

PROTOCOLLO OPERATIVO PER PROCEDURE DI VERIFICA PREVENTIVA DEL CANONE e SUCCESSIVA ASSEVERAZIONE

1. VERIFICA PREVENTIVA DELLA CONGRUITÀ DEL CANONE

E' necessario utilizzare la scheda allegato B al protocollo di intesa denominata "Dichiarazione adesione e caratteristiche immobile". Il proprietario deve apporre n. 3 firme (negli spazi evidenziati in giallo: una per adesione all'associazione, una per dichiarazione caratteristiche e una per autorizzazione trattamento dati). Questo documento, andrà anticipato via email all'indirizzo apeconfediliziapalermo@gmail.com e restituito sottoscritto in originale dal proprietario durante l'incontro di cui al punto 4.

Nell'OGGETTO della email va indicato : Nome/Cognome proprietario, Indirizzo Immobile.

Nel TESTO della email vanno indicati i contatti.

Confedilizia effettua la valutazione preventiva di congruità economica e comunica l'esito; in caso positivo si potrà procedere alla redazione del contratto.

2. REDAZIONE CONTRATTO

Confedilizia mette a disposizione il servizio gratuito, reperibile al seguente link <http://contratti.elabnet.net/> – che dà la possibilità di redigere il contratto intervenendo solo sulle parti modificabili. Sono presenti le tre tipologie di contratto allegato al d.m. 2017 (agevolato, transitorio e studenti universitari).

Una volta collegati al link, si potrà accedere con la password CONFEDILIZIA (tutto maiuscole) ed effettuare il log-in inserendo la propria email e una password ed indicando come Associazione "Confedilizia Palermo/Ordine Avvocati Palermo". Si potrà a questo punto scegliere il tipo di contratto da utilizzare e redigere lo stesso.

All'interno della maschera editabile si trovano le note esplicative per l'inserimento delle parti mancanti. In ogni caso per assistenza è possibile contattare Confedilizia al n. 0917786733. Per facilitare la compilazione è stato predisposto un testo standard di alcune clausole che potranno essere inserite e che si trovano in calce al presente documento.

Redatto il contratto è necessario salvarlo in formato .pdf e inviarlo, prima della firma con il conduttore, alla email apeconfediliziapalermo@gmail.com. per consentire la predisposizione della asseverazione (di cui al successivo punto 3) secondo il modello allegato all'Accordo territoriale sottoscritto per il Comune di Palermo.

3. ASSEVERAZIONE

Ricevuto il contratto in formato .pdf, Confedilizia procederà a redigere la asseverazione che sarà inviata all'indirizzo email di ricevimento in formato .pdf.

Ricevuta la asseverazione, la stessa dovrà essere stampata, **firmata dal proprietario** e restituita in originale a Confedilizia durante l'incontro di cui al punto 4.

4. INCONTRO per ASSEVERAZIONE

È necessario concordare un appuntamento al n. 0917786733, per un incontro presso la nostra sede (Via Mariano Stabile n. 221) nei giorni di lunedì-mercoledì-venerdì (solo pomeriggio), per potere ritirare l'asseverazione vidimata e sottoscritta da uno dei rappresentanti della Associazione.

All'incontro dovrà portare con sè:

- Modulo adesione e dichiarazione caratteristiche immobile firmato in originale;
- Copia documento di identità e CF sia del locatore che conduttore;
- Contratto in doppia copia uno (uno per Confedilizia);
- Asseverazione firmata in originale dal proprietario.

Il rappresentante presente in Associazione procederà a rilasciare l'asseverazione apposta in calce al contratto e la ricevuta di pagamento.

TESTO STANDARD DI CLAUSOLE DA INSERIRE NEL CONTRATTO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) da inserire in
Prestazione Energetica:

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato redatto in data _____, **dall'Arch./Ing. Geom.** _____, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'immobile, che rientra in Classe _____.

FIRMATARI ACCORDO da inserire in art. 2 - Canone

Il canone annuo di locazione, secondo quanto stabilito dall'Accordo territoriale tra le associazioni dei proprietari A.P.E. Confedilizia Palermo, APPC, ASPPI, CASAMIA, Confabitare, CONFAPPI, Federcasa, Federproprietà, UPPI, e degli inquilini SICET, UNIAT, SUNIA, ANIA, UNIONE INQUILINI depositato il presso il Comune di Palermo in data 23/01/2020

....

Il canone viene aggiornato ogni anno nella misura contrattata del **75%**

CEDOLARE SECCA (da inserire nelle "Altre clausole")

Il Locatore dichiara di optare per il regime fiscale della cedolare secca sugli affitti, di cui al decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23. Dichiara ad ogni conseguente effetto di legge, di rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento ISTAT del canone prevista nel presente contratto. Ove decidesse di revocare la decisione relativa all'opzione per la cedolare secca, la clausola contrattuale relativa all'aggiornamento diverrà di conseguenza nuovamente, e immediatamente, operativa.

+ Raccomandata A/R il cui testo riportato di seguito.

NOTA

Il decreto legislativo n. 23/11 prescrive l'invio della comunicazione al conduttore "con lettera raccomandata" (da ritenersi raccomandata postale). In fattispecie di assoluta urgenza (considerati i tempi – differenti a seconda del tipo di raccomandata – di perfezionamento della consegna della raccomandata stessa in caso di giacenza), si ritiene che si possa provvedere con il mezzo equipollente della notifica a mani da parte di Ufficiale giudiziario oppure della PEC.



*A.P.E. – Associazione provinciale della Proprietà edilizia
di Palermo – Aderente alla Confedilizia*

LETTERA TIPO PER OPZIONE CEDOLARE SECCA
(art. 3, comma 11, d.lgs. 14.3. '11, n. 23)

Raccomandata

Egregio Signor
.....
*(nome, cognome
e indirizzo del conduttore)*

In relazione al contratto di locazione in data con Lei stipulato – relativo all'unità immobiliare sita in,
via, n. – Le comunico con la presente che opterò per il regime fiscale della cedolare secca sugli
affitti, di cui al decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.

Dichiaro, ad ogni conseguente effetto di legge, di rinunciare alla facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone (in atto
della misura di Euro), anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo.

Ove decidessi di revocare la mia decisione relativa all'opzione per la cedolare secca come sopra comunicata, la clausola
contrattuale relativa all'aggiornamento diverrà di conseguenza nuovamente, e immediatamente, operativa.

Distinti saluti.

....., li
(luogo e data)

.....
(firma del locatore)