



COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO
Provincia di Salerno
(p.zza A.Amabile,1)

VERBALE DI RIUNIONE SINDACALE

Oggi 15/05/2015 alle ore 12,00 nella sede comunale dell'Ente su intestato si sono riuniti:

per il Comune di Castel San Giorgio :

il Sidaco Dott. Francesco Longanella
il dipendente (verbalizzante) dott. Antonio Esposito

per il sindacato :

Avv. Nicola Lomonaco in rappresentanza dell'U.P.P.I.;
il Sig. Liborio De Simone in rappresentanza del SUNIA;
la Sig.ra Valentina Bisogno in rappresentanza dell'ASSOCASA.

I rappresentanti depositano presso questa Casa comunale l'accordo dei canoni per i contratti "concordati" di cui al comma 3 art. 2 legge 431/98.

L'accordo contiene la Convenzione con i seguenti allegati :

- allegato a) distinzione del comune in aree omogenee con relativi valori,
- allegato b) scheda riepilogativa,
- allegato c) i valori di oscillazione dei canoni all'interno delle fasce,
- allegato d) contratto tipo locazione abitativa agevolata,
- allegato e) locazione abitativa di natura transitoria,
- allegato f) locazione abitativa per studenti universitari,
- allegato g) tabella oneri accessori, ripartizione tra locatore e conduttore, scheda riepilogativa degli elementi determinativi del canone concordati.

Per il Comune

IL SINDACO

Dott. Francesco Longanella

Esposito Antonio

Per il Sindacato

UPPI *U.P.P.I.*
SUNIA *Liborio De Simone*
ASSOCASA *Valentina Bisogno*

ACCORDO TERRITORIALE PER LA CITTA' DI CASTEL SAN GIORGIO

ai sensi dell'art. 2, comma 3°, Legge 9.12.98 n°431 e D.M 30/12/2002

Tra:

- 1) il **Sunia (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Salerno**), con sede in Salerno, alla Via Fieravecchia n. 40 , in persona del Segretario Provinciale, Sig. Liborio De Simone, nato a Pellezzano il 25/05/1960; il **SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Salerno**, con sede in Salerno, alla Via __, in persona del Segretario Provinciale, dott Vittorino Scarano, nato a Nocera Inferiore il 13/07/1942 **l'UNIAT (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) Federazione della Provincia di Salerno**, con sede in Salerno, in via Traversa Marano 15 in persona del Presidente Regionale dott. Aniello Estero, nato a Torre Annunziata il 16.08.1949; **l'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
- 2) **l'A.P.E. Salerno (Associazione della Proprietà Edilizia per la Provincia di Salerno - Confedilizia)** con sede in Salerno, piazza della Concordia , 38, in persona del Presidente, Avv. Bruno Amendola nato a Salerno, 5.4.1954; ; **l'A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case)**, con sede in Salerno alla via Diaz 69 del Presidente Avv. Carmine Napoli ,nato a Mercato San Severino il 11/07/1949; **l'U.P.P.I (Unione Piccoli Proprietari Immobili)**, con sede in **Largo Sant'Agostino 29** in persona del Presidente **l'Avv.to Nicola Lomonacoi**, nato a **COLOBRARO (CS) il 11.7.1947** 0, dall'altra parte

SI CONVIENE E SI STIPULA

il seguente Accordo Territoriale:

CONTRATTI DI LOCAZIONE AGEVOLATI

(Art.2,comma 3°, Legge 9.12.98 n° 431 e art.1 D.M.
30/12/2002)

ART.1

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Castel San Giorgio provincia 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 tre aree omogenee.

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 Castel San Giorgio, sono definiti nelle misure riportate nell'Allegato B) ed espressi in €/ mq. annui.

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 l'area urbana omogenea in cui è ubicato l'immobile, oggetto del rapporto locato 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, con riferimento allo stato di conservazione dell'unità immobiliare e del fabbricato in cui essa è compresa, e alla superficie utile calcolata secondo i criteri indicati nell'Allegato C), parte seconda.

Art.5

Ai fini della previsione di cui al punto 5 dell' art. 1 del D.M. 30/12/2002 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.85 del 11/4/2003), per i contratti stipulati con Compagnie Assicurative, Enti Privatizzati, ovvero soggetti giuridici o individuali detentori di grandi proprietà immobiliari, i canoni, definiti con le modalità di cui agli artt. 2, 3 e 4, ed agli Allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale, potranno essere ridotti d'intesa tra le parti sottoscrittrici dell'accordo integrativo, fino ad un massimo del 40% del valore concordato.

Art.6

Il "contratto tipo " (Allegato D per "le proprietà individuali" e allegato D1 "per la grande proprietà") - da utilizzarsi per la istituzione dei rapporti locativi in epigrafe - è definito sulla base del modello allegato al D.M.

30/12/2002, con la sola modifica, nei modi seguenti, della clausola
“commissione conciliatrice”:

"Ciascuna parte, per ogni controversia che dovesse sorgere in merito all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell' "Accordo Territoriale" anche con riguardo al canone potrà adire, una Commissione di Stragiudiziale Conciliazione composta da tre componenti, due scelti fra appartenenti alle rispettive Organizzazioni firmatarie dell' "Accordo Territoriale" sulla base delle designazioni, rispettivamente del locatore e del conduttore, ed un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di Presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo".

"In caso di variazione in più o in meno dell'imposizione fiscale gravante sull'unità immobiliare locata rispetto a quella in atto al momento della stipula del contratto, la parte interessata potrà adire la Commissione Stragiudiziale di Conciliazione di cui al punto precedente, la quale determinerà nel termine perentorio di 90 giorni, il nuovo canone, a valere fino alla cessazione del rapporto contrattuale, ivi compreso l'eventuale periodo di proroga biennale, o fino a nuova variazione."

CONTRATTI DI LOCAZIONE TRANSITORI ORDINARI

(Art. 5, comma 1°, legge n°

431/98) Art.7

L'ambito di applicazione del presente "Accordo Territoriale", per i contratti in epigrafe, è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Castel San Giorgio.

Art.8

Con riferimento all'art. 2, D.M. 30/12/2002 e D.M. 119/2006, il canone dei contratti di locazione <<transitori ordinari>> sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3 e 4 e dagli Allegati A), B) e C) del presente "Accordo Territoriale".

Art.9

La transitorietà del contratto di locazione è giustificata:

a)per il locatore

1) se persona fisica, dall'esigenza di destinare l'immobile ad uso abitativo, proprio, del coniuge, dei genitori o dei figli per uno dei seguenti motivi:

- trasferimento temporaneo dalla sede di lavoro;
- rilascio di immobile detenuto in locazione;
- esecuzione di lavori di ristrutturazione dell'immobile già posseduto o detenuto;
- trasferimento o inizio di attività artigianale o professionale;
- separazione personale;
- divorzio e cause equiparate;
- rientro dall'estero;

- 2) se persona giuridica, (società, ente pubblico o ente con finalità pubblica, sociale, di culto, cooperativistica, mutualistica, assistenziale e culturale) dall'esigenza di destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le proprie finalità.

b)per il conduttore

1) dall'esigenza di abitare l'immobile per uno dei seguenti motivi:

- studio, inteso come necessità di frequenza di corsi temporanei, di approfondimento, di specializzazione, di ricerche o altro;
- lavoro, riferito anche ad attività di formazione ed avviamento professionale, sebbene non retribuiti, contratto di lavoro a termine o a tempo determinato in un Comune diverso da quello di residenza;
- salute e famiglia ovvero necessità di assistenza a familiari in Comune diverso da quello di residenza;
- acquisto di una abitazione che si renda disponibile entro diciotto mesi;
- separazione personale ovvero divorzio e cause equiparate;
- servizio civile;
- sfratto esecutivo con possibilità di reperimento di altro alloggio nell'ambito temporale di diciotto mesi;
- provvedimenti amministrativi, temporaneamente impeditivi dell'uso dell'alloggio di abituale residenza.
- inutilizzabilità dell'abitazione del conduttore per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione. Per la stipula di un contratto << transitorio ordinario >> sarà sufficiente l'individuazione di una sola delle predette specifiche esigenze, anche se riferite al solo locatore o conduttore, semprechè siano certificate da idonea documentazione.

In ogni caso potrà essere indicata una qualsiasi esigenza transitoria meritevole di tutela così come previsto dal D.M. 119/2006.

Art.10

Il contratto di locazione <<transitorio ordinario>> dovrà essere stipulato secondo il "contratto tipo", definito sulla base del modello allegato

al D.M. 30/12/2002, che, costituisce l'Allegato E per “le proprietà individuali” ed allegato E1 per “la grande proprietà”.

del presente “Accordo Territoriale”.

Il contratto tipo dovrà contenere anche la clausola, come definita all' art. 6 del presente Accordo Territoriale, per la costituzione della “Commissione Stragiudiziale” di cui all'art.6 della presente convenzione, che ciascuna parte potrà adire, nell' ipotesi di controversie in merito all' interpretazione ed esecuzione del contratto di locazione, nonché in ordine all' esatta applicazione dell' “Accordo Territoriale”.

Ferma l'ipotesi di recesso legale per “gravi motivi” le parti potranno anche pattuire un' ipotesi di recesso convenzionale del conduttore dal contratto – dandosene preavviso a mezzo lettera raccomandata al locatore, almeno due mesi prima- allorquando si determinasse per il recedente l' interruzione degli studi prima della data di scadenza della locazione.

Art.11

Per tutti i contratti previsti dal presente “Accordo Territoriale”:

gli oneri accessori saranno ripartiti tra locatore e conduttore secondo il criterio indicato nella tabella ministeriale da richiamarsi nel contratto di locazione e che costituisce l'Allegato G) del presente “Accordo Territoriale”;

il canone, all'inizio del secondo anno di durata contrattuale e su richiesta del locatore, potrà essere aggiornato, anno per anno, in ragione del 75% della variazione in aumento, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati intervenuta rispetto all'anno precedente.;

l'utilizzazione necessaria del “contratto tipo” per ogni locazione regolata dalla presente Convenzione si intende prevista in termini di immodificabilità

sostanziale, cosicchè modificazioni meramente formali non comporteranno l'inefficacia o invalidità del contratto.

Art.12

Il presente "Accordo Territoriale", che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di Castel San Giorgio, 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 Castel San Giorgio 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 Napoli;
- d) sia ritenuto necessario dalle parti stipulanti procedere ad una modifica dell'Accordo stesso. Il presente Accordo, dopo la scadenza triennale, resterà comunque in vigore fino alla stipula di altro, a seguito dell'emanazione di un nuovo decreto ministeriale di recepimento di Convenzione Nazionale sostitutiva di quella vigente dal 11/4/2003.

Art.13

Il presente "Accordo Territoriale" è composto di 9 pag., è suddiviso in 13 articoli con 10 allegati, contraddistinti dalle lettere A), B), C), D), D1) E), E1), F), F1) e G), che formano parti integranti dell'Accordo stesso.

Castel San Giorgio,

Le Associazioni della Proprietà Edilizia
Conduttori

Le Associazioni Sindacali dei

A.P.E. Salerno (aderente alla Confedilizia)

S.U.N.I.A.

Il Presidente

Il Segretario Provinciale

Avv. Bruno Amendola

Signor Liborio De Simone

S.I.C.E.T.

**Il Segretario Provincia
Dott. Vittorino Scaran**

A.P.P.C.

U.N.I.A.T.

Il Presidente

Il Presidente Regionale

Avv. Carmine Napoli

Aniello Estero

U.P.P.I

ASSOCASA

Il President

Il Segretario Provinciale

Avv. Nicola Lomonaco

Valentina Bisogno

ALLEGATO "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CASTEL SAN GIORGIO IN
AREE OMOGENEE

AREA 1

CENTRO

Valori: 2,5 - 3,2 € mq.mese

AREA 2

FRAZIONI

Valori : 2,0 - 2,8 €mq.mese

AREA 3

CENTRI STORICI

Valori 1,8 - 2,5 € mq.mese

Salerno

Per le Associazioni della
Proprietà Edilizia

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

A.P.P.C.
Il Presidente
Avv, Carmine Napoli

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

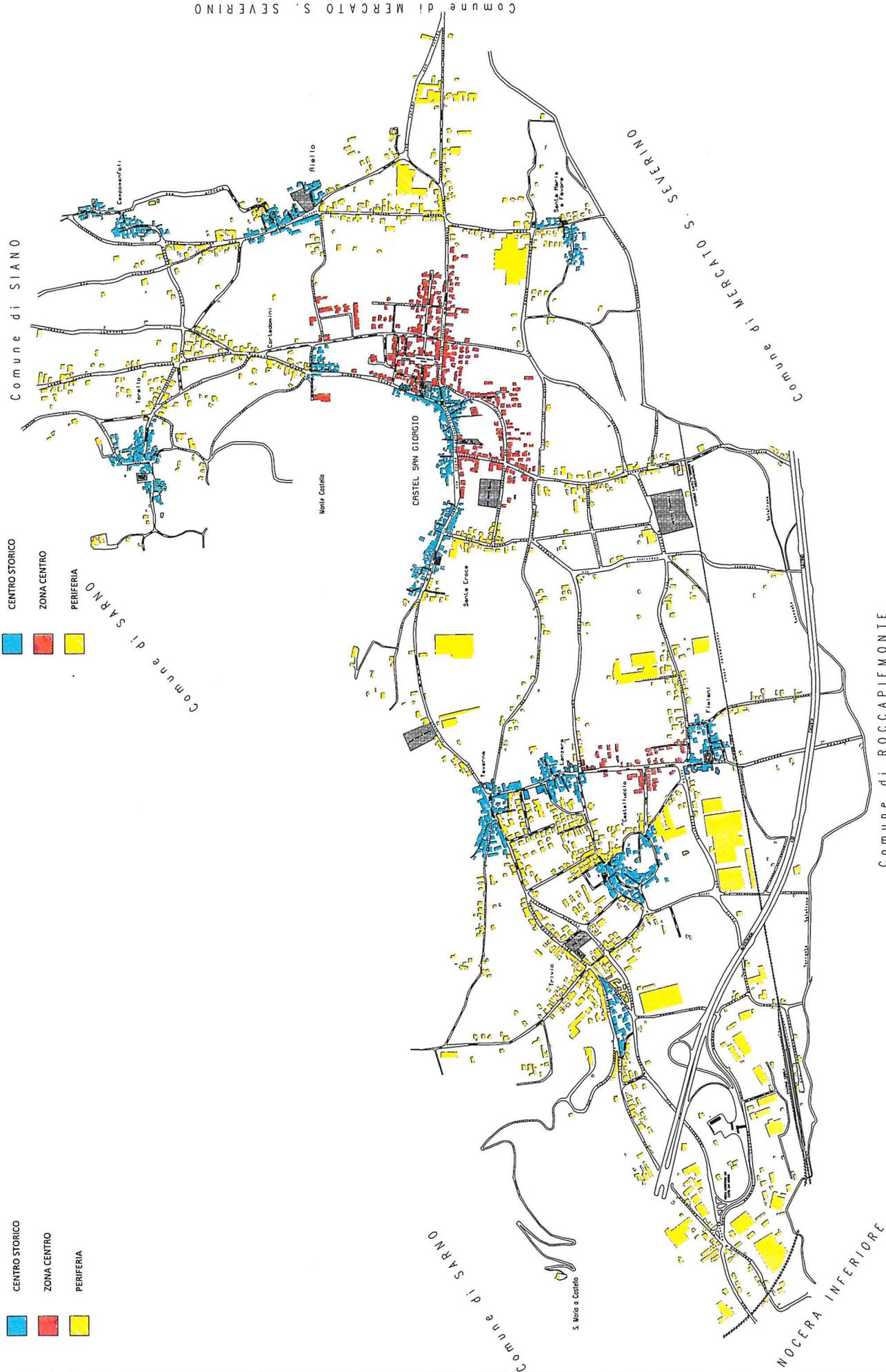
Per le Associazioni
Sindacali dei Conduttori

S.U.N.I.A.
Il Segretario Provinciale
Sig. Liborio De Simone

S.I.C.E.T.
Il Segretario Provinciale
Dott. Vittorino Scarano

U.N.I.A.T.
Il Presidente
Aniello Estero

ASSOCASA
Il Segretario Provinciale
Sig.ra Valentina Bisogno



Comune di MERCATO S. SEVERINO

Comune di MERCATO S. SEVERINO

Comune di ROCCAPIEMONTE

NOCCERA INFERIORE

Comune di SARNO

Comune di SIANO

Comune di SARNO

Comune di SIANO

Monte Castello

CASTEL SAN GIORGIO

Riello

San Vito

S. Maria e Castello

Trivio

San Vito

San Vito