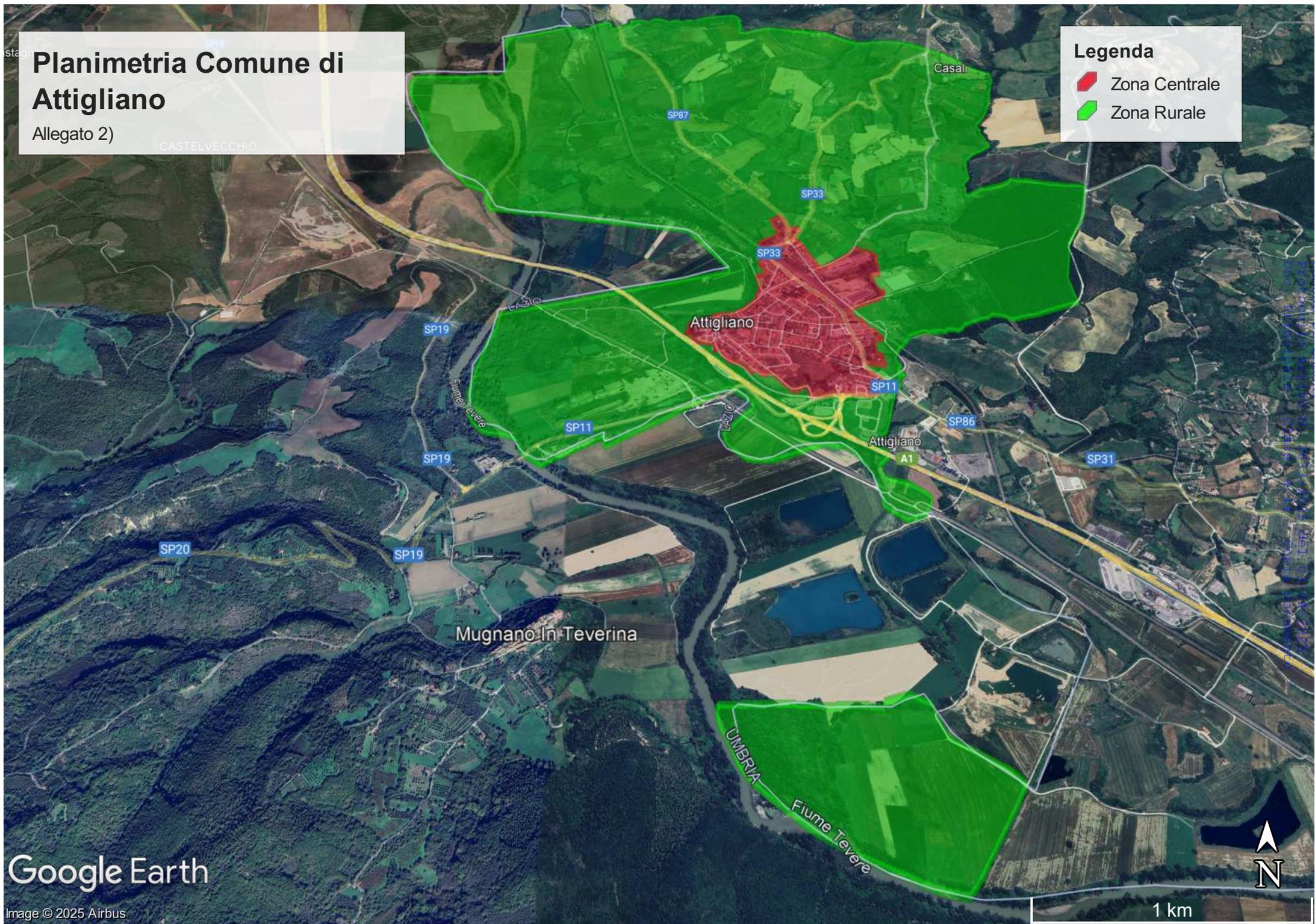
# Planimetria Comune di Attigliano

Allegato 2)

CASTELVECCHIO

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

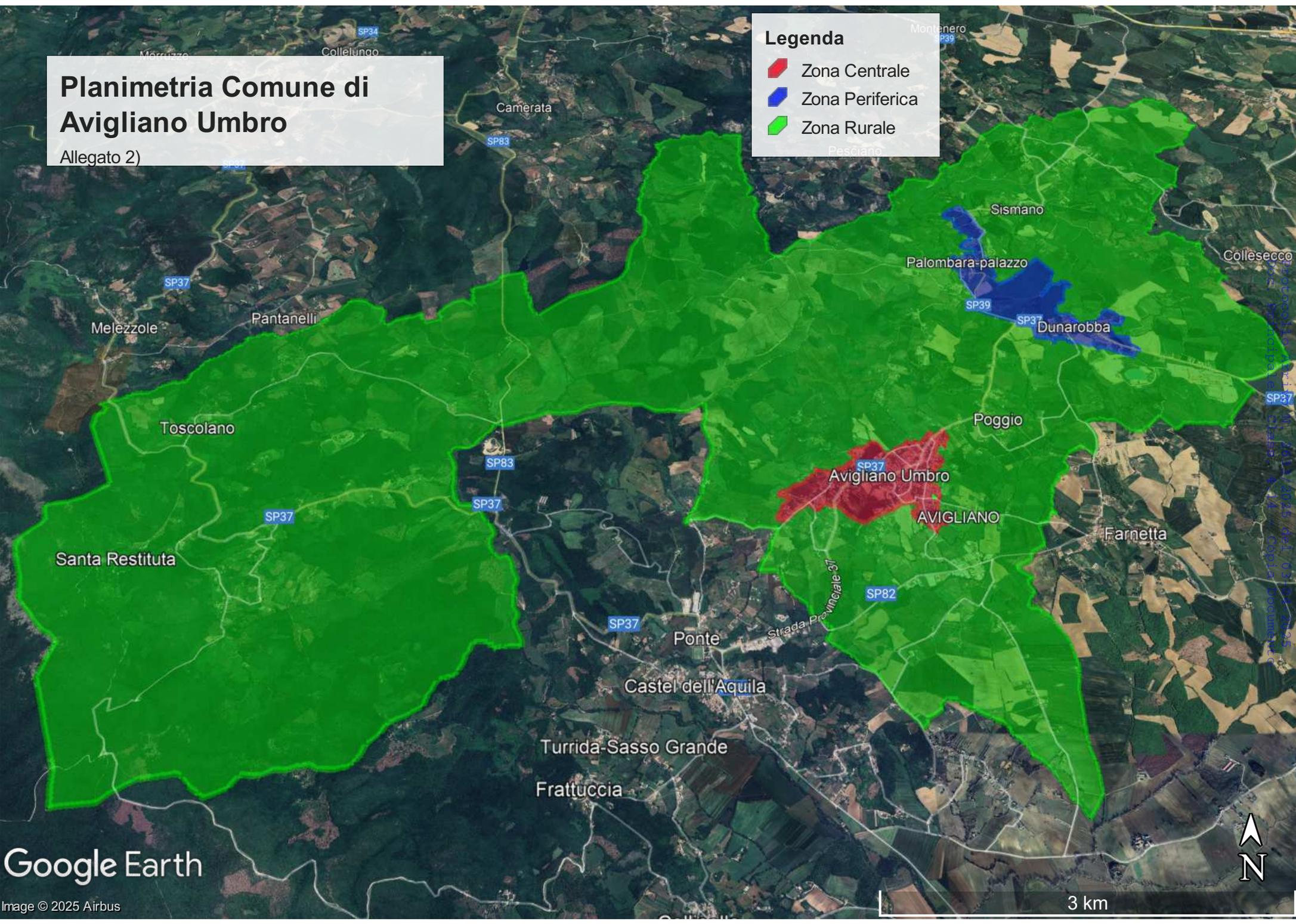
Image © 2025 Airbus

# Planimetria Comune di Avigliano Umbro

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

3 km



# Planimetria Comune di Baschi

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale

Google Earth

Image © 2025 Airbus

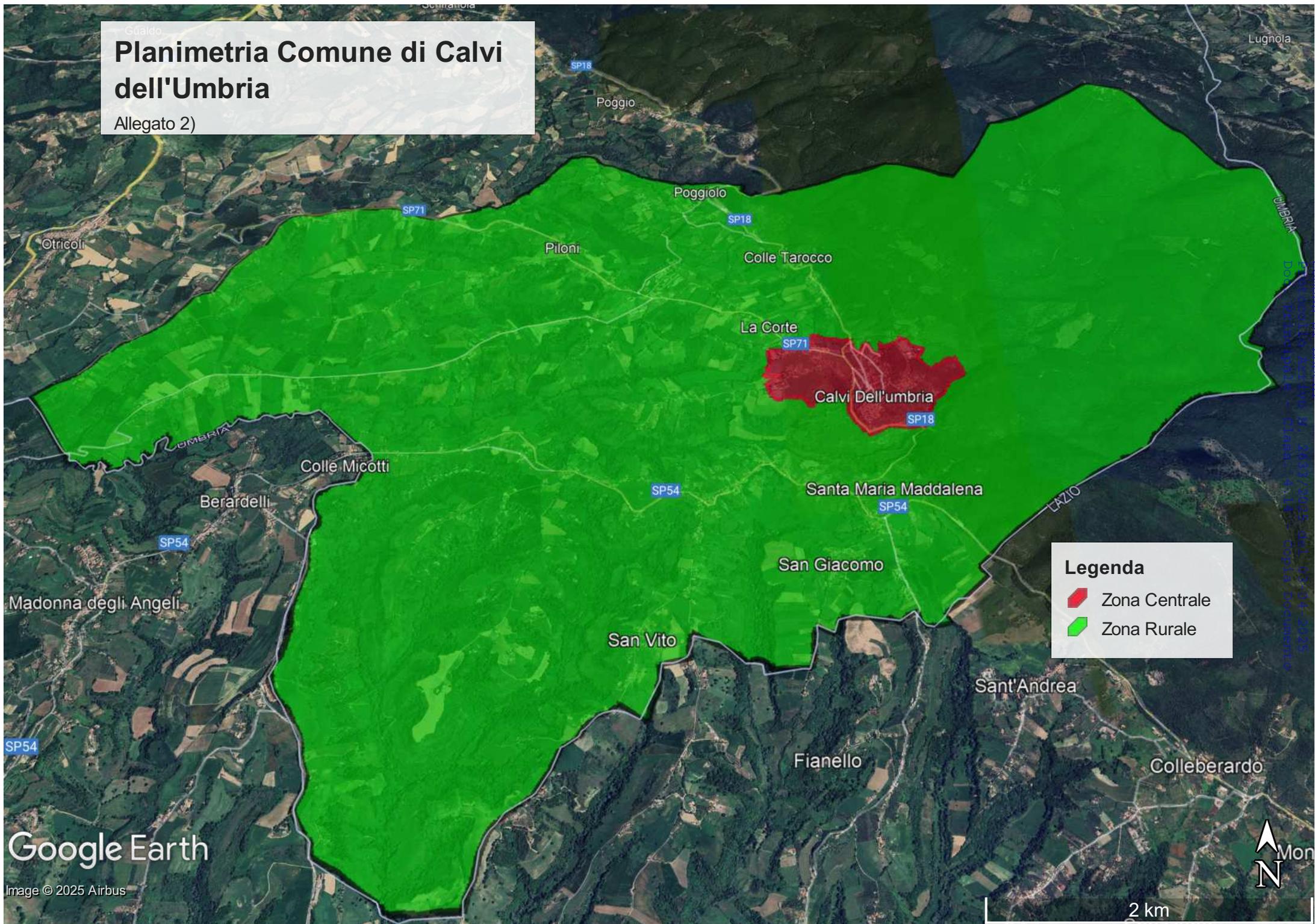
3 km



COMUNE DI BASCHI  
PROV. DI SIENA  
PUBBLICAZIONE N. 2622/2025 DEL 09/05/2025  
REDAZIONE DEL P.C.T. 4.14 - COP. 14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

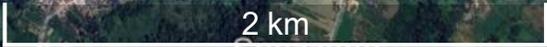
# Planimetria Comune di Calvi dell'Umbria

Allegato 2)



**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

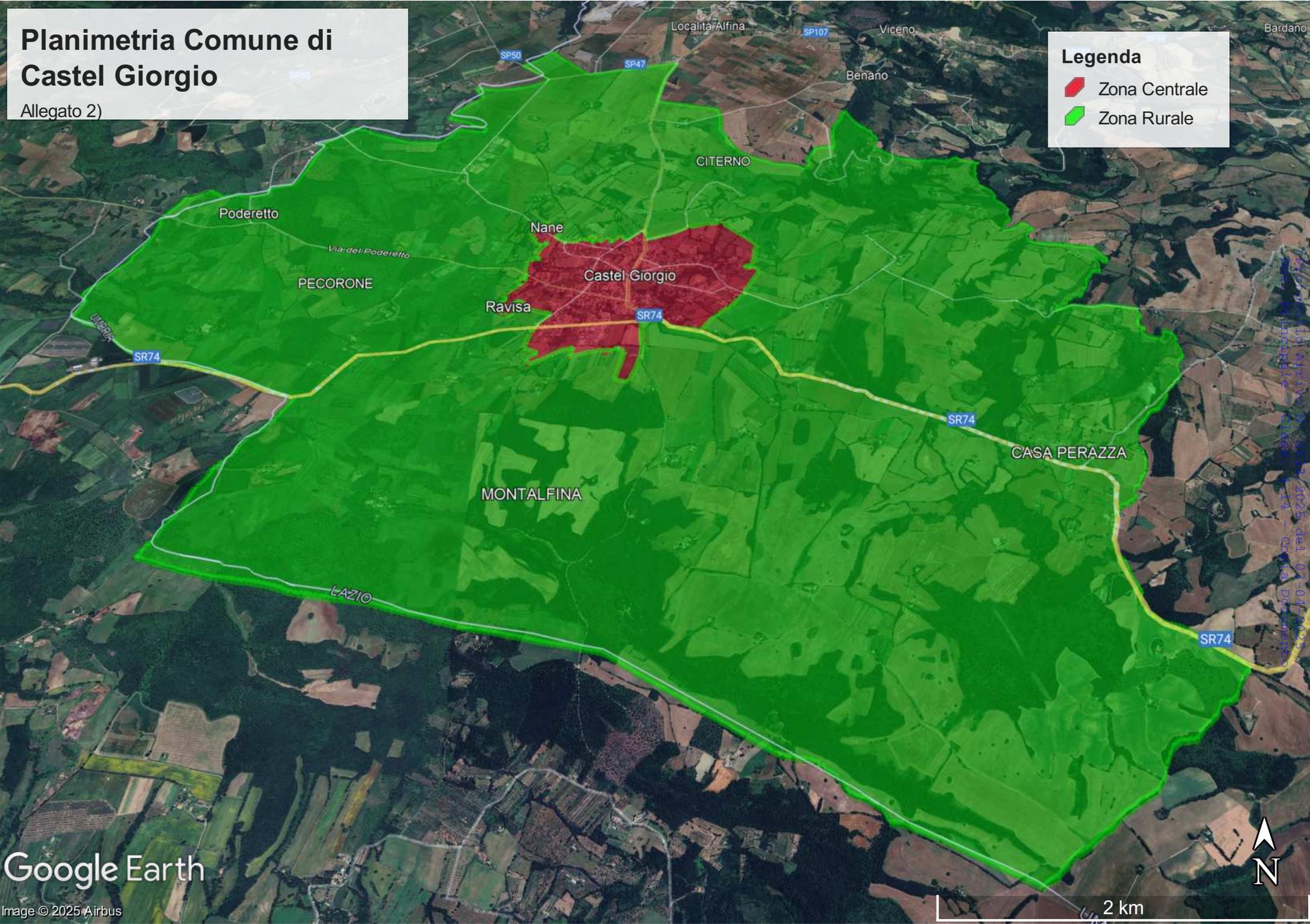
COMUNE DI BASCHI  
Protocollo Attivo n. 2632/2025 del 03-04-2025  
Principale - Class. 4.14 - Copia Documento

# Planimetria Comune di Castel Giorgio

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

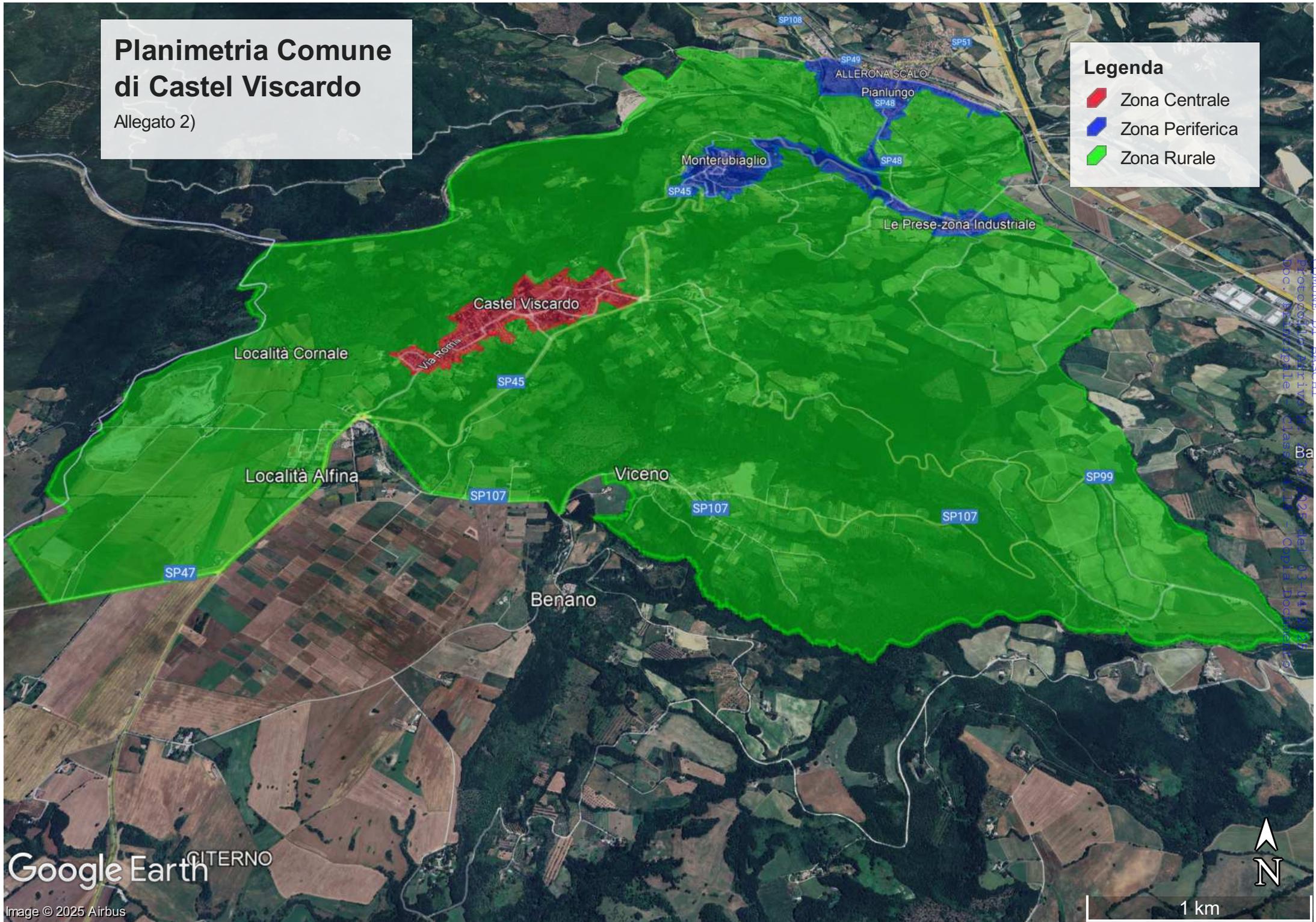
COMUNE DI RASCHI  
SISTEMA DI COORDINATE UTM  
PROJEZIONE: UTM  
DATUM: ED50  
FUSO: 14  
ALTEZZA: 2025  
DATA: 01-04-2025  
AUTORE: Google Earth

# Planimetria Comune di Castel Viscardo

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



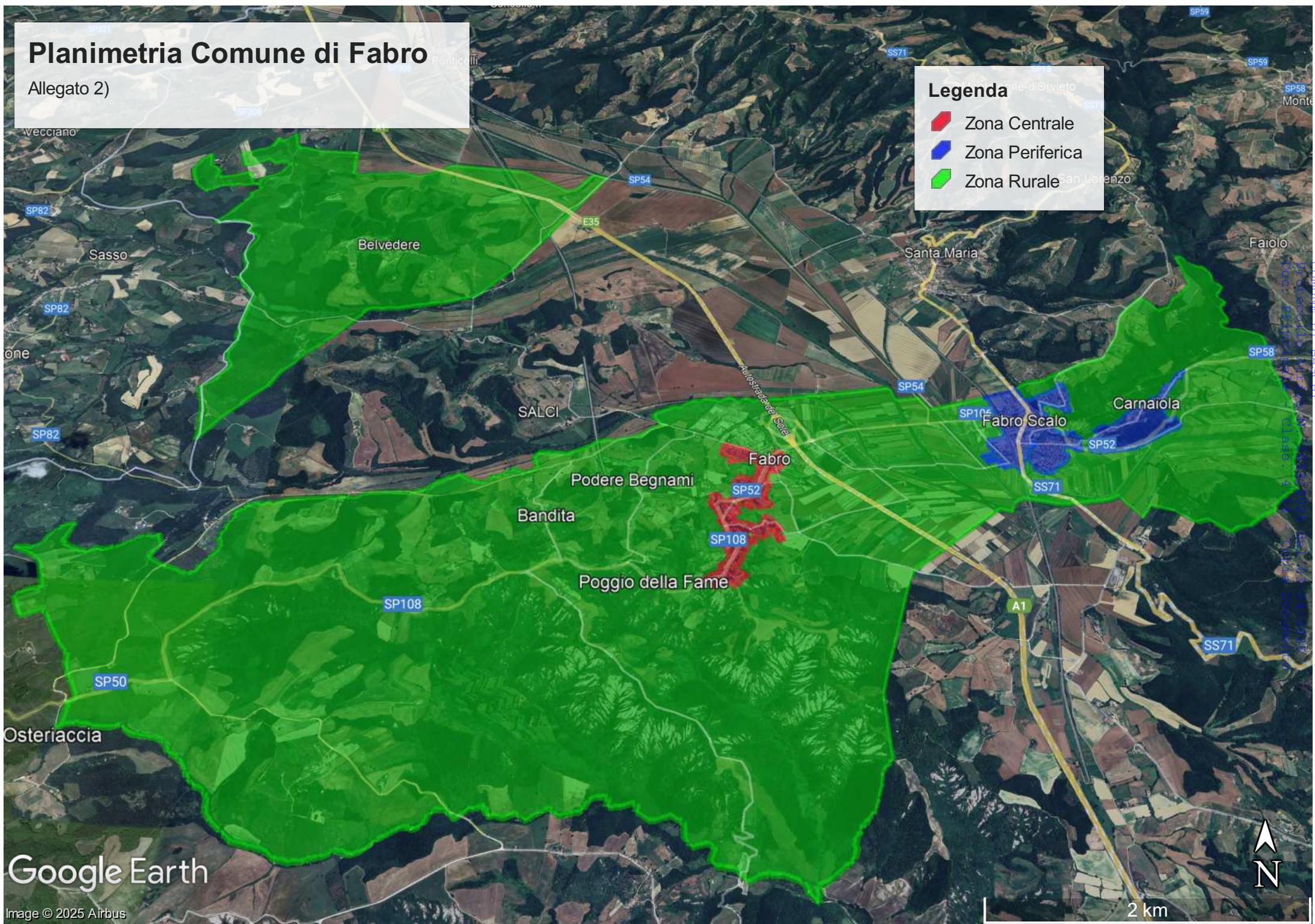
COMUNE DI BASCHICI  
Protocollo di Arrivo al Class. 11 - Copia Protocollo

# Planimetria Comune di Fabro

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

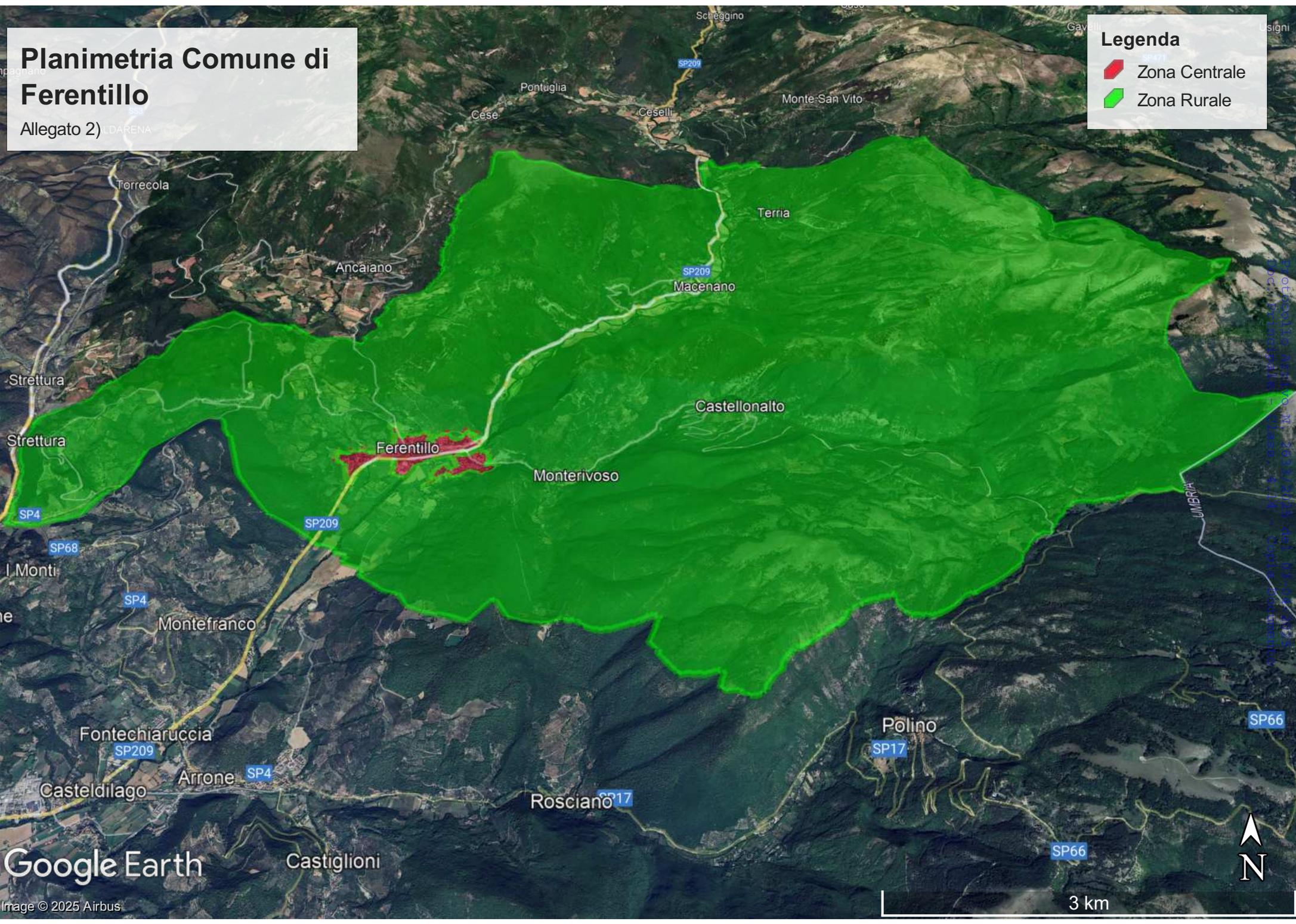
COMUNE DI FABRO  
Pianta Urbanistica  
2025-04-29  
Documenti

# Planimetria Comune di Ferentillo

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

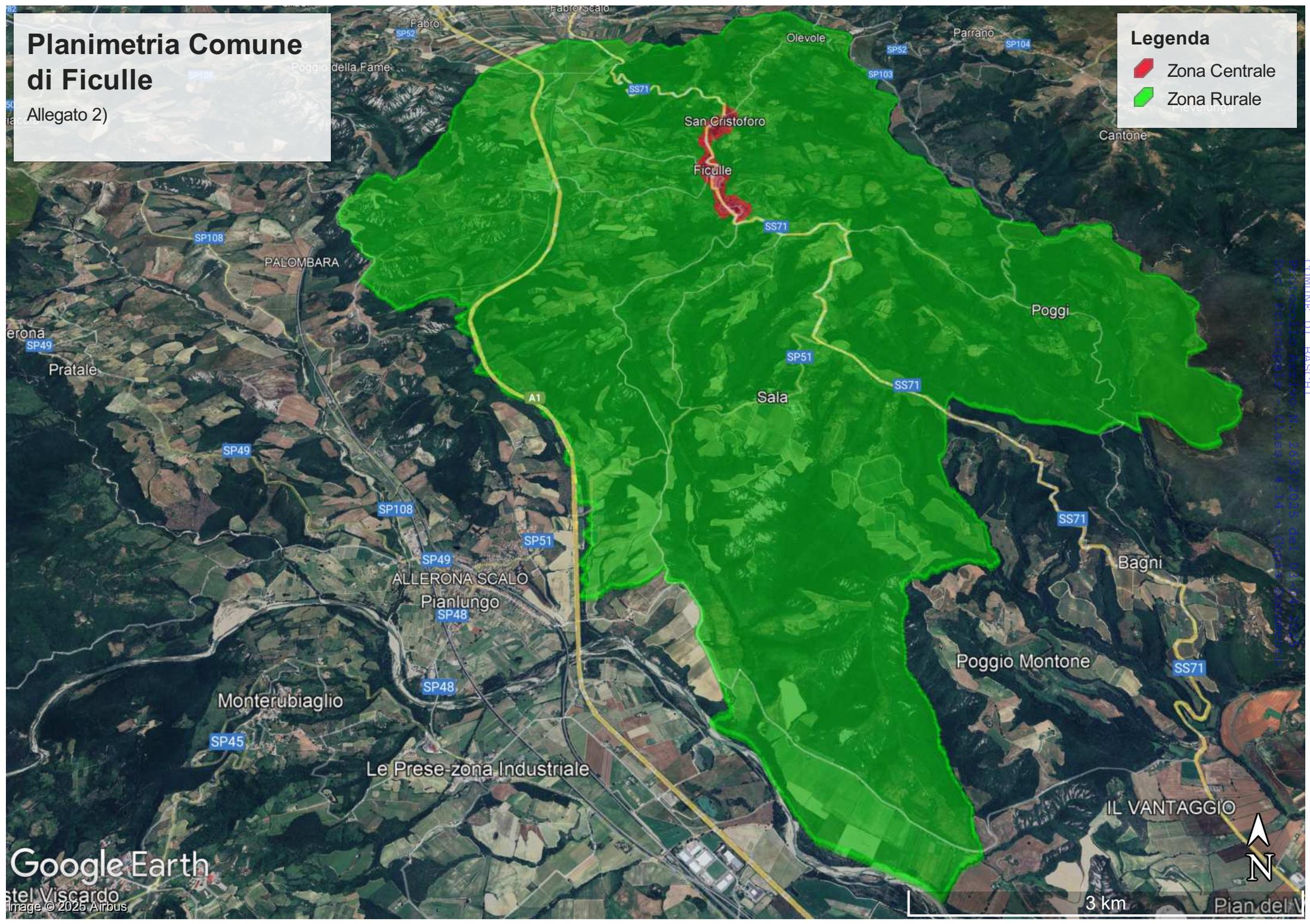
COMUNE DI BASCHI  
PRODOTTO DA M. 10/2025 del 03-05-2025  
PRODOTTO DA M. 1/14 - Data di emanazione

# Planimetria Comune di Ficulle

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

stel Viscardo  
Image © 2025 Airbus

3 km



Pian del V

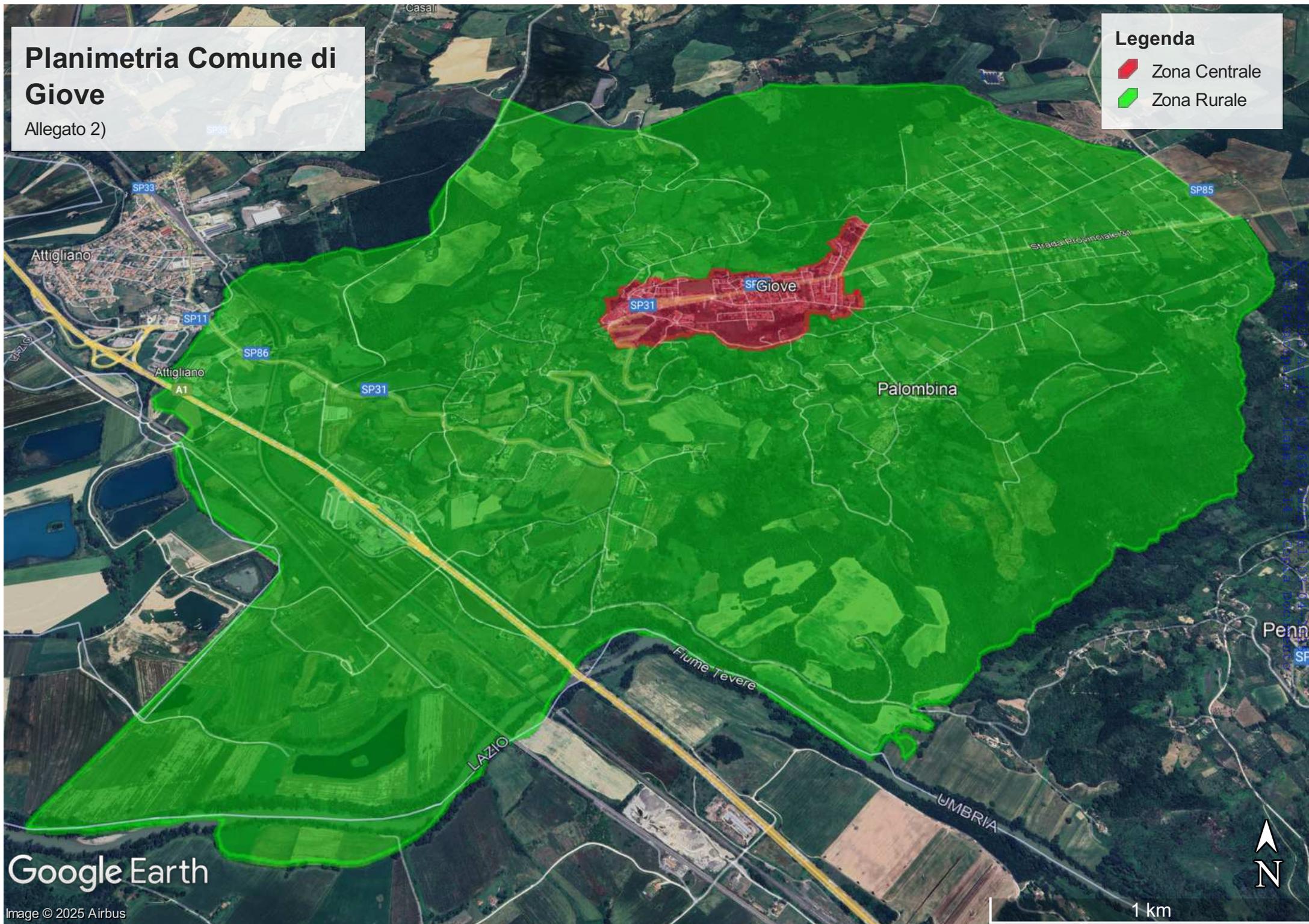
COMUNE DI BASCHETTI  
Protocollo Arrivo N. 4623/2025 del 04/04/2025  
Doc. principale - Class. 4.14 - Data formale

# Planimetria Comune di Giove

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

1 km

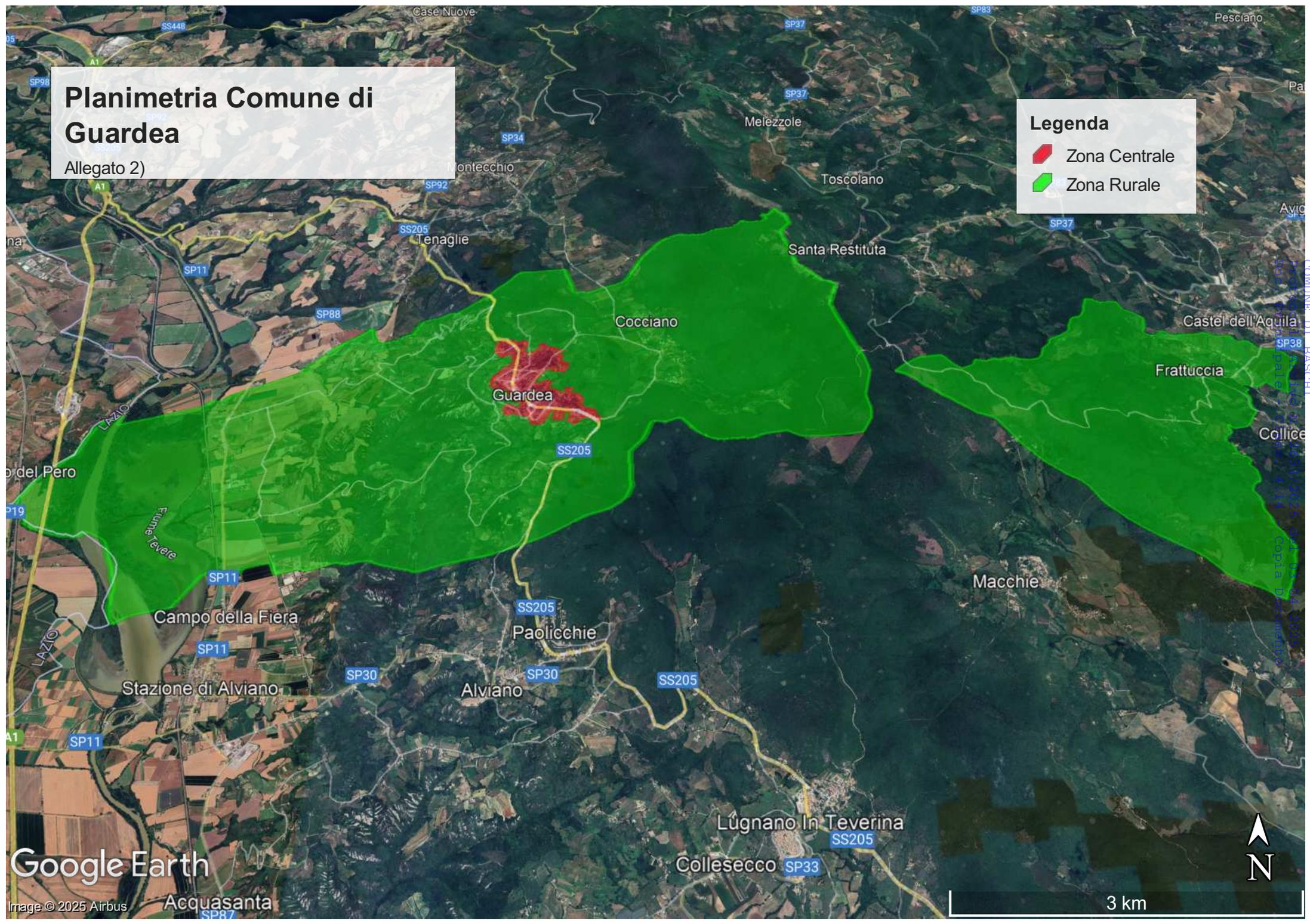


# Planimetria Comune di Guardea

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

Acquasanta

3 km



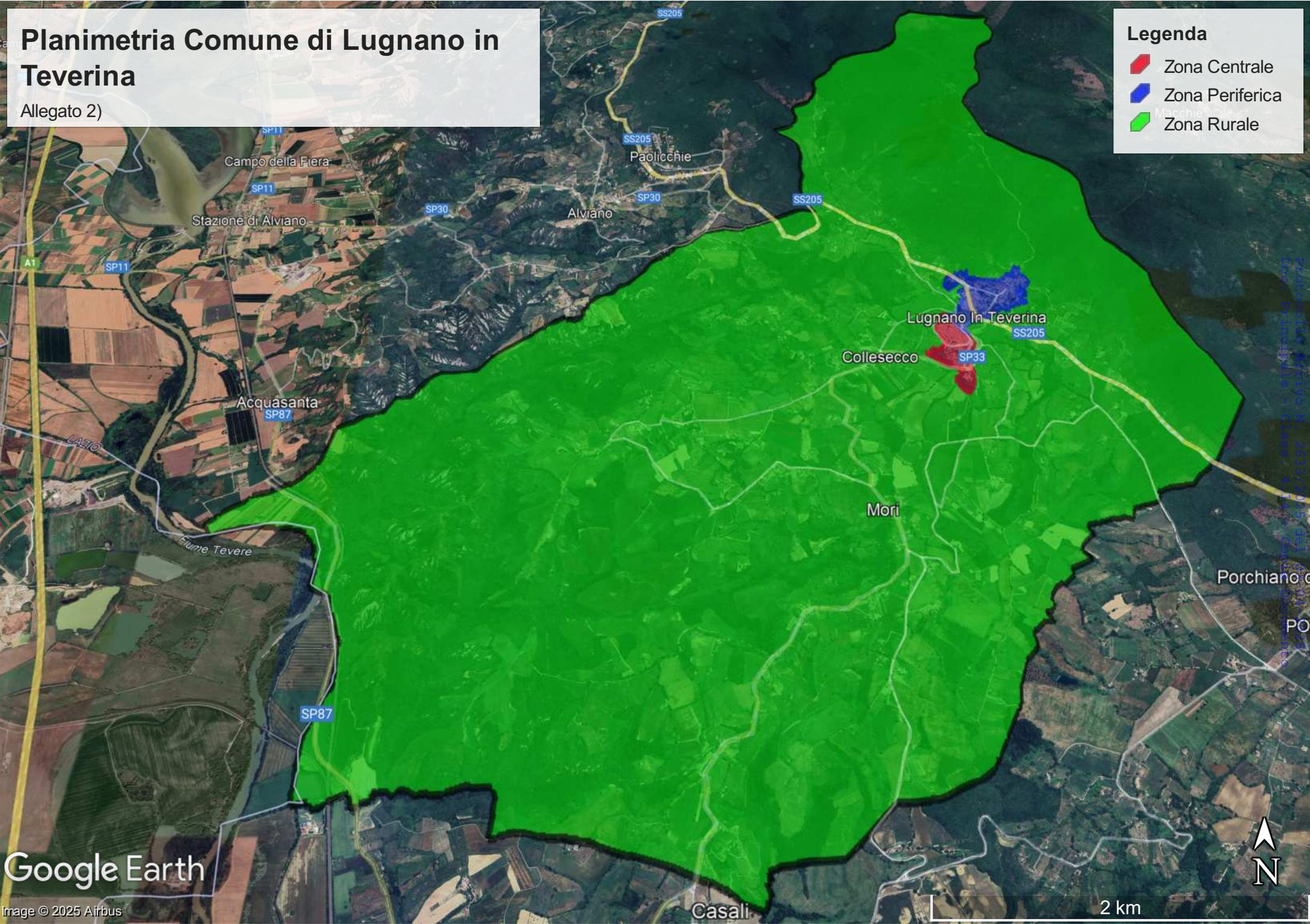
COMUNE DI PASCHI  
PROVINCIA DI AREZZO  
PUBBLICAZIONE N. 1/2025  
DATA 14/01/2025  
AUTORE: STUDIO DI ARCHITETTURA

# Planimetria Comune di Lugnano in Teverina

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

COMUNE DI BASCHETI  
Protocollo Attivo N. 2633/2025 del 20/05/2025  
Doc. Principale - Class. 4.14 - Data: 20/05/2025

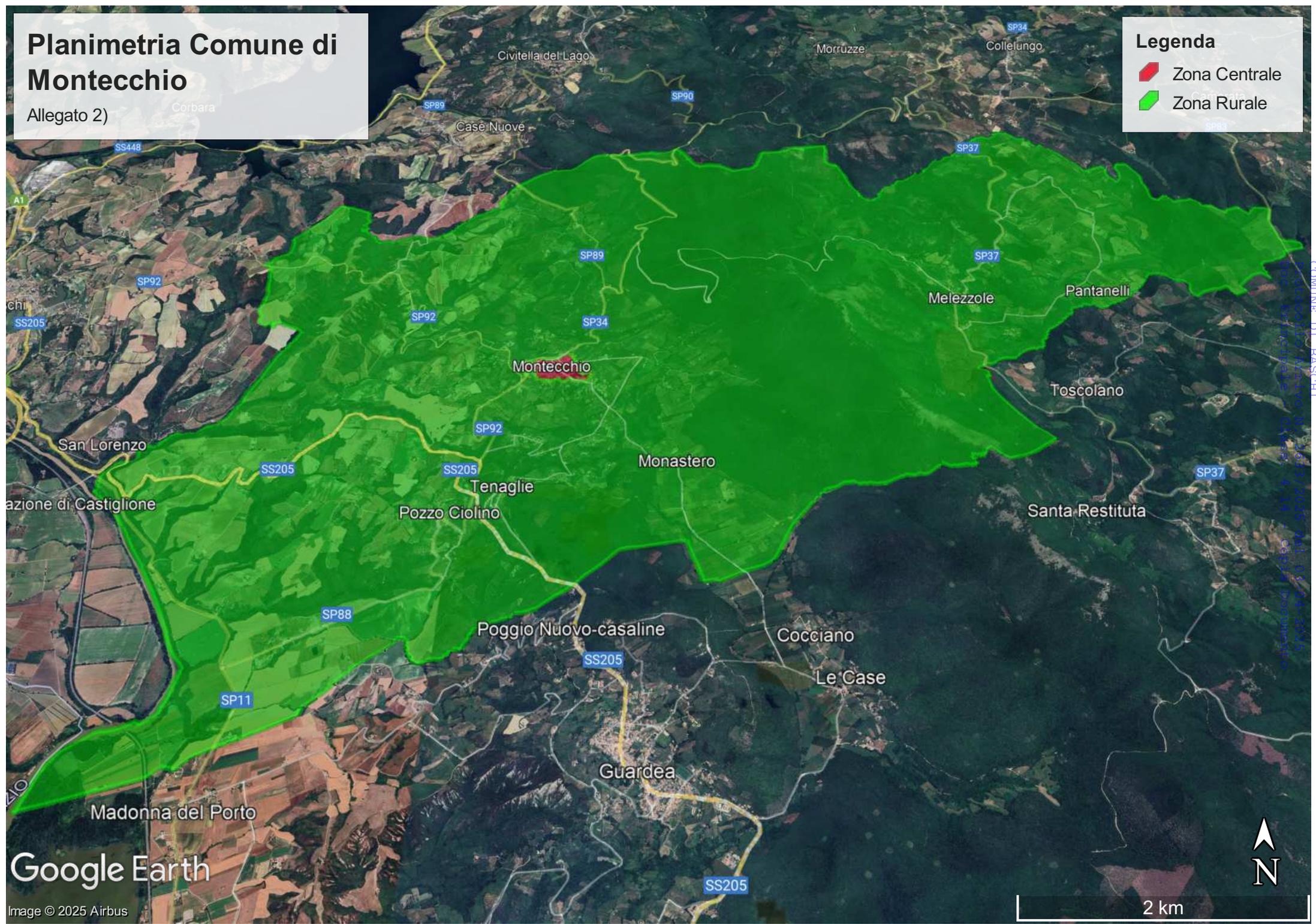


# Planimetria Comune di Montecchio

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

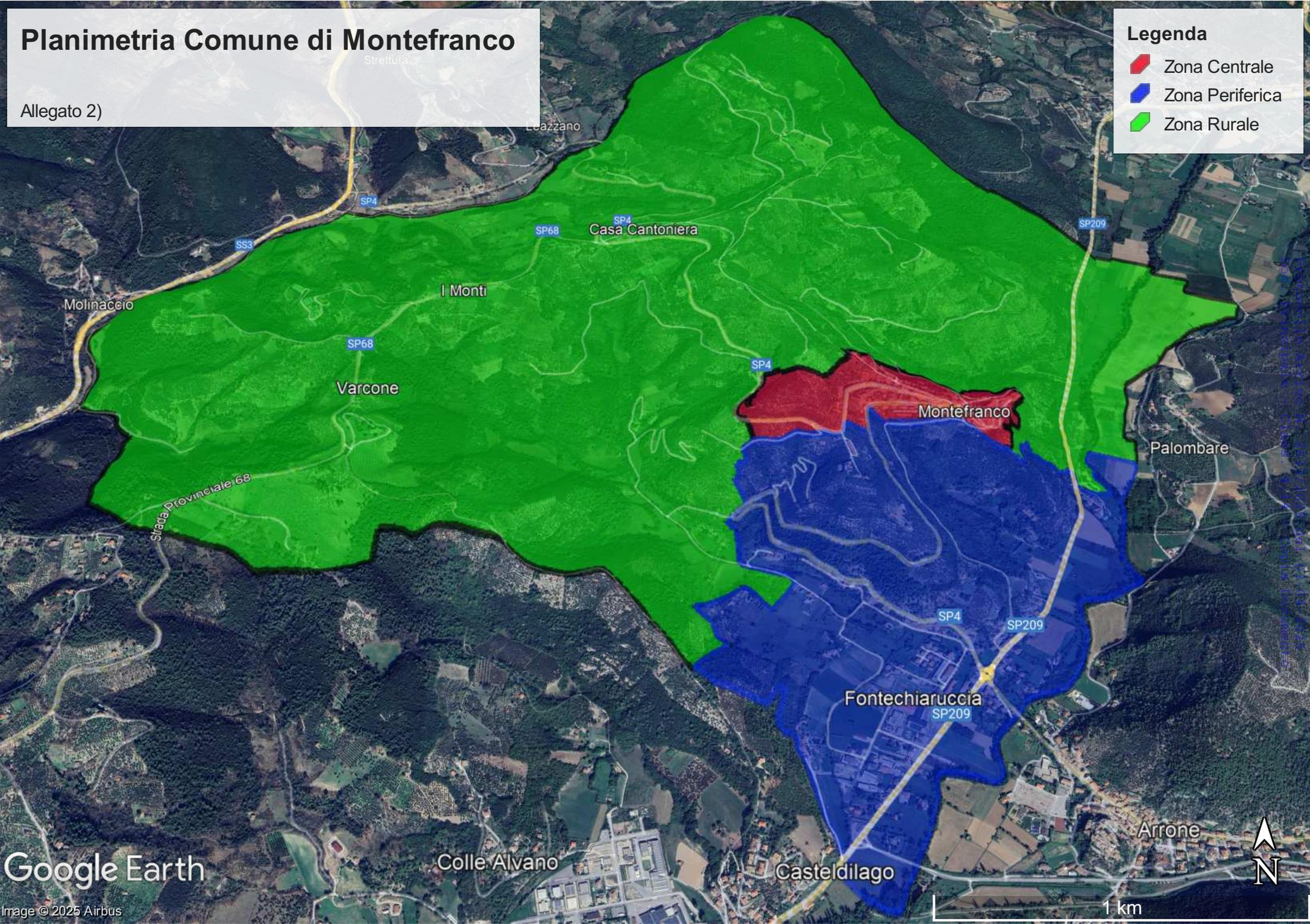
COMUNE DI RASCHI  
Protocollo Interno N. 4693/2025 del 06/04/2025  
Doc. 11/2025 - Class. 4.14 - Sp. 11/2025

# Planimetria Comune di Montefranco

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

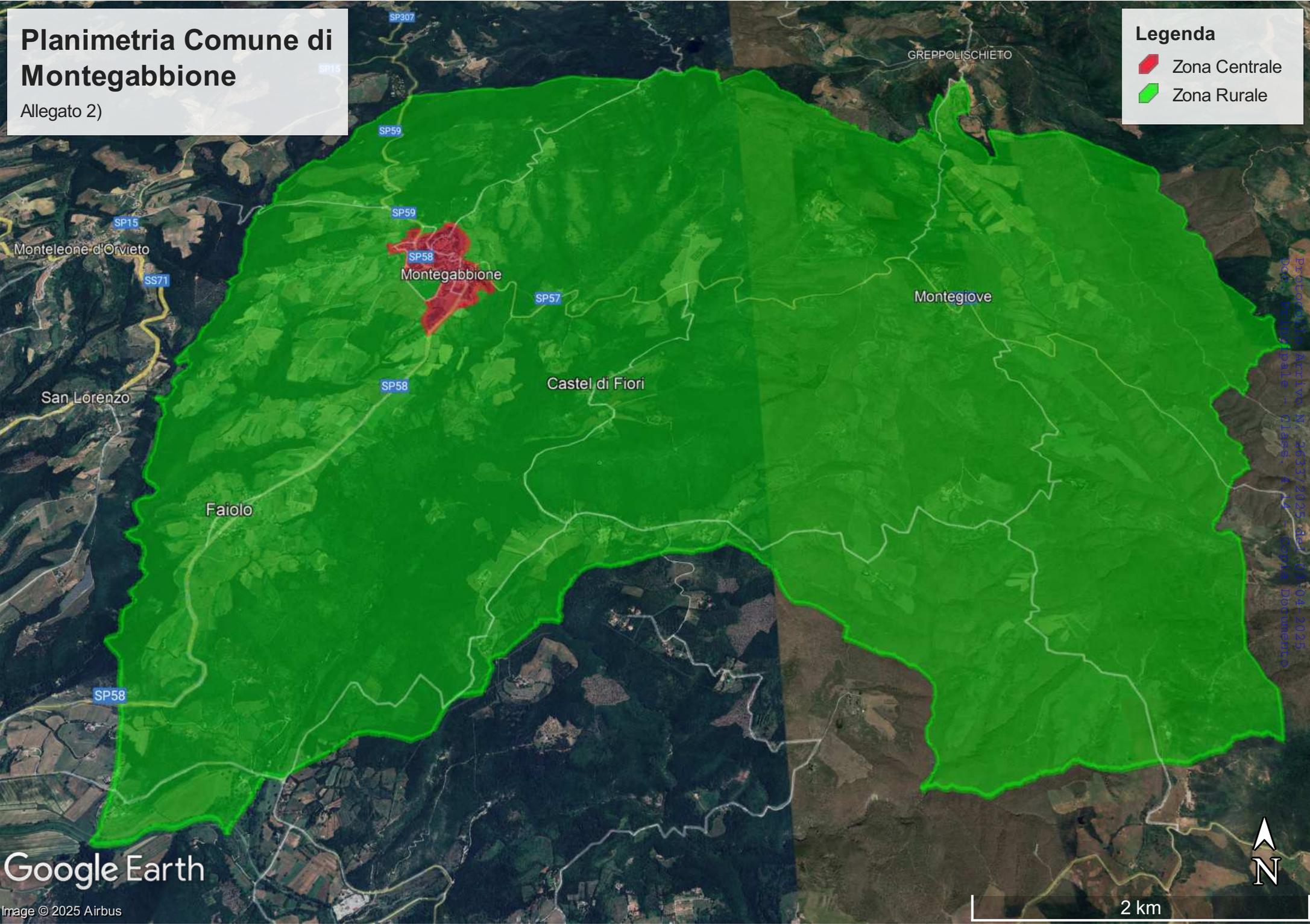
COMUNE DI BASCHETANO

# Planimetria Comune di Montegabbione

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

Scale bar: 2 km

North arrow: N

COMUNE DI RASCHI  
Protocollo Attivo N. 2937/2025 del 03/04/2025  
Doc. Principale - Piano L. 14 - Copia non firmata

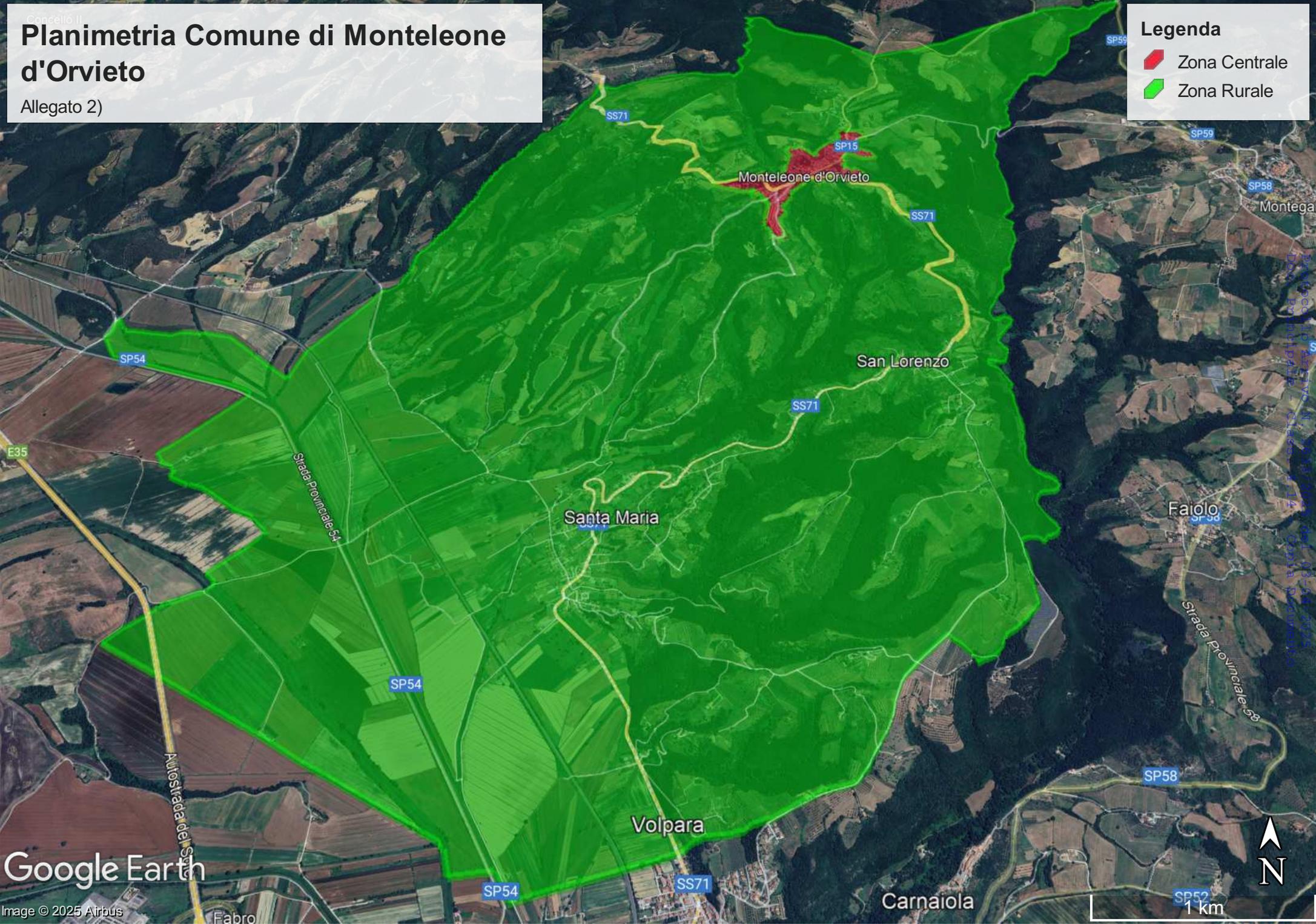
Concello II

# Planimetria Comune di Monteleone d'Orvieto

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

Fabro

Carnaiola

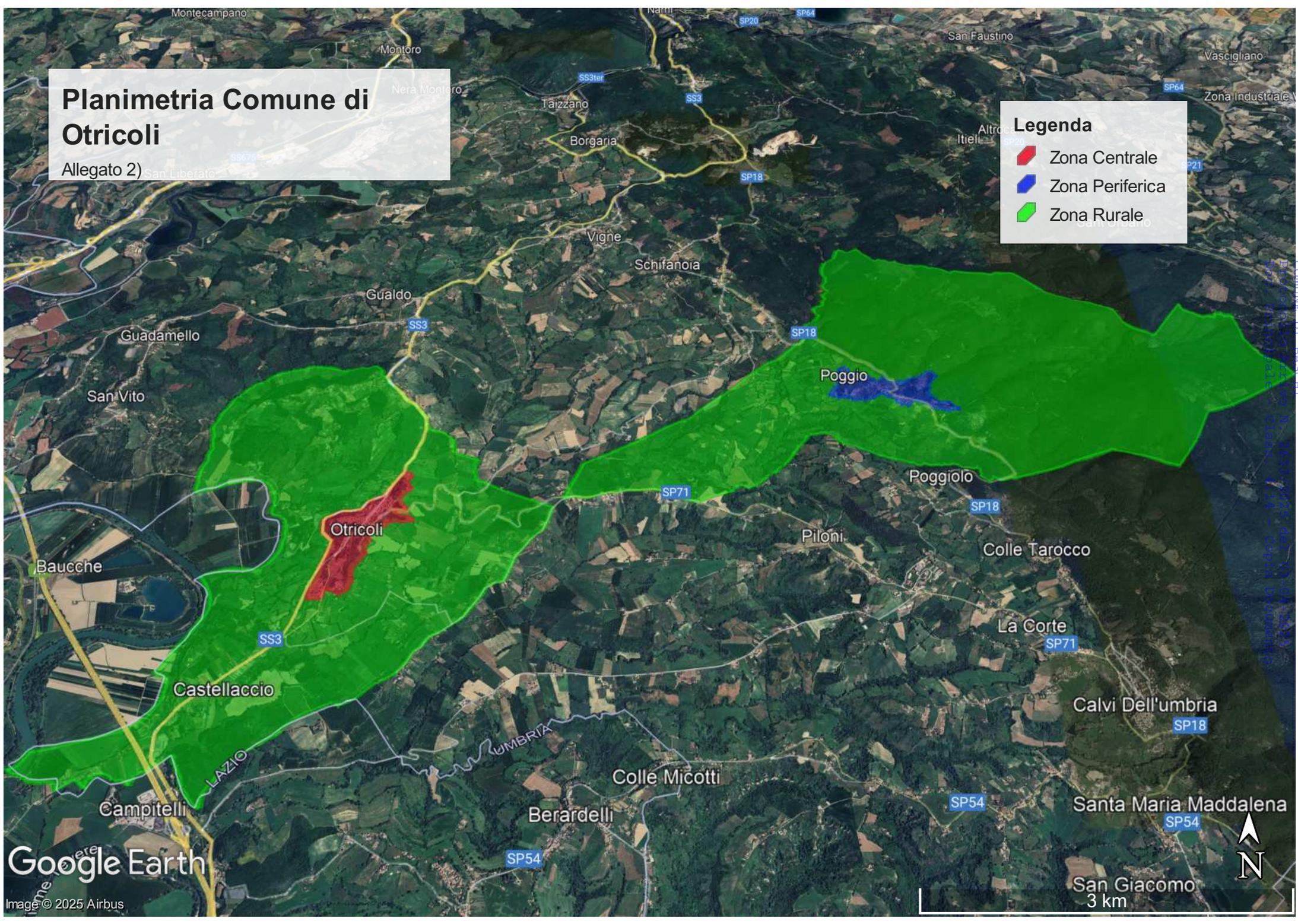
SP52  
1 km

# Planimetria Comune di Otricoli

Allegato 2)

### Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

COMUNE DI RASCHI  
Pianificazione Urbanistica N. 2633/2015 del 03-04-2015  
Classe 4/14 - Copia demunitiva

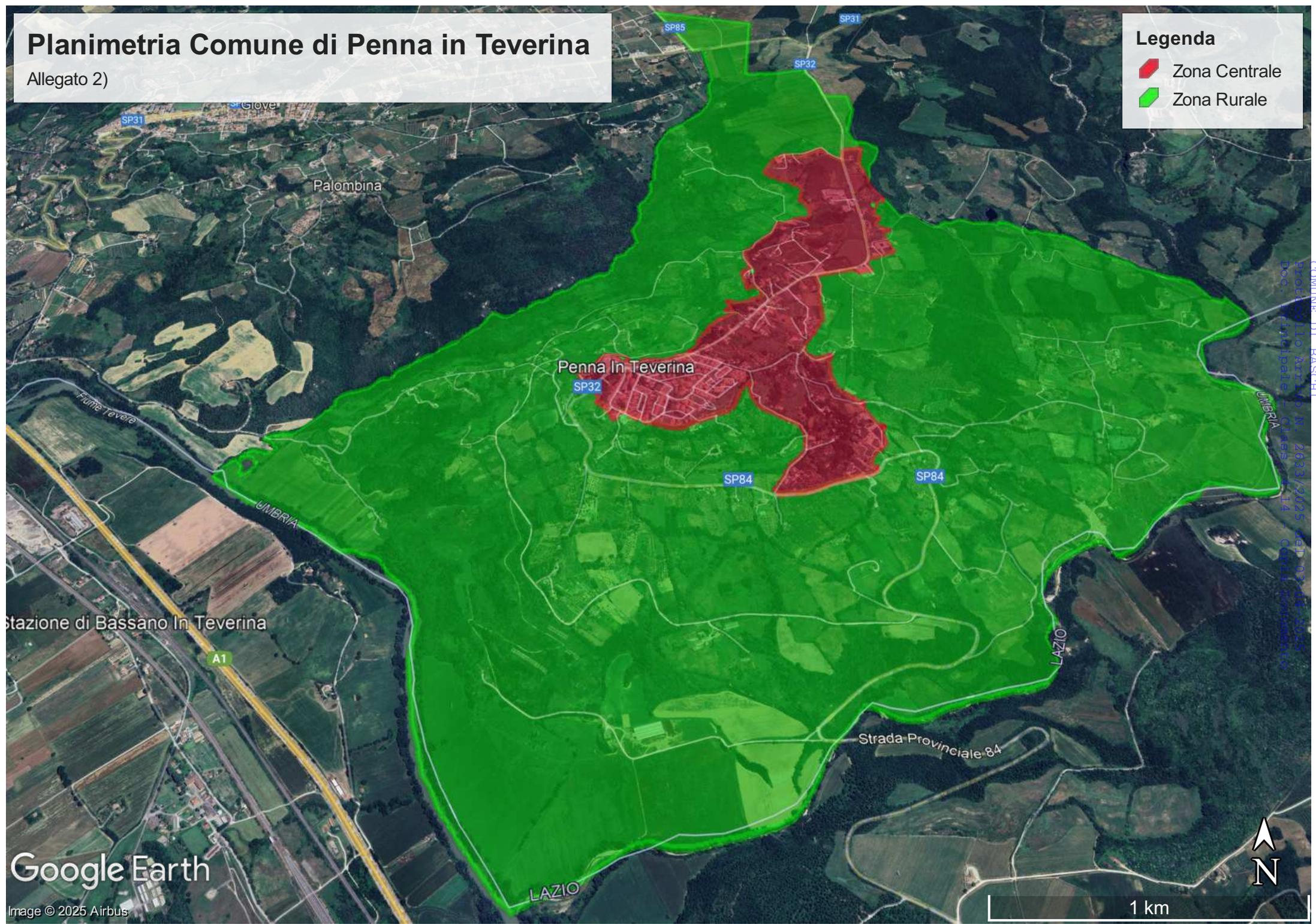


# Planimetria Comune di Penna in Teverina

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



COMUNE DI BASSANO IN TEVERINA  
PROTOCOLLO ARRIVI N. 2693/2025 DEL 07/05/2025  
Doc. 27/Imposta di Classe 114  
Copia documentale

Google Earth

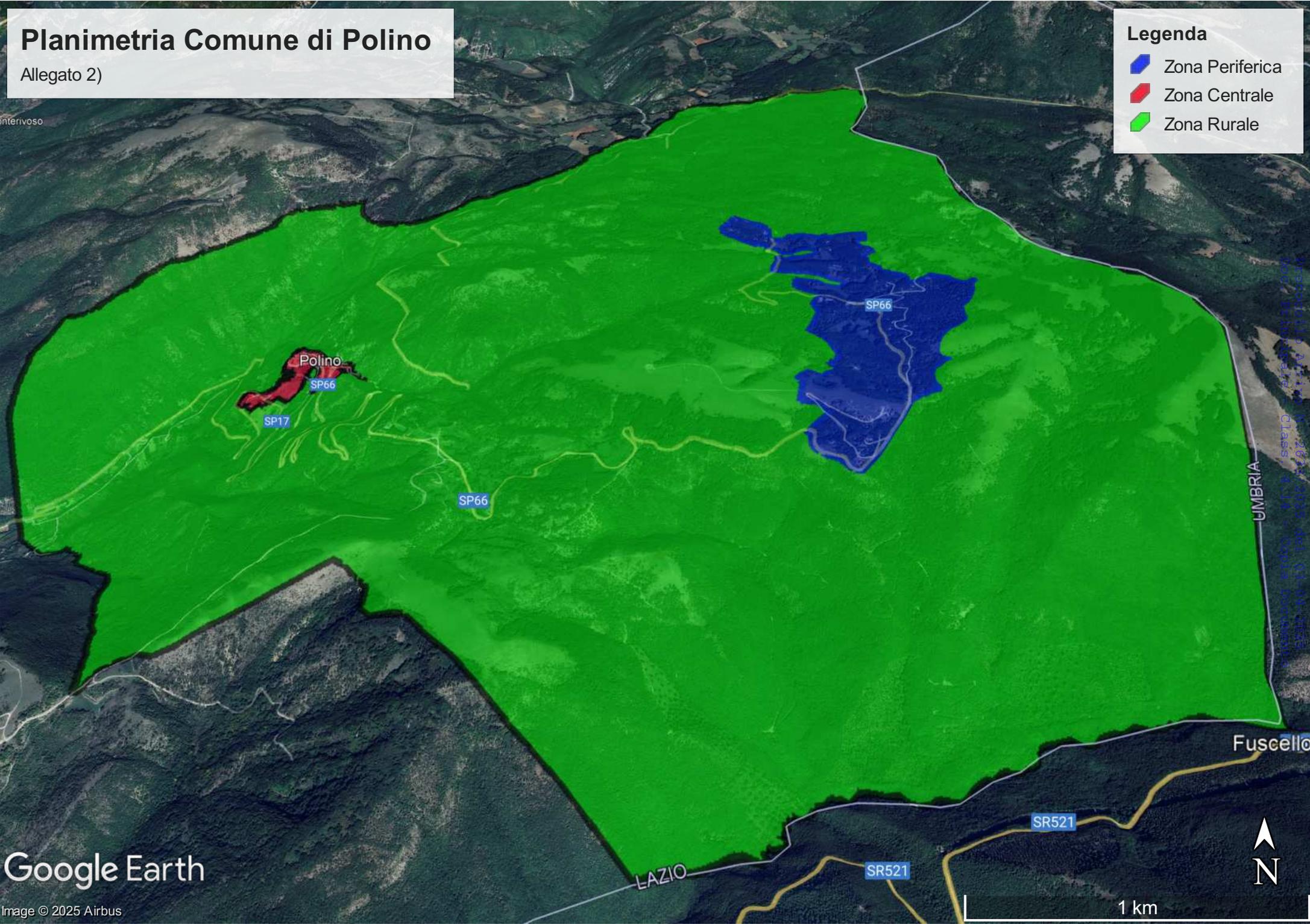
Image © 2025 Airbus

# Planimetria Comune di Polino

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Periferica
-  Zona Centrale
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

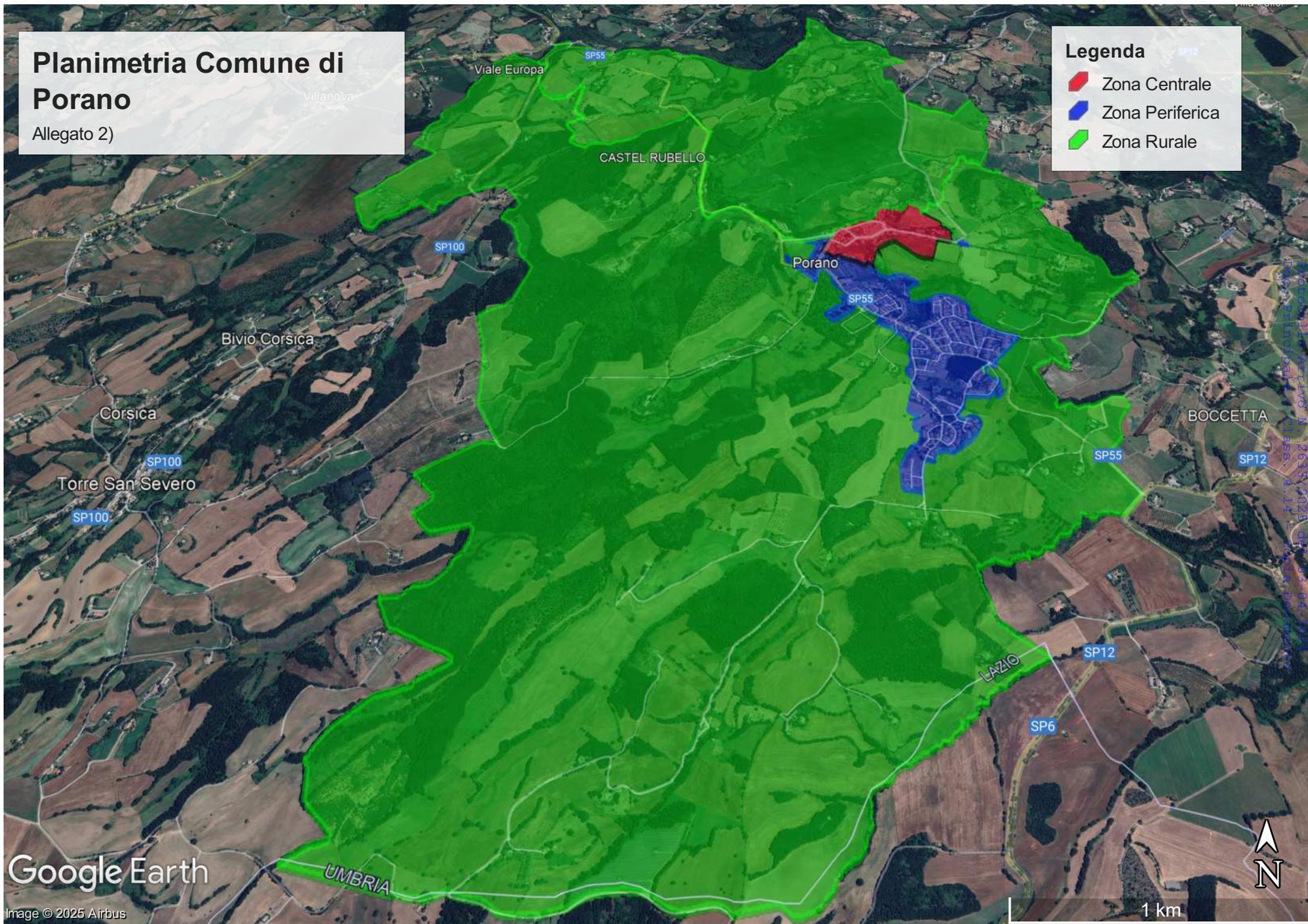
COMUNE DI BASCHI  
Protocollo N. 110 M. 26/2025 del 07-04-2025  
Doc. primo fascicolo Class. A.14 - Copia concessoria

# Planimetria Comune di Porano

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus

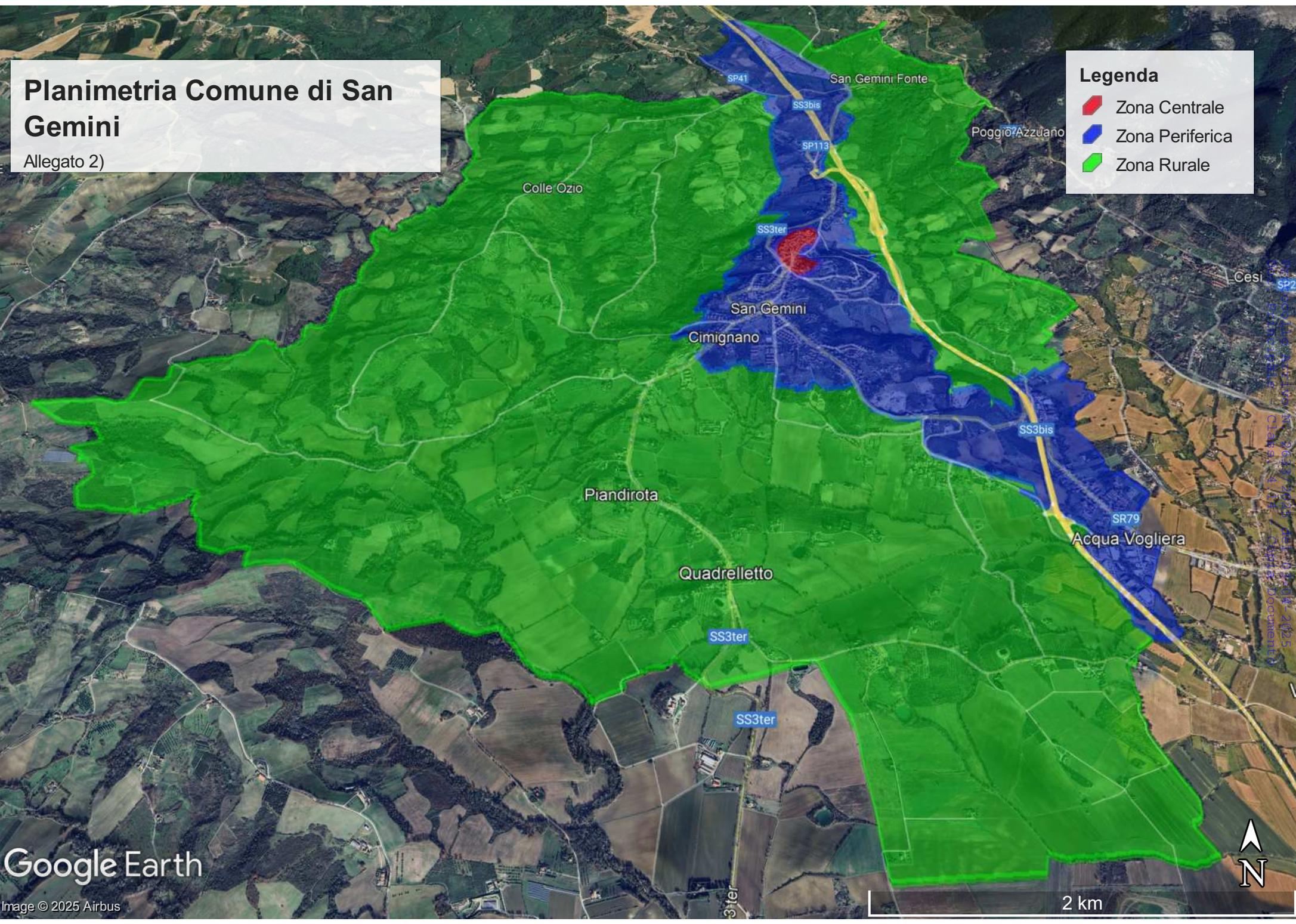
COMUNE DI RASCHI  
Piano Urbanistico 2023 - 2028  
Classe 4.14 - 05-06-2023

# Planimetria Comune di San Gemini

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



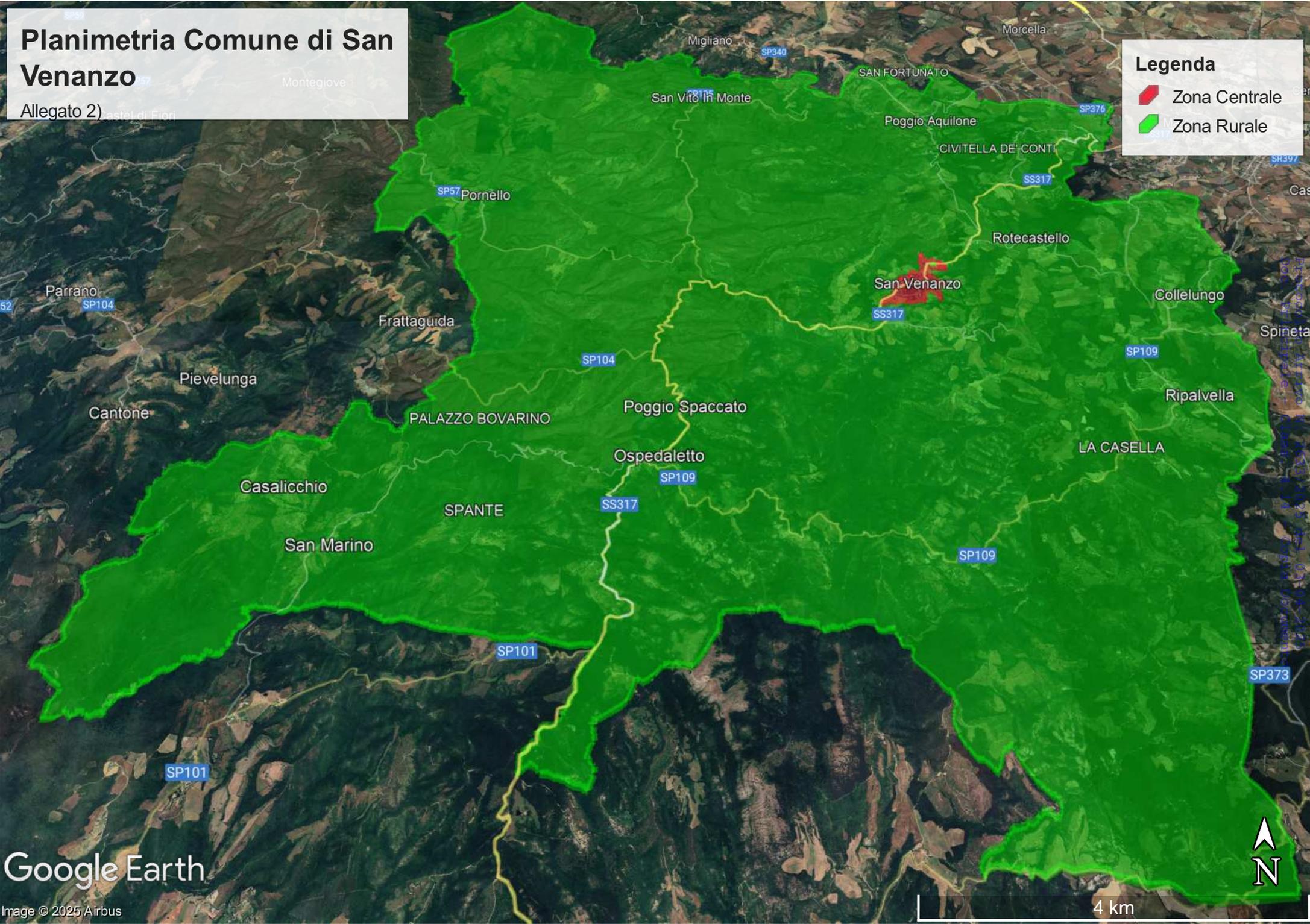
COMUNE DI BASCHI  
CLASSE DI DOCUMENTI

# Planimetria Comune di San Venanzo

Allegato 2)

**Legenda**

-  Zona Centrale
-  Zona Rurale

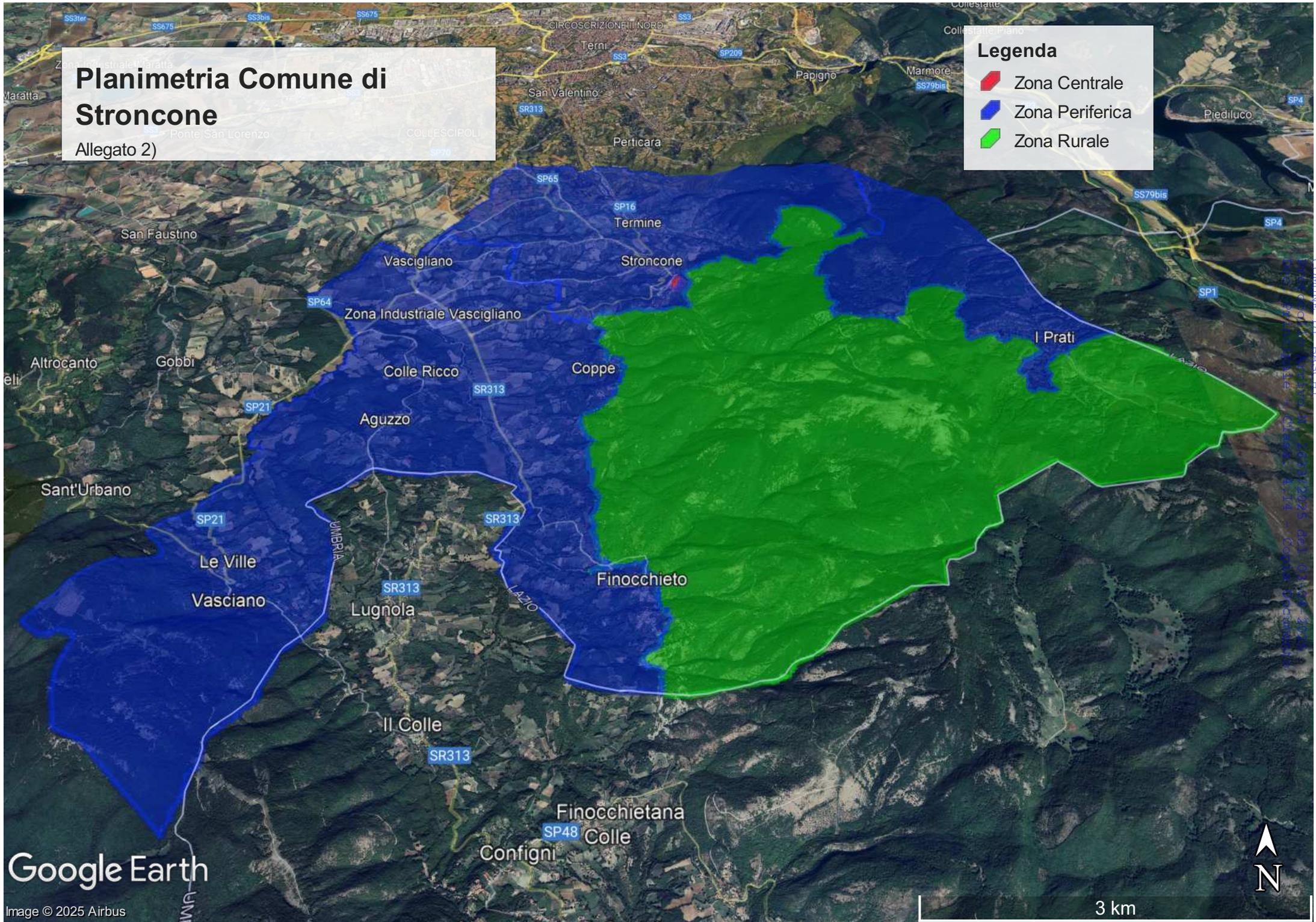


# Planimetria Comune di Stroncone

Allegato 2)

## Legenda

-  Zona Centrale
-  Zona Periferica
-  Zona Rurale



Google Earth

Image © 2025 Airbus



3 km

COMUNE DI STRONCONE  
PRODOTTO A CURA DI: 2023/2025 DEL COMUNE DI STRONCONE  
PUBBLICAZIONE: 2023/2025 DEL COMUNE DI STRONCONE