

## VERBALE DI DEPOSITO

L'anno 2019, il giorno 15 del mese di LUGLIO , in SALERNO, presso la casa Comunale i rappresentanti delle Organizzazioni Provinciali di APE SALERNO, APPC, , CONFABITARE SALERNO, , FEDERPROPRIETA' SALERNO, UPPI in qualità di Associazioni dei Proprietari e di ASSOCASA, SICET, SUNIA, UNIAT e in qualità di Associazioni degli Inquilini - a seguito di autoconvocazione ed autonoma determinazione – avendo stipulato in data 8 LUGLIO 2019 l'Accordo Territoriale per la Città di Salerno, ai sensi della legge 09/12/1998 n. 431 e D.M. 16/01/2017

### DEPOSITANO

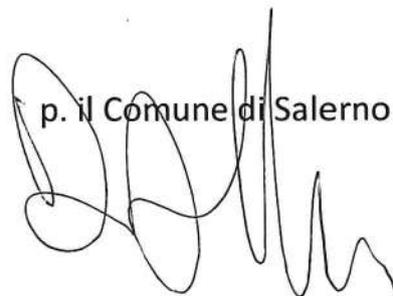
Per il tramite dei loro rappresentanti, il predetto Accordo Territoriale, in una agli Allegati, in un unico esemplare.

Li, 15/07/2019

I rappresentanti Sindacali

*Faccella Est*  
*Volentieri Birezo*  
*Giuseppe*  
*Antonio*  
*Renzo de Simone*

p. il Comune di Salerno



## ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI SALERNO

in attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e del decreto 16 gennaio 2017 del  
Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro  
dell'Economia e delle Finanze

Tra le seguenti organizzazioni

*degli inquilini*

**SUNIA (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Salerno**, con sede in Salerno, alla Via Francesco Manzo n. 66, mail: suniasalerno@virgilio.it tel: 089226767 in persona del Segretario Provinciale, Sig. Liborio De Simone, nato a Pellezzano il 25/05/1960;

**SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Salerno**, con sede in Salerno, alla Via Conforti 3, mail: salerno@sicet.it tel 0892750950 in persona del Segretario Provinciale Avv. Gaetano D'Agostino nato a Salerno il 07/08/1966;

**UNIAT CAMPANIA**, con sede in Salerno, in via Traversa Marano, 15 mail: uniatsalerno@virgilio.it, uniatcampania@gmail.com, tel: 0892580621 in persona del Presidente Regionale p.t. dott. Pierluigi Estero, nato a Castellammare di Stabia il 22/02/1987;

**ASSOCASA (Associazione Sindacale Nazionale Degli Inquilini e Degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio)** con sede in Salerno, Corso Garibaldi 195, in persona del segretario Provinciale Signora Valentina Bisogno, nata a Salerno il 6 luglio 1982, da una parte

*e dei proprietari*

**A.P.E. Salerno (Associazione della Proprietà Edilizia per la Provincia di Salerno - Confedilizia)** con sede in Salerno, piazza della Concordia , 38, mail: bamendola@tin.it tel: 089241189 in persona del Presidente, Avv. Bruno Amendola nato a Salerno, 5.4.1954;

**U.P.P.I (Unione Piccoli Proprietari Immobili)**, con sede in Largo Sant'Agostino 29, mail uppi@libero.it tel: 089251633 in persona del Presidente l'Avv.to Nicola Lomonaco, nato a Colobrarò (MT) il 11.7.1947;

**FEDERPROPRIETA'** Sede Provinciale di Salerno (A.S.P.E Salerno Associazione Salernitana della Proprietà Edilizia - Federproprietà) con sede in Salerno alla Via M. Paglia n.26, mail: studioelefante@virgilio.it tel: 089228224 in persona del Presidente Avv. Antonio Elefante, nato a Salerno 31/05/1973,

**CONFABITARE (Associazione Proprietari Immobiliari)** codice fiscale 95175490655 con sede in SALERNO via XX Settembre 1870 n. 14 mail carlo.mungiguerra@confabitare.it, tel: 0813410099 in persona del Presidente Regionale Ing. Carlo Mungiguerra nato ad Aversa (CE) il 13.04.1966, per delega del Presidente Provinciale dott. Alessandro Greco nato a Dortmund (Germania) il 18.10.1969 mail alessandro.greco@confabitare.it, tel: 3473004293

**A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case)** con sede in Napoli alla traversa Nuova Marina n. 8 appnapoli@libero.it tel: 3713252111 in persona del Presidente avv. Rocco Mastrangelo nato a Foggia il 3/03/1956, dall'altra parte

#### **PREMESSO**

-che in data 4 Agosto 1999, in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale depositato 4 Agosto 1999 nella casa comunale di SALERNO;

-che in data 16 gennaio 2017, in attuazione di quanto previsto dall'art. 4 comma 2 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 è stato emanato decreto di concerto tra Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministro dell'Economia e delle Finanze;

-che, pertanto, le organizzazioni firmatarie hanno ritenuto opportuno procedere alla stipula di nuovo Accordo Territoriale per il Comune di SALERNO in aderenza alle nuove disposizioni;  
tanto premesso

### SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

l' Accordo Territoriale stipulato il 4 Agosto 1999 e depositato presso il Comune di SALERNO in data 4 Agosto 1999 deve ritenersi consensualmente risolto e quindi sostituito dal presente nuovo Accordo

### CONTRATTI AGEVOLATI

*(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)*

Art.1) L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di SALERNO.

Art.2) Il territorio comunale, ai fini della determinazione del valore dei canoni di locazione per i contratti stipulati ai sensi delle norme richiamate in epigrafe, è ripartito in **16 (sedici) aree omogenee**. Le strade di maggior interesse commerciale, ricomprese nelle sedici aree omogenee, sono state individuate e descritte nell'allegato A) del presente Accordo Territoriale.

Art.3) I <<valori di riferimento>> (minimo e massimo) dei canoni di locazione per le aree omogenee come individuate nell'allegato A), in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di SALERNO, sono definiti nelle misure riportate nell'allegato B) ed espressi in €/mq.mese.

Art.4) Per la determinazione del <<valore effettivo>> del canone di locazione sono definite quattro fasce di oscillazione dei canoni, costituite dalla differenza tra il valore massimo ed il valore minimo di ogni area omogenea di appartenenza, e sono fissati gli elementi oggettivi caratterizzanti ogni singola fascia, come indicati nell'allegato C) parte prima. Le parti contrattuali, individuata, - in base ai dati catastali del fabbricato (sezione e foglio), - l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile oggetto del rapporto locativo e, in base agli

elementi di caratterizzazione, la fascia di oscillazione in cui questo si colloca, concorderanno il canone, tra il valore minimo ed il valore massimo attribuiti alla fascia di competenza, e dalla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'allegato C) parte seconda.

Tutti gli eventuali incrementi (ammobiliato, durata anni, immobile con veduta libera, strada di maggior interesse commerciale, superficie immobile inferiore a 80 mq.) e/o diminuzioni percentuali (superficie immobile superiore a mq. 130 e strada di minor interesse commerciale) previsti per determinare il valore al mq. si sommano tra di loro per determinare la percentuale di aumento del valore al mq.

Art.5) Nel caso di locazione di porzioni di immobile, il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi degli artt.2-3-4-6 e degli allegati A)-B)-C) del presente accordo territoriale, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi.

Art.6) Ai fini della stipula di nuovi contratti, i valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione, dovranno essere annualmente aggiornati - a decorrere dall'inizio del terzo anno dalla data di stipula del presente Accordo Territoriale - nella misura massima del 75% della variazione in aumento, accertata dall'I.S.T.A.T. dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.

Art.7) Nella definizione del canone effettivo, collocato fra il valore minimo ed il valore massimo delle fasce di oscillazione di cui all'allegato B) (Fasce di oscillazione), le parti contrattuali, assistite -a loro richiesta- dalle rispettive organizzazioni firmatarie del presente accordo, tengono conto degli elementi oggettivi e dei criteri di cui all'allegato C) (Elementi oggettivi per la determinazione del canone).

Art.8) L'attestazione prevista dall'art. 1 comma 8, art 2 comma 8 e art 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017, è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

- a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato D);
- b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra i firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.



Art.9) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, si specifica che i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale, ovvero più di 50 unità immobiliari ubicate sul territorio metropolitano. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato.

Art.10) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato H) del presente accordo.

### **CONTRATTI TRANSITORI ORDINARI**

*(art. 5, comma 1, L. 431/98 e art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017)*

Art.11) L'ambito di applicazione del presente Accordo Territoriale relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dall'intero territorio amministrativo del Comune di SALERNO che, ai fini di quanto previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017 risulta, ai dati dell'ultimo censimento, avere un numero di abitanti pari a 36933.

Art.12) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata non inferiore a trenta giorni non superiore a diciotto mesi.

Art.13) Con riferimento all'art. 2 del D.M. 16 gennaio 2017 il canone dei contratti di locazione "transitorio ordinari" sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, con la possibilità di un aumento del 10% dei valori minimi e massimi, per favorire la mobilità del territorio.

Art.14) Nel caso di locazione di porzioni di immobile il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art.13, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata anche considerando parti e servizi condivisi.

Le parti, di comune accordo, potranno incrementare il valore del canone fino ad un massimo del 10%.

Art.15) I canoni di locazione e la ripartizione degli oneri accessori relativi ai contratti con durata pari o inferiore a 30 giorni, sono rimessi alla libera contrattazione delle parti.

Art.16) Per i contratti di cui al presente capo vengono individuate le seguenti fattispecie a soddisfacimento, rispettivamente, di proprietari e conduttori:

-A) Fattispecie di esigenze dei proprietari.

Quando il proprietario ha esigenza di adibire entro i diciotto mesi l'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori per i seguenti motivi: trasferimento temporaneo della sede di lavoro; matrimonio; rientro dall'estero; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli per ragioni di studio, esclusivamente per immobili ubicati in luogo diverso da quello di residenza del locatore; motivi di studio; destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei figli o dei genitori in seguito alla cessazione del rapporto di lavoro, già nota al momento della stipula della locazione, che comporti il rilascio dell'alloggio di servizio; ogni altra, eventuale, esigenza specifica del locatore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata nel contratto.

-B) Fattispecie di esigenze dei conduttori.

Quando il conduttore ha esigenza di contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un comune diverso da quello di residenza; previsioni di trasferimento per ragioni di lavoro; trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro; necessità di cure o assistenza a familiari in comune diverso da quello di residenza e non confinante con esso; acquisto di un'abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi; ristrutturazione o esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile l'abitazione del conduttore; campagna elettorale; altra, eventuale, esigenza specifica del conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata ed espressamente indicata in contratto.

Art.17) In applicazione dell'art. 2 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 le parti contrattuali che intendano stipulare un contratto di natura transitoria che sia motivato sulla base di fattispecie non previste all'articolo precedente, o difficilmente documentabili, sono assistite dalla rispettiva organizzazione della proprietà edilizia e dei conduttori firmatarie del presente Accordo che attestano il supporto fornito di cui si dà atto nel contratto sottoscritto tra le parti.

Art.18) Per la stipula dei contratti transitori ordinari è sufficiente la sussistenza di una delle suindicate esigenze in capo anche a una sola delle parti contraenti, da dimostrarsi in linea di principio mediante allegazione al contratto di idonea documentazione salvo quanto previsto al capo precedente.

Art.19) L'attestazione prevista dall' art 1, comma 8, art.2, comma 8, e art. 3, comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):

-a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra i firmatari del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato D);  
b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo, anche con le modalità previste dall'art. 6, comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017, tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.

Art.20) Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 5, del D.M. 16 gennaio 2017, si specifica che i soggetti giuridici o fisici detentori di grandi proprietà immobiliari sono da intendersi quelli aventi in capo più di 100 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale. Gli importi dei canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3, 4 e 6 del presente Accordo, potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti contraenti, fino al massimo del 40% del valore concordato

Art.21) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato H) del presente accordo.

#### **CONTRATTI TRANSITORI PER STUDENTI UNIVERSITARI**

*(art. 5, commi 2 e 3, L. 431/98 e art. 3 D.M. 16 gennaio 2017)*

Art.22) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Salerno, che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, è sede di Corsi universitari anche distaccati e di specializzazione, programmi comunitari e scambi internazionali.

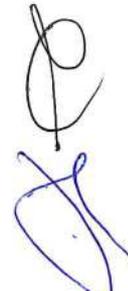
art.23) I contratti transitori per studenti universitari hanno durata da sei mesi a tre anni rinnovabili alla prima scadenza salvo disdetta del conduttore da comunicarsi almeno un mese e non oltre tre mesi prima. Tali contratti possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o dalle Aziende per il diritto allo studio.

Art.24) Con riferimento all'art. 3, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti di locazione transitorio per studenti universitari, sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale

Art.25) Nel caso di locazione di porzioni di immobili il canone dell'intero appartamento, così come calcolato ai sensi dell'art 24, è diviso in proporzione alla superficie di ciascuna porzione locata, anche considerando parti e servizi condivisi. Le parti, di comune accordo, potranno incrementare il valore del canone fino ad un massimo del 10%



Art.26) L'attestazione prevista dagli art. 1 comma 8, art. 2 comma 8, e art. 3 comma 5 del D.M. 16 gennaio 2017 è rilasciata alla parte richiedente secondo una delle modalità previste ai seguenti punti a) o b):



-a) da una organizzazione della proprietà edilizia o dei conduttori scelta tra le firmatarie del presente Accordo Territoriale tramite l'elaborazione e consegna del modello allegato D);

-b) dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori scelte tra le firmatarie del presente Accordo anche con le modalità previste dall'art. 6 comma 3 del D.M. 16 gennaio 2017 tramite la elaborazione e consegna del modello allegato E) al presente accordo ovvero del verbale di accordo di cui al Regolamento allegato E) al D.M. 16 gennaio 2017.



Art.27) I contratti sono stipulati usando il tipo di contratto Allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 integrato con la scheda riepilogativa di cui all'allegato H) del presente accordo.



### **CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO**

Art.28) I canoni massimi dell'alloggio sociale realizzati in applicazione all'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore.

Tali agevolazioni costituiscono, anche con riferimento a quanto stabilito dall'art. 1, comma 7 secondo periodo del D.M. 16 gennaio 2017, elemento oggettivo che determina una riduzione fino al 40% del canone massimo come individuato nelle fasce di oscillazione stabilite dal presente Accordo.



Art.29) Nella definizione di detti canoni per i contratti di cui al presente capo, si applicano le modalità di calcolo previste dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo.

Art.30) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

### **ONERI ACCESSORI**

Art.31) Per i contratti regolati dal presente Accordo Territoriale è applicata la Tabella degli oneri accessori allegato D) al D.M. 16 gennaio 2017.

### **COMMISSIONE DI NEGOZIAZIONE PARITETICA E CONCILIAZIONE STRAGIUDIZIALE**

Art.32) Per l'attivazione della procedura prevista dall'art. 6 D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 14 del tipo di contratto allegato A) al D.M. 16 gennaio 2017, dall'art. 16 del tipo di contratto allegato B) al D.M. 16 gennaio 2017 e dall'art. 15 del tipo di contratto allegato C) al D.M. 16 gennaio 2017 si applica quanto stabilito dal Regolamento allegato E) del D.M. 16 gennaio 2017. Per l'avvio della procedura la parte interessata utilizza il modello allegato F) (Modello di richiesta) al presente Accordo Territoriale.

### **RINNOVO E AGGIORNAMENTO DELL'ACCORDO**

Art.33) Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di SALERNO, potrà formare oggetto, di intesa tra le parti, di revisione anche prima della sua scadenza nelle ipotesi in cui:

- a) siano deliberate dal Comune di SALERNO specifiche aliquote IMU, TASI (ovvero IUC) per gli immobili concessi in locazione con contratto stipulato in base al presente Accordo Territoriale;
- b) siano modificate, con provvedimento legislativo, le agevolazioni fiscali previste dall'art. 8 della L. n. 431/98;
- c) siano intervenute consistenti variazioni delle condizioni di mercato dei canoni di locazione per le città di SALERNO;
- d) sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'Accordo stesso.

Il presente Accordo Territoriale, dopo la scadenza triennale, resterà comunque in vigore sino alla sottoscrizione del nuovo Accordo.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo Territoriale i seguenti allegati:

All. A: Aree del Comune di SALERNO

All. B: Fasce di oscillazione del Comune di SALERNO

All. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone

All. D: Attestazione Unilaterale

All. E: Attestazione Bilaterale

All. F: Modulo di richiesta

All. H: Scheda riepilogativa

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Li, Salerno 08/07/2019

SUNIA Sig. Liborio De Simone

SICET Avv. Gaetano D'Agostino

UNIAT CAMPANIA dott. Pierluigi Estero

ASSOCASA Sig.ra Valentina Bisogno

A.P.E. Salerno Avv. Bruno Amendola

U.P.P.I Avv.to Nicola Lomonaco

FEDERPROPRIETA Avv. Antonio Elefante

CONFABITARE Ing. Carlo Mungiguerra

A.P.P.C. Avv. Rocco Mastrangelo

**SU.N.I.A.**  
SIND. UNIT. NAZ. INQUILINI E ASSEGNATARI  
FEDERAZIONE DI SALERNO

Via Francesco Manzo, 66

Tel. 089.226767

**S.I.C.E.T. - CISL**

Sindacato Inquilini Casa e Territorio

Via Michele Conforti, 4

84124 SALERNO



*[Handwritten signatures]*

**FEDERPROPRIETA**  
FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETA EDILIZIA  
SEDE DI SALERNO  
Via Marino Bonita, 26 • 84125 Salerno • Tel. e Fax 089.22.82.24

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari

Presidente Ing. Carlo MUNGIGUERRA  
Via Cosare Golia 33 - 81031 AVERSA (CE)  
Codice Fiscale 90845390617



ASSOCIAZIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
CASE

appcnapoli@libero.it  
081 8491927 - 371 3252111

**ASSOCASA**  
SEGRETARIO PROVINCIAL  
VALENTINA BISOGNO  
P.IVA 05067150884

**ALLEGATO "A"**

**AREE OMOGENEE**

**Ai fini della stipula dei contratti ordinari e transitori anche per studenti universitari**

**AREA 1 (OMI B10)**

**CENTRALE**

**Centrale: Casa Comunale – Lungomare Trieste – Piazza V. Veneto – P.zza Borsellino-Trincerone**

**Corrispondente ai fogli di mappa 64Bz- 64Cz- 64D – 64Dz**

**AREA 2 (OMI B11)**

**Centrale\Zona Centro Storico: Via Monti- Chiesa Annunziata - Piazza Portanova**

**Corrispondente ai fogli di mappa 64A -64B – 64C**

**AREA 3 (OMI B12)**

**Centrale: Ferrovia – Via Dalmazia – Via E. Caterina – Via Prudente Piazza Naddeo Via Lanzalone – Via Sichelgaita Via C. Sorgente**

**Corrispondente ai fogli di mappa 61 – 62 – 67 – 68**

**AREA 4\5(OMI C1-C2)**

**Semicentrale: Forte La Carnale – Lungomare Tafuri, Marconi, Colombo – Via G.Clark - Viale Verdi, Via Parmenide – Linea Ferroviaria a Nord**

**Semicentrale: Zona compresa tra linea ferroviaria a Sud e Tangenziale a Nord – Torrione Alto a Ovest incluso – Svincolo Tangenziale Mariconda a Est**

**Corrispondente ai fogli di mappa 69- 70 – 70z -35 -35A -35Az – 36 – 36z – 39 -39z**

**AREA 6 (OMI C3)**

**Semicentrale : Seripando – La Menolella – Calata San Vito – Zona compresa tra Fiume Irno a Ovest e Via Belvedere a Est**

**Corrispondente ai fogli di mappa: 58 (zona a sud dell'autostrada A\3) – 66 – 16 (parte ad ovest della SS Tirrena Inf.) - 26 (parte a Ovest della SS. Tirrena Inf.) - 62 – 69z**

**AREA 7 (OMI D6)**

**Periferica : Via Dei Greci- Fratte- Cappelle – Matierno - Brignano - Cimitero**

**Corrispondente ai fogli di mappa: 10 -14 -15 -16 -65**

**AREA 8 (OMI D7)**

**Periferica: Via Panoramica – Sala Abagnano – Casa Manzo – Giovi Bottiglieri**

**Corrispondente ai fogli di mappa 17 -22 - 26**

**AREA 9 (OMI D8)**

**Periferica: Via Moscani – Paradiso di Pastena – Sant’Eustachio**

**Corrispondente ai fogli di mappa: 31 – 22 (porzione a Sud della Tangenziale) – 28 (porzione a Sud della Tangenziale)**

**AREA 10 (OMI D9)**

**Periferica: San Leonardo – Marina d’Arechi – Zona Industriale**

**Corrispondente ai fogli di mappa : 44 – 44z – 45 – 46 – 46z – 47 – 47z – 52 -53 – 54 -54z**

**AREA 11 (OMI D10)**

**Periferica: Chiesa S.Anna al Porto – Zona Porto – Via Fusandola – Piazza Italia -**

**Corrispondente ai fogli di mappa 63z – 64 Az -71z**

**AREA 12 (OMI E2)**

**Suburbana: Pastorano – Ogliara – Sant’Angelo – Sordina - Rufoli**

**Corrispondente ai fogli di mappa: 1 -2 -3 – 4 – 5 -6 -7 -8 -9- 12**

**AREA 13 (OMI E4)**

**Suburbana: Zone confinanti con Comuni di S.Cipriano P.no, Giffoni S.C. e Pontecagnano**

**Corrispondente ai fogli di mappa 43 -48 – 49 -50 -51**

**AREA 14 - AREA 16 (OMI E7 – R2)**

**Suburbana: S.Nicola – Piegolelle – Giovi Casa Polla – Casa D’Amato- Casa Rocco – S.Bartolomeo- Casa Vicinanza – Altimari**

**Restante parte del territorio comunale : zone da Nord a Est\_**

**Corrispondente ai fogli di mappa: 19 - 20 - 21 - 23- 24 - 24A - 29**

**Corrispondente ai fogli di mappa: 11 - 13 - 18 - 25 - 28 - 30 - 32 -33 -34 -37 -38 -40 -41 -42**

**AREA 15 (OMI R1)**

**Restante territorio del Comune : Zona Cernicchiara - Croce - Canalone**

**Corrispondente ai fogli di mappa 55 - 56 - 57 - 58 (zona a Nord dell'autostrada A3) - 59 -60 - 63 - 71**

**AREA 16 (OMI R2)**

**Restante parte del territorio comunale : zone da Nord a Est\_**

**Corrispondente ai fogli di mappa: 25 - 30 - 32 -33 -34 -37 -38 -40 -41 -42**

**Elenco strade di maggior pregio paesaggistico e\o commerciale:**

Le parti individuano ai fini della maggiorazione del canone calcolato ai sensi del presente accordo, la possibilità di una maggiorazione fino al 30 %, laddove l'immobile locato si trovi in una delle seguenti strade e\o quartieri, individuati e qualificati quali luoghi di maggior pregio paesaggistico e\o commerciale della Città di Salerno:

- 1) Lungomare Trieste;
- 2) Lungomare Tafuri fino a Piazza Mons. Grassi;
- 3) Lungomare Cristoforo Colombo;
- 4) Lungomare Marconi;
- 5) Marina d'Arechi (e zone limitrofe di recente insediamento);
- 6) Via Trento;
- 7) Via Posidonia;
- 8) Corso G. Garibaldi;
- 9) Via Roma;
- 10) Corso Vittorio Emanuele;
- 11) Piazza Sedile di Portanova;
- 12) Via dei Due Principati
- 13) Piazza XXIV Maggio;
- 14) Via G. Verdi - Via Wenner (Parco Arbostella).
- 15) Sala Abagnano e Via Panoramica;

Salerno, 08/072019

Per le Associazioni della  
Proprietà Edilizia

A.P.E. Salerno  
aderente alla Confedilizia  
Il Presidente  
Avv Bruno Amendola



U.P.P.I  
Il Presidente  
Avv. Nicola Lomonaco



Federproprietà A.S.P.E  
Il Presidente  
Avv. Antonio Elefante



**FEDERPROPRIETÀ**  
FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETÀ EDILIZIA  
SEDE DI SALERNO  
Via Marino Paglia, 26 • 84125 Salerno • Tel. e Fax 089.22.82.24

Confabitare  
Il Presidente Regionale  
Ing. Carlo Mungiguerra

**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Presidente Ing. Carlo MUNGIGUERRA  
Via Cesare Golia 33 - 81031 AVERSA (CE)  
Codice Fiscale 90045290017

A.P.P.C.  
Il Presidente  
Avv. Rocco Mastrangelo

**ASSOCIAZIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
CASE**  
appcnapoli@libero.it  
081 8491927 - 371 3252111



Per le Associazioni  
degli inquilini

**SU.N.I.A.**  
SIND. UNI. NAZ. INQUILINI E ASSEGNATARI  
Il Segretario Provinciale  
FEDERAZIONE DI SALERNO  
Sig. Liborio De Simone  
Via Francesco Manzo, 66  
Tel. 089.226767

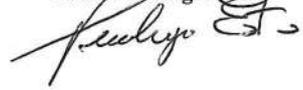


S.I.C.E.T.  
Il segretario provinciale  
Avv. Gaetano D'Agostino

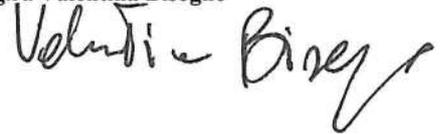
**S.I.C.E.T. - CISL**  
Sindacato Inquilini Casa e Territori  
Via Michele Conforti, 4  
84124 SALERNO



U.N.I.A.T. CAMPANIA  
Il Presidente Regionale  
Dott. Pierluigi Estero



ASSOCASA  
Il Segretario Provinciale  
Sig.ra Valentina Bisogno



1

ALLEGATO "B"

VALORI DEI CANONI MINIMI E MASSIMI DETERMINATI PER LE AREE OMOGENEE IN CUI E' STATO SUDDIVISO IL TERRITORIO DEL COMUNE DI SALERNO

Individuati le 16 <<aree omogenee>> come da allegato A) e tenutosi conto dei valori correnti di mercato, i valori minimi e massimi del canone mensile €/mq. per ciascuna delle sedici aree omogenee sono definiti nelle misure seguenti:

PARTE PRIMA

VALORI MINIMI E MASSIMI SUDDIVISI PER AREE OMOGENEE

AREA 1

Centrale: Casa Comunale – Lungomare Trieste – Piazza V. Veneto – P.zza Borsellino-Trincerone

Valori:

5,00 - 8,00 € mq/mese

AREA 2

Centrale\Zona Centro Storico: Via Monti- Chiesa Annunziata Piazza Portanova

Valori:

4,00 – 7,00 € mq/mese

AREA 3

Centrale: Ferrovia – Via Dalmazia – Via E. Caterina – Via Prudente Piazza Naddeo Via Lanzalone – Via Sichelgaita Via C. Sorgente

Valori:

4,00 - 7,00 € mq/mese

AREA 4 - AREA 5

Semicentrale: Forte La Carnale – Lungomare Tafuri, Marconi, Colombo – Via G.Clark Viale Verdi, Via Parmenide – Linea Ferroviaria a Nord

Semicentrale: Zona compresa tra linea ferroviaria a Sud e Tangenziale a Nord – Torrione Alto a Ovest incluso – Svincolo Tangenziale Mariconda a Est

**Valori:**

**4,00 - 6,50 € mq/mese**

**AREA 6**

**Semicentrale : Seripando – La Menolella – Calata San Vito – Zona compresa tra Fiume Irno a Ovest e Via Belvedere a Est**

**Valori:**

**4,00 - 7,00 € mq/mese**

**AREA 7**

**Periferica : Via Dei Greci- Fratte- Cappelle – Matierno - Brignano - Cimitero**

**Valori:**

**3,00 - 5,50 € mq/mese**

**AREA 8**

**Periferica: Via Panoramica – Sala Abagnano – Casa Manzo – Giovi Bottiglieri**

**Valori:**

**3,00 - 6,50 € mq/mese**

**AREA 9**

**Periferica: Via Moscani – Paradiso di Pastena – Sant'Eustachio**

**Valori:**

**3,00 - 6,00 € mq/mese**

**AREA 10**

**Periferica: San Leonardo – Marina d'Arechi – Zona Industriale**

**Valori:**

2,00 - 5,50 € mq/mese

AREA 11

Periferica: Chiesa S.Anna al Porto – Zona Porto – Via Fusandola – Piazza Italia -

Valori:

2,00 - 5,50 € mq/mese

AREA 12

Suburbana: Pastorano – Ogliara – Sant’Angelo – Sordina - Rufoli

Valori:

2,00 - 5,50 € mq/mese

AREA 13

Suburbana: Zone confinanti con Comuni di S.Cipriano P.no, Giffoni S.C. e Pontecagnano

Valori:

2,00 - 4,50 € mq/mese

AREA 14 – AREA 16

Suburbana: S.Nicola – Piegolelle – Giovi Casa Polla – Casa D’Amato- Casa Rocco –  
S.Bartolomeo- Casa Vicinanza – Altimari

Restante parte del territorio comunale : zone da Nord a Est\_

Valori:

2,00 - 4,00 € mq/mese

AREA 15

Extraurbana: Restante territorio del Comune : Zona Cernicchiara – Croce - Canalone

Valori:

1,00 - 3,50 € mq/mese

## PARTE SECONDA

1. Il valore dei canoni concordati, definiti con le modalità di cui agli artt. 2,3,4,5 e 6 ed agli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, potranno essere incrementati, di intesa tra le parti fino ad un massimo del 30% per le abitazioni costruite o completamente ristrutturate negli ultimi tre anni e per le abitazioni con annessa area giardinata site in fabbricati unifamiliari, ovvero, bifamiliari non ricomprese nell'elenco strade di maggior interesse commerciale di cui all'Allegato A).

2. Per i contratti di durata superiore a tre anni le parti potranno aumentare il canone, definito secondo i parametri di cui agli allegati A), B) e C), in ragione del 2% per ogni anno di ulteriore durata, ma entro un limite massimo del 12% del valore iniziale.

3. Per i contratti ordinari le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura massima del 15% del suo valore qualora l'immobile locato sia completamente arredato e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in uso.

4. Per i contratti transitori ordinari le parti potranno incrementare il canone iniziale, definito secondo le modalità previste nell'accordo stesso, nella misura massima del 25% del suo valore qualora l'immobile locato sia completamente arredato e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in uso.

5. Per le tipologie di contratti ordinari e transitori i canoni concordati, d'intesa tra le parti, potranno essere incrementati fino ad un massimo del 10% per immobili forniti di ampia e libera veduta non ricompresi nell'elenco strade di maggiore interesse commerciale di cui all'allegato A).

6. Per unità immobiliari con superfici inferiori ai mq. 80, computate col criterio previsto dall'allegato C), le parti potranno concordare un aumento del canone, definito mediante l'applicazione di criteri stabiliti negli allegati A) e B), nella misura massima ricavata dalla differenza tra la superficie di 80 mq. e la superficie dell'alloggio con un aumento percentuale inversamente proporzionale alla dimensione dell'immobile; il tutto come dallo schema esemplificativo qui di seguito riportato:

da mq. 35 a mq. 36 - aumento del 44%

da mq. 36 a mq. 37- aumento del 43%

da mq. 37 a mq. 38- aumento del 42%

e così seguito fino ad 80 mq. dove l'aumento percentuale sarà pari a zero. Comunque la percentuale di aumento del canone non potrà essere superiore al 50%.

7. Per le unità immobiliari superiori a mq. 130 le parti potranno concordare una riduzione fino al 30% del valore del canone.

8. Il valore dei canoni concordati definiti con le modalità degli artt. 2,3,4,5 e 6 e dagli allegati A), B), e C) del presente accordo territoriale potranno essere ridotti, d'intesa tra le parti, fino al massimo del 30% del valore del canone.

All'inizio del terzo anno di durata della convenzione -e sempre che le Organizzazioni non avranno diversamente stabilito con apposito accordo integrativo da stipularsi entro il termine del 30 luglio di ciascun anno- i valori minimi e massimi definiti per ciascun area saranno aggiornati, anno per anno, nella misura massima del 75% della variazione di aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto all'anno precedente, con riferimento alla data del 30 giugno, e potranno essere adottati per la stipula di nuovi contratti nell'anno di riferimento.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Salerno , li 08.07.2019

Per le Associazioni della  
Proprietà Edilizia

A.P.E. Salerno  
aderente alla Confedilizia  
Il Presidente  
Avv. Bruno Amendola



U.P.P.I.  
Il Presidente  
Avv. Nicola Lomonaco



Federproprietà A.S.P.E.  
Il Presidente  
Avv. Antonio Elefante



**FEDERPROPRIETÀ**  
FEDERAZIONE NAZIONALE PROPRIETÀ EDILIZIA  
SEDE DI SALERNO  
Via Marino Paglia, 26 • 84125 Salerno • Tel. e Fax 089.22.82.24

Confabitare  
Il Presidente Regionale  
Ing. Carlo Mungiguerra



**Confabitare**  
Associazione Proprietari Immobiliari  
Presidente Ing. Carlo MUNGIGUERRA  
Via S. Maria Goretti, 11 - 81021 AVERSA (CE)  
Codice Fiscale: 00945290614

A.P.P.C.  
Il Presidente  
Avv. Rocco Mastrangelo



**ASSOCIAZIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
CASE**  
appcnapoli@libero.it  
081 8491927 - 371 3252111



Per le Associazioni  
degli inquilini **SU.N.I.A.**  
SIND. UNIT. NAZ. INQUILINI E ASSEGNATARI

SIND. FEDERAZIONE DI SALERNO  
Il Segretario Provinciale  
Via Francesco Manzo, 66  
Sig. Liborio De Simone  
Tel. 089.226767

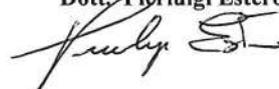


S.I.C.E.T. S.I.C.E.T. - CISL  
Il segretario provinciale  
Avv. Gaetano D'Agostino

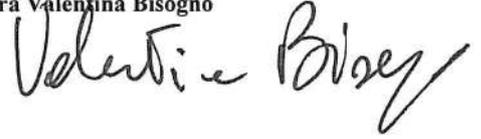
Sindacato Inquilini Casa e Territorio  
Via Michele Costanti, 4  
84124 SALERNO



U.N.I.A.T. CAMPANIA  
Il Presidente Regionale  
Dott. Pierluigi Estero



ASSOCASA  
Il Segretario Provinciale  
Sig.ra Valentina Bisogno



Allegato "C"

**PARTE PRIMA**  
**VALORI DI OSCILLAZIONE DEI CANONI ALL'INTERNO DELLE FASCE.**

**ELEMENTI CARATTERISTICI**

- 1) ascensore (la caratteristica si intende comunque presente per le unità immobiliari ubicate non oltre il terzo piano, anche in assenza di ascensore)
- 2) doppi servizi
- 3) aree e spazi liberi di uso comune
- 4) balcone sporgente o terrazzo
- 5) riscaldamento autonomo/centralizzato
- 6) area verde di pertinenza o piano attico
- 7) impianto di condizionamento
- 8) servizio di portierato
- 9) stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni
- 10) sistema di sicurezza o di allarme interno
- 11) videocitofono
- 12) antenna centralizzata o impianto satellitare centralizzato
- 13) stato di manutenzione ottimo
- 14) porta blindata
- 15) infissi con doppio vetrocamera
- 16) Classe energetica "A" - "B" - "C" - "D"
- 17) Posto auto
- 18) Cucina abitabile
- 19) Struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
- 20) WIFI (limitatamente ai contratti transitori)

**1^ Fascia**

**VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE**

dal 1% al 25% della banda di oscillazione minimo/massimo.

**Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;**

- 1) Unità immobiliare fino a tre dei venti elementi caratteristici sopra elencati

**2^ Fascia**

**VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE**

dal 26% al 50% della banda di oscillazione minimo/massimo.

**Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;**

- 1) Unità immobiliare con almeno quattro dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

**3^ Fascia**

**VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE**

dal 51% al 75% della banda di oscillazione minimo/massimo.

**Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia;**

- 1) Unità immobiliare con almeno cinque dei venti elementi caratteristici sopra elencati.

**4^ Fascia**

**VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE**

dal 76% al 100% della banda di oscillazione minimo/massimo.

**Caratteristiche oggettive per il posizionamento dell'unità immobiliare nella fascia**

- 1) Unità immobiliare con almeno sei dei venti elementi caratteristici sopra elencati

Per la determinazione del canone nell'ambito della fascia di riferimento, individuata in base agli elementi caratteristici dell'unità immobiliare, le parti in sede di contrattazione, dovranno tenere conto dello stato di conservazione, affaccio, soleggiamento, panoramicità, classe energetica e adeguamento impianti a norma, dell'unità immobiliare e del fabbricato, cosicché dal valore più basso, legato alla condizione "scadente", perverranno ad un valore medio/basso, legato alla condizione "mediocre", ad un valore medio/alto, legato alla condizione "normale", e ad un valore massimo, legato alla condizione "ottimo, pronto all'uso".

Quando l'unità immobiliare è inserita nella classe energetica "A", documentata da A.P.E. rilasciata dopo la data dell'1/1/2013, la fascia di appartenenza sarà comunque la quarta.

In ogni caso, per l'inserimento nella quarta fascia (dal 76% al 100%), le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato dovranno essere almeno "buone"; mentre, per l'ipotesi in cui non vi fossero tutte le caratteristiche richieste, il canone andrà concordato con riferimento al minimo della quarta fascia.

## PARTE SECONDA

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL CANONE.

Le superfici da considerarsi ai fini della quantificazione del canone –con una tolleranza del cinque per cento in più o in meno- sono:

- a) quella residenziale, calcolata in relazione alla superficie utile calpestabile;
- b) quella non residenziale, calcolata nelle seguenti misure percentuali:
  - 1) box auto 60% di quella utile calpestabile;
  - 2) balconi, terrazze, cantine 25% di quella utile calpestabile;
  - 3) posto auto coperto 50% di quella assegnata;
  - 4) posto auto scoperto 40% di quella assegnata;
  - 5) superficie scoperta uso esclusivo 20% di quella destinata;
  - 6) superficie condominiale a verde 10% dei millesimi di proprietà.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Lì, Salerno 08/07/2019

Per le Associazioni della  
Proprietà Edilizia

A.P.E. Salerno  
aderente alla Confedilizia  
Il Presidente  
Avv Bruno Amendola

U.P.P.I  
Il Presidente  
Avv. Nicola Lomomaco

Federproprietà A.S.P.E.  
Il Presidente  
Avv. Antonio Elefante



Per le Associazioni  
degli inquilini

**SU.N.I.A.**

SIND. UNIT. NAZ. INQUILINI E ASSEGNATARI  
Federazione Provinciale  
FEDERAZIONE DI SALERNO  
Sig. Liborio De Simone  
Via Francesco Marzo, 66  
Tel. 089.22.8767

S.I.C.E.T. - CISL

Sindacato Inquilini Casa e Territorio  
Il segretario provinciale  
Avv. Gaetano D'Agostino  
Via... 4

U.N.I.A.T. CAMPANIA  
Il Presidente Regionale  
Dott. Pierluigi Este



Confabitare  
Il Presidente Regionale  
Ing. Carlo Mungiguerra

A.P.P.C.  
Il Presidente  
Avv. Rocco Mastrangelo

appnapoli@libero.it  
081 8491927 - 371 3252111

# Confabitare

Associazione Proprietari Immobiliari  
Presidente Ing. Carlo MUNGIGUERRA  
Via Cesare Gallo 33 - 81031 AVERNA (CE)  
Codice Fiscale ASSOCIAZIONE 7

appnapoli@libero.it  
081 8491927 - 371 3252111

ASSOCIAZIONE  
PICCOLI  
PROPRIETARI  
CASE

appnapoli@libero.it  
081 8491927 - 371 3252111

ASSOCASA  
Il Segretario Provinciale  
Sig.ra Valentina Bisogno

**Allegato "D"**

Attestazione di rispondenza (D.M. 16/01/2017)

L'Organizzazione ....., firmataria dell'Accordo territoriale per il Comune di Salerno, depositato il ....., in persona di .....

**PREMESSO CHE**

il sig. .... C.F. .... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito in ..... alla Via/P.zza..... n. ...., scala...., piano...., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato con il sig. .... C.F. ...., residente in..... alla Via/P.zza..... il ..... e con decorrenza dal ....., per un canone annuale di euro ....., ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale</i>	
<i>Superficie calpestabile appartamento</i>	= mq
<i>Box auto: mq. x 0,60</i>	= mq
<i>Posto auto scoperto: mq. x 0,40</i>	= mq
<i>Posto auto coperto: mq. x 0,50</i>	= mq
<i>Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x 0,25</i>	= mq
<i>Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,20</i>	= mq
<i>Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà) mq. x 0,10</i>	= mq
<i>Totale superficie</i>	= mq

<i>Elementi caratteristici</i>	

	<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Categoria</i>	<i>Sub</i>	<i>Rendita catastale</i>
<i>Dati catastali</i>						

	<i>Area omogenea</i>	<i>Valore minimo €</i>	<i>Valore massimo €</i>
<i>Valori d'area</i>			

<i>Tot. elementi caratteristici</i>	<i>Fascia</i>	<i>Valore annuo concordato €/Mq</i>	<i>% Aumenti o diminuzioni</i>	<i>Valore annuo applicato €/Mq.</i>

<i>CALCOLO DEL CANONE</i>				
	<i>Valore annuo applicato €/Mq.</i>	<i>Superficie locata Mq.</i>	<i>Canone annuo €</i>	<i>Canone mensile €</i>
<i>Canone pattuito</i>				

Tutto ciò premesso, l'Organizzazione....., come sopra rappresentata, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda riepilogativa del canone concordato

**ATTESTA**

che i contenuti economici e normativi del contratto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo territoriale vigente per il Comune di Salerno depositato in data..... al prot. n.....

Il dichiarante

p. l'Organizzazione

.....

.....

*(Vertical column of handwritten signatures and initials on the right margin)*

**Allegato "E"**

Attestazione bilaterale di rispondenza ( D.M. 16/01/2017)

L'Organizzazione ....., in persona di ....., e l' Organizzazione.....in persona di..... firmatarie dell'Accordo Territoriale per il Comune di Salerno depositato il.....

**PREMESSO CHE**

A) il sig. .... C.F..... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di locatore/conducente dell'immobile/porzione di immobile sito in ..... alla Via/P.zza..... n. ...., scala....., piano....., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato con il sig. .... C.F ..... residente in..... alla Via/P.zza..... il ..... e con decorrenza dal ....., per un canone annuale di euro ....., ha presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la sua responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

*o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:*

B) il sig. .... C.F. .... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di locatore e il sig. .... C.F. ....residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. .... nella qualità di conducente dell'immobile/porzione di immobile sito in ..... alla Via/P.zza..... n. ...., scala....., piano....., int....., con contratto di natura..... della durata di..... stipulato il ..... e con decorrenza dal ....., per un canone annuale di euro ....., hanno presentato richiesta per l'attestazione ex D.M. 16/01/2017, dichiarando, sotto la loro responsabilità civile e penale, i seguenti elementi:

<i>CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale</i>	
<i>Superficie calpestabile appartamento</i>	= mq
<i>Box auto: mq. x 0,60</i>	= mq
<i>Posto auto scoperto: mq. x 0,40</i>	= mq
<i>Posto auto coperto: mq. x 0,50</i>	= mq
<i>Balconi, terrazze, cantine e simili: mq. x 0,25</i>	= mq
<i>Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,20</i>	= mq
<i>Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà) mq. x 0,10</i>	= mq
<i>Totale superficie</i>	= mq

<i>Elementi caratteristici</i>	

<i>Dati catastali</i>	<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Categoria</i>	<i>Sub</i>	<i>Rendita catastale</i>

<i>Valori d'area</i>	<i>Area omogenea</i>	<i>Valore minimo €</i>	<i>Valore massimo €</i>

<i>Tot. elementi caratteristici</i>	<i>Fascia</i>	<i>Valore annuo concordato €/Mq</i>	<i>% Aumenti o diminuzioni</i>	<i>Valore annuo applicato €/Mq.</i>

<i>CALCOLO DEL CANONE</i>				
<i>Canone pattuito</i>	<i>Valore annuo applicato €/Mq.</i>	<i>Superficie locata Mq.</i>	<i>Canone annuo €</i>	<i>Canone mensile €</i>

Tutto ciò premesso, le Organizzazioni....., come sopra rappresentate, sulla base degli elementi oggettivi sopra dichiarati, visto il contratto di locazione e la scheda riepilogativa del canone concordato

ATTESTANO

che i contenuti economici e normativi del contratto sopra descritto corrispondono a quanto previsto dall'Accordo Territoriale vigente per il Comune di Salerno depositato in data..... al prot. n.....

A) Il dichiarante p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

o, in alternativa, in caso di richiesta congiunta:

B) I dichiaranti p. l'Organizzazione p. l'Organizzazione

.....

.....

## Allegato "F"

### Modulo di richiesta per l'avvio della procedura di negoziazione paritetica e conciliazione (D.M. 16/01/2017)

Il/la sottoscritto/a \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, mail / mail pec \_\_\_\_\_, telefono \_\_\_\_\_, cellulare \_\_\_\_\_, conduttore/locatore di immobile sito all'indirizzo di residenza sopra indicato, ovvero in \_\_\_\_\_ alla via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, con contratto di locazione abitativa:

- agevolato;
- transitorio;
- studenti universitari,
- ex art. 2, comma 1, L. 431/98;
- ex art. 23 D.L. 133/2014, come convertito in legge (Rent to buy);
- altro \_\_\_\_\_

sottoscritto in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ e registrato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ per la durata di \_\_\_\_\_ anni/mesi con il locatore/conduttore Sig./Sig.ra/Soc. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ alla via/piazza \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, int. \_\_\_\_\_, cap \_\_\_\_\_, al canone mensile di Euro \_\_\_\_\_

avendo interesse ad avviare la procedura prevista dall'articolo .....del contratto di locazione per questioni inerenti:

- interpretazione del contratto;
- esecuzione del contratto;
- attestazione della rispondenza del contratto all'accordo di riferimento;
- canone di locazione;
- oneri accessori;
- variazione dell'imposizione fiscale sull'immobile;
- sopravvenienza di elemento che incide sulla congruità del canone;
- cessazione della locazione;
- condizione e manutenzione dell'immobile;
- funzionamento degli impianti e servizi;
- regolamento condominiale;
- altro \_\_\_\_\_

e fa presente quanto segue (da descrivere obbligatoriamente):

### **CHIEDE**

alla Organizzazione dei conduttori/Organizzazione della proprietà edilizia \_\_\_\_\_ quale firmataria dell'Accordo Territoriale sottoscritto ai sensi art. 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431 e del D.M. 16/01/2017, depositato in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/ presso il Comune di \_\_\_\_\_ che, valutata l'ammissibilità della presente istanza ed indicato il negoziatore, proceda ai successivi adempimenti previsti dall'art. 3 del Regolamento di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale allegato E) al citato D.M. ....../...../2017, con accettazione da parte mia, in caso di formale costituzione della Commissione, di quanto previsto dagli artt. 6, 7 e 8 del citato Regolamento.

Ai fini della comunicazione al locatore/conduttore della presente istanza si indica l'indirizzo di cui alla premessa, ovvero \_\_\_\_\_

Autorizzo/non autorizzo a recapitarmi le successive comunicazioni alla mail pec sopra indicata.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_

Handwritten signatures in blue ink on the right side of the page, including a large signature at the top, a signature below it, and several smaller signatures further down.

## TABELLA ONERI ACCESSORI RIPARTIZIONE FRA LOCATORE E CONDUTTORE

### AMMINISTRAZIONE

Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile  
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali

L

C

### ASCENSORE

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

L

L

C

C

C

### AUTOCLAVE

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

L

L

C

C

C

C

### IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO E SPECIALI

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

L

L

L

L

C

C

C

C

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

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

L

L

C

C

C

C

### IMPIANTI SPORTIVI

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

L

C

C

### IMPIANTO ANTINCENDIO

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

L

L

C

C

### IMPIANTO TELEVISIVO

Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato  
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato

L

C

### PARTI COMUNI

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

L

C

L

C

L

C

L

C

L

C

L

C

L

C

### PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO

Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti  
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti  
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario  
Rifacimento di chiavi e serrature  
Tinteggiatura di pareti  
Sostituzione di vetri  
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità e del cavo e dell'impianto citofonico e videocitofonico  
Verniciatura di opere in legno e metallo  
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento

L

C

C

C

C

C

C

C

C

L

## PORTIERATO

Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

Materiale per le pulizie

Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.

Manutenzione ordinaria della guardiola

Manutenzione straordinaria della guardiola

L10%

C90%

C

L10%

C90%

L10%

C90%

L

## PULIZIA

Spese per l'assunzione dell'addetto

Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.

Spese per il conferimento dell'appalto a ditta

Spese per le pulizie appaltate a ditta

Materiale per le pulizie

Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia

Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia

Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie

Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti

Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva

Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori

Sacchi per la preraccolta dei rifiuti

L

C

L

C

C

L

C

C

C

C

L

C

## SGOMBERO NEVE

Spese relative al servizio, compresi i materiali d'uso

C

## LEGENDA

L = locatore

C = conduttore

**Allegato "H"**

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DEL CANONE CONCORDATO**  
(ART. 2 COMMA 3 ED ART. 5 COMMA 1-2-3 legge 9.12.98 N. 431)

Contratto abitativo: \_\_\_\_\_+2 anni      Transitorio: \_\_\_\_\_ mesi

Locazione :  Intera     Parziale

**LOCATORE:** \_\_\_\_\_

**CONDUTTORE:** \_\_\_\_\_

**IMMOBILE:** \_\_\_\_\_

**DATI CATASTALI:** \_\_\_\_\_

**Calcolo della superficie convenzionale:**

Superficie calpestabile appartamento = mq	Box auto: mq            x 0,60 = mq
Posto auto scoperto: mq            x 0,40 = mq	Posto auto coperto: mq            x 0,50 = mq
Balconi,terrazze,cantine e simili: mq            x 0,25 = mq	Sup. a verde condominiale: mq            x MM di proprietà: mm            /1000 x 0,10 = mq
Sup.scoperta godimento esclusivo: mq            x 0,20 = mq	
<b>Totale superficie = mq</b>	

**AREA OMOGENEA:** \_\_\_\_\_ **VALORE MIN: €** \_\_\_\_\_ **VALORE MAX: €** \_\_\_\_\_

**ELEMENTI CARATTERISTICI:**

1) <input type="checkbox"/> ascensore	11) <input type="checkbox"/> videocitofono
2) <input type="checkbox"/> doppi servizi	12) <input type="checkbox"/> antenna centralizzata o impianto satellitare
3) <input type="checkbox"/> aree e spazi liberi di uso comune	13) <input type="checkbox"/> stato di manutenzione ottimo
4) <input type="checkbox"/> balcone sporgente o terrazzo	14) <input type="checkbox"/> porta blindata
5) <input type="checkbox"/> riscaldamento autonomo/centralizzato	15) <input type="checkbox"/> infissi con doppi vetri
6) <input type="checkbox"/> area verde di pertinenza o piano attico	16) Classe energetica: <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D
7) <input type="checkbox"/> impianto di condizionamento	17) <input type="checkbox"/> posto auto
8) <input type="checkbox"/> servizio di portierato	18) <input type="checkbox"/> cucina abitabile
9) <input type="checkbox"/> stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni	19) <input type="checkbox"/> struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
10) <input type="checkbox"/> sistema di sicurezza o di allarme	20) <input type="checkbox"/> Wi-fi (solo contratti transitori)

**TOTALE ELEMENTI:** \_\_\_\_\_ **FASCIA:** \_\_\_\_\_ **A) VALORE ANNUO CONCORDATO: €/mq** \_\_\_\_\_

**Maggiorazioni e/o Riduzioni del valore al mq annuo:**

- 1) ammobiliato: + \_\_\_\_\_ % (uso abitativo max 15%, uso transitorio max 25%)= € \_\_\_\_\_ ;
- 2) durata anni : \_\_\_\_\_ + \_\_\_\_\_ % (max 12%)= € \_\_\_\_\_ ; 3) veduta libera: + \_\_\_\_\_ %(max 10%)= € \_\_\_\_\_
- 4) strada di maggior interesse commerciale: +/- \_\_\_\_\_ % ( max +/-30%)= € \_\_\_\_\_
- 5) strada non ricompresa negli elenchi di cui al precedente punto 4): - \_\_\_\_\_ % (Riduzione max 30%)= € \_\_\_\_\_
- 6) superficie immobile inferiore a 80 mq: + \_\_\_\_\_ % = € \_\_\_\_\_
- 7) superficie superiore a 130 mq: - \_\_\_\_\_ % (Riduzione max 30%)= € \_\_\_\_\_
- 8) abitazioni di cui all'all. B), punto 1: + \_\_\_\_\_ %(max 30%)=€ \_\_\_\_\_

**B) TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI: +/- €/mq.** \_\_\_\_\_

**VALORE ANNUO APPLICATO (A+/-B): €/mq.** \_\_\_\_\_

<b>CALCOLO DEL CANONE</b>				
	Val. annuo applicato €/mq.	Sup. locata Mq.	Canone annuo €	Canone mensile €
Canone pattuito				

Le parti dichiarano sotto la propria responsabilità, civile e penale, che i valori e le caratteristiche sopra riportate corrispondono all'effettivo stato attuale dei luoghi. Il calcolo del canone è stato effettuato sulla base dei dati forniti dalle parti.

PARTE LOCATRICE \_\_\_\_\_

PARTE CONDUTTRICE \_\_\_\_\_