

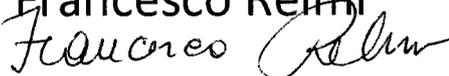
Al sig. Sindaco del comune
di Montoro

Allegato alla presente si invia “ l’Accordo Territoriale per il Comune di Montoro, 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”, sottoscritto tra le organizzazioni dei proprietari : A.P.E. (Confedilizia) e U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili) e le organizzazioni degli inquilini : SICET – SUNIA – UNIAT, di Avellino.

Per permetterne l’utilizzo a tutti i cittadini del Vs comune, vi preghiamo di pubblicarlo sul sito del comune

Cordiali saluti

per le Organizzazioni Sindacali

Francesco Relmi


Avellino, 25/09/2018

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI MONTORO

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 dei proprietari:

A.P.E. AVELLINO (Associazione della Proprietà Edilizia per la Provincia di Avellino "Confedilizia") con sede in Avellino alla via Vasto n.26 - in persona del Presidente avv. Domenico Trulio nato a Avellino, il 16/04/1986;

U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili) con sede in Avellino alla Via Partenio n. 31 - - in persona del Presidente avv. Elio Benigni, nato a Mercogliano il 29/05/1944

e degli inquilini:

S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Avellino con sede in Avellino alla via Circumvallazione n.42 in persona del Segretario Provinciale sig. Troise Pasquale nato a Avellino il 20/09/1942 e Francesco Relmi - segretario - nato a Avellino il 29/05/1953 ;

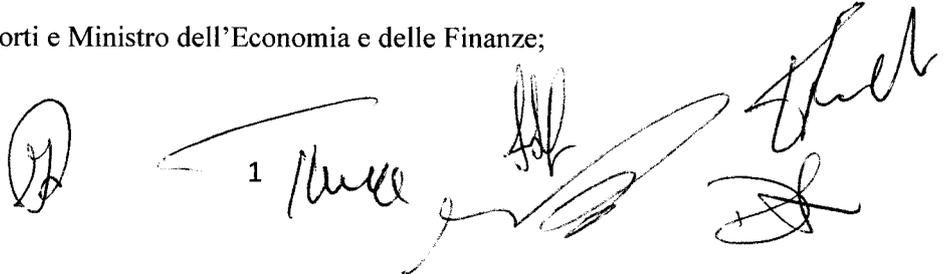
S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Avellino con sede in Avellino alla via n. in persona del Segretario Provinciale sig. Fiorentino Lieto nato a Santa Paolina, il 29/06/1947 ;

U.N.I.A.T. Campania (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) con sede in Napoli, piazzale Immacolatella Nuova n. 5 in persona del Coordinatore Provinciale di Avellino, sig. Artenio De Feo nato ad Atripalda il 22/07/1983.

PREMESSO

- che in data 24/04/2001, in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431 , è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale depositato nella casa comunale di Montoro Inferiore in data 24.04.2001;

- 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;



The image shows several handwritten signatures in black ink. On the left, there is a circular stamp containing a stylized signature. To its right, there are several long, flowing signatures, some of which appear to be official or legal signatures. A small number '1' is written near the first signature on the right.

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

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

L' Accordo Territoriale stipulato il 24/04/2001 e depositato presso il Comune di Montoro Inferiore 24/04/2001 deve ritenersi consensualmente risolto e quindi sostituito dal presente nuovo Accordo:

CONTRATTI AGEVOLATI

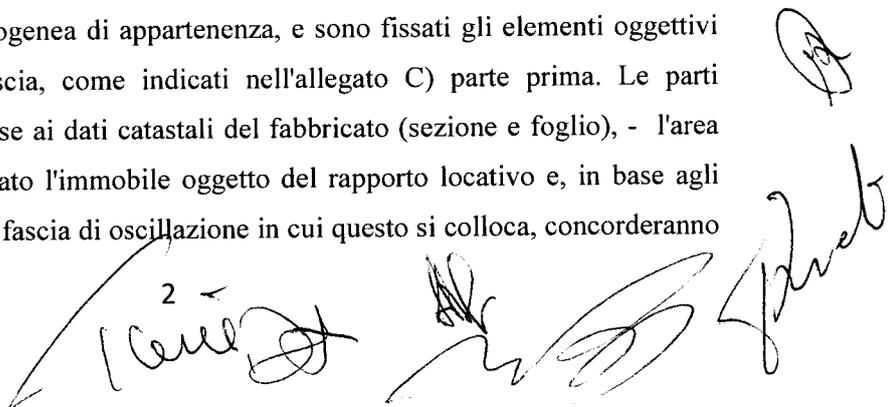
(art. 2, comma 3, L. 431/98 e art. 1 D.M. 16 gennaio 2017)

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 Montoro.

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 **aree omogenee**. Le strade di maggior interesse commerciale, ricomprese nelle **aree omogenee**, sono state individuate e descritte in appositi elenchi contenuti 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 Montoro, 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 tre 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

2


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, transitorio, 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) I valori minimi e massimi delle fasce di oscillazione dovranno essere aggiornati annualmente a decorrere dal 3° anno dal deposito del presente atto, 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

3

quelli aventi in capo più di 30 unità immobiliari ad uso abitativo ubicate sul territorio nazionale. 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 G) 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 Montoro come previsto dall'art. 2, comma 2, del D.M. 16 gennaio 2017.

Art.12) I contratti di locazione di natura transitoria hanno durata 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.

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

4




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.

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 G) 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)

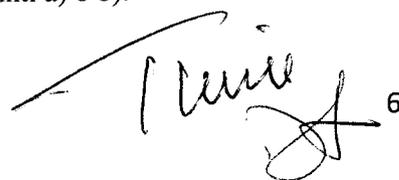
Art.22) L'ambito di applicazione del presente Accordo relativamente ai contratti di cui al presente capo è costituito dal territorio amministrativo del Comune di Montoro, che, ai sensi dell'art.3 comma 1 del D.M. 16 gennaio 2017, **non** è sede di università. Per i comuni limitrofi si rimanda agli accordi territoriali dei singoli comuni;

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.

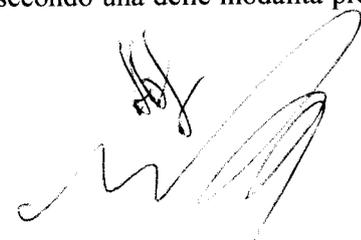
Art.24) Con riferimento all'art. 3, del D.M. 16 gennaio 2017, il canone dei contratti di locazione transitorio per studenti universitari, sarà concordato dai contraenti nell'ambito dei valori e dei criteri stabiliti dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6 e degli allegati A), B) e C) del presente Accordo Territoriale

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.

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):



Maria



- 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 G) del presente accordo.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

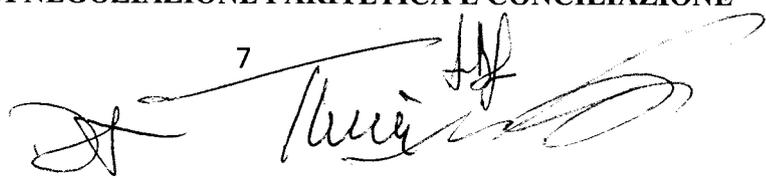
Art.28) I canoni massimi dell'alloggio sociale realizzati in applicazione all'art. 2 comma 3 del Decreto 22 Aprile 2008 sono individuati all'interno delle fasce di oscillazione in misura che tenga conto delle agevolazioni pubbliche comunque erogate al locatore. Tali agevolazioni costituiscono, anche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

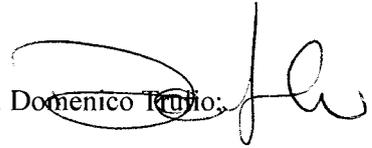
Tutti i contratti di locazione sottoscritti in vigenza del precedente accordo del 09.11.1999 restano validi ed efficaci e resteranno regolati e disciplinati in virtù di quanto previsto nei detti accordi.

Costituiscono parte integrante di questo Accordo Territoriale i seguenti allegati:

- All. A: Aree del Comune di Montoro;
- All. B: Fasce di oscillazione del Comune di Montoro;
- All. C: Elementi oggettivi per la determinazione del canone
- All. D: Attestazione Unilaterale
- All. E: Attestazione Bilaterale
- All. F: Modulo di richiesta
- All. G: Scheda riepilogativa

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti in Montoro, li
24/09/2018

A.P.E. AVELLINO "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Domenico Troise;



U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Elio Benigni;



S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Pasquale Troise e Francesco Relmi
segretario;

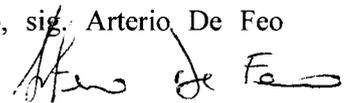


S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale Lieto Fiorentino;



U.N.I.A.T. in persona del Coordinatore Provinciale di Avellino, sig. Arterio De Feo

;



Allegato "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MONTORO IN AREE OMOGENEE

ZONA 1 - CENTRALE/RESIDENZIALE

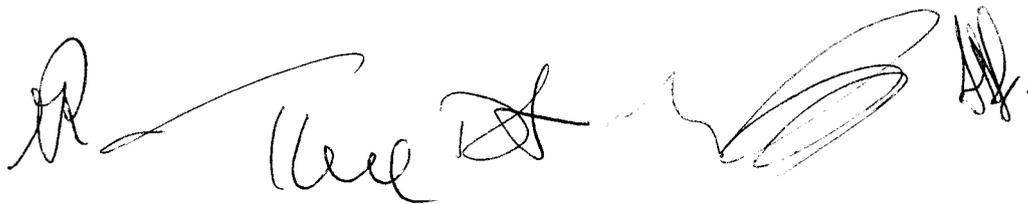
Tutte le strade delle frazioni di: **PIANO**, **PIAZZA DI PANDOLA**, **PRETURO**, e le seguenti strade delle frazioni: **FIGLIOLI**: (Corso Michelangelo Testa), **MISCIANO**: (via Francesco e Michele Pironti), **SAN BARTOLOMEO**: (via Magg. V.Citro), **SAN FELICE**: (VIA Giuseppe Garibaldi, **ATERANA**: (via Madonna delle Grazie, via San Martino, via Madonna di Montevergine, Vicolo Crocifisso, Piazza G. de Giovanni), **BANZANO**: (via Vaccheria, via Nuova e I traversa, via Carrara, via Cupe, via Troisi Alfonso, Piazza Crocetta, Piazza Saracino, Piazza S.Rocco, Piazza Sabino), **CALIANO**: (via Dell'Aia, Piazza F. Salsano, Parco Giochi), **CHIUSA**: (via Aldo Moro, via Fraccopaldo), **S.EUSTACHIO**: (via Casale di Basso, via Suor Addolorata Leonetti, via Casale di Sopra, Piazza Giovanni Paolo II, Parco della Gioventù, Piazza Mons. Giosuè Cipolletta), **SAN PIETRO**: (via Roma, via Luigi Salsano, Piazza Mercato), **TORCHIATI**: (via e piazza Municipio, Piazza S.Maria di Loreto, Piazza Colonnello Petrone, Piazza IV Novembre

ZONA 2 - SEMI-CENTRALE/ INTERMEDIA

Frazione BANZANO: via Cinquanta, via e rione Banzanello, via Parrocchia, via D'argenzio, Vicolo Tuori, via S. Valentiniano, Vicolo Corte, via San Pio, via Corticimolo, via Tuori, Rione Carrara, Piazza del Popolo;
Frazione BORGO: via Contraone, via e cupa Cretazza, via Molinello, via Monte, via Mercatello, via A.Rutoli, via Fiumicello Borgo;
Frazione CALIANO: (via Angelo Vassallo, via Rione Nocelleto, via P.le S.Pietro, viale dei Marinai d'Italia, via F.Bruno, largo Gerardo Cavaliere;
Frazione FIGLIOLI: vicolo Cappella, viale della Repubblica;
Frazione MISCIANO: via Leone, via Pepe, via Abate Galiani, via Campo dei Fiori, via Pasquale Macchiarelli;
Frazione SAN BARTOLOMEO: via Quercia Leone, via San Bartolomeo;
Frazione SANT'EUSTACHIO: vicolo Carrino, vicolo Pesce, via Aurelio Galiani;
Frazione SAN FELICE: via Volpari, via Pastena, via Aurelio Lauro, via Aterana;
Frazione SAN PIETRO: via Leone, via e vicolo Cesina, via Vincenzo Galiani, vicolo Aliberti, via Paolo Trucillo, vicolo del Pozzo, via Gessari-D'Amore;
Frazione TORCHIATI: via San Francesco, via Biagio de Giovanni, via IV Novembre, via Mons. Agostino Gervasio, via Cupa di Mastro Alessio, via Varese, via Padre S. da Caposele, via G.Pepe, via F.Romei, via casa Pellecchia, cortile della Chiesa, cortile casa Pepe, Parco Giochi S.Francesco, piazza Paolo Borsellino, piazza Guido Rossi.

ZONA 3 - PERIFERICA

Frazione ATERANA: c.da Oliveto, vicolo Cupa, via Fontana, via Rispettina, via Cupa Somma, cortile Ferrazzano, cortile Terlizzi, parco dei Picentini, largo don Luigi De Leo;
Frazione BANZANO: via Fontana Banzano, via Castello, via Fontanavetere, via Mellino, via Casaforte, via Cimitero, vicolo Monte, via Panoramica, via Mulino, via Sferracavallo, via Caggiano, c.da Vincillo, c.da Padula, e le altre contrade;



Frazione BORGO: via S. Margherita, via S. Pantaleone, via Boschi, via Fontana Vetere, via Galileo Galilei, via Camminata, via A. Manzo, contrada Abate Domenico e tutte le altre contrade;

Frazione CALIANO: vicolo Clemente, vicolo Fiore, via Crocifisso, via Lungito, via P.le Borgo;

Frazione CHIUSA: via Rispettina, c.da Livra, c.da Galdo, c.da Lenze;

Frazione FIGLIOLI: via Ferriera, via Santoro, via Vallone, via Cupa della Quercia, via Vallone Palazzotto;

Frazione MISCIANO: contrada Corte, contrada Mancosa, via Pellecchia, via Vallone;

Frazione SAN BARTOLOMEO: contrada Casino;

Frazione SANT'EUSTACHIO: via Flavita, contrada Macchie, contrada S.Giacomo, via Nicola Pepe, via Pannose;

Frazione SAN FELICE: via Sala, via Veterana, via Campo, via Vernuccio, via Da Vinci, contrada Brecciara, contrada Campobarone;

Frazione SAN PIETRO: via P.le S.Pietro, S.P. 4 (Torchiati- San Pietro);

Frazione TORCHIATI: via San Michele Arcangelo, via Tommaso Giaquinto, via Incoronata, via Subie, via Magliano, contrada Masseria e tutte le altre contrade.

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, per i contratti stipulati in strade di cui al presente elenco, potranno essere incrementati, ovvero ridotti, d'intesa tra le parti, fino ad un massimo del 20%

Per i contratti stipulati in strade non comprese tra quelle di maggiore interesse commerciale, così come individuate agli elenchi 1,2,3,4 e 5, i valori 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 ridotti, d'intesa tra le parti, fino al massimo del 30%.

Montoro, lì 24/09/2018

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

A.P.E. AVELLINO "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Domenico Trullo;

U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Elio Benigni;

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Pasquale Troise e Francesco Relmi segretario;

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale Fiorentino Lieto;

U.N.I.A.T. in persona del Coordinatore Provinciale di Avellino, sig. Arterio De Feo

Allegato "B"

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

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

ZONE		CANONE EURO/MQ.	
		MINIMO	MASSIMO
ZONA 1	CENTRALE	3,50	3,80
ZONA 2	SEMICENTRALE/INTERMEDIA	3,00	3,50
ZONA 3	PERIFERICA	2,50	2,80

- 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.

-Per tutte le tipologie di contratti (ordinari, transitori e per studenti universitari) 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 beato sia completamente arredato e sia allegato al contratto tipo l'elenco descrittivo dei beni concessi in USO.

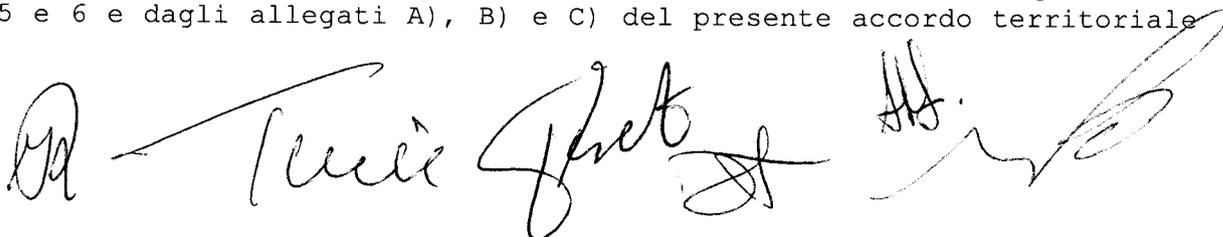
-Per unità immobiliari con superfici inferiori ai mq. 80. computate col criterio previsto dall'allegato C), le parti potranno concordare un aumento del canone, definito mediante l'applicazione di criteri stabiliti negli allegati A) e B), nella misura massima ricavata dalla differenza tra la superficie 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.	a mq.	aumento del
35	36	44%
36	37	43%
37	38	42%

.....e così di 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%.

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

-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.

-Decorso il primo 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 arca 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 in Montoro,
li 24/09/2018

A.P.E. AVELLINO "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Domenico Trullo,

U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Elio Benigni;

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Pasquale Troise e Francesco Relmi segretario;

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale Fiorentino Lieto,

U.N.I.A.T. in persona del Coordinatore Provinciale di Avellino, sig. Arterio De Feo

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 odi 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 con finestra;
- 19) Struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata;
- 20) WIFI limitatamente per i contratti transitori e per studenti.

CARATTERISTICHE OGGETTIVE PER IL POSIZIONAMENTO DELL'U.I. NELLA FASCIA			
FASCIA	VALORE DI OSCILLAZIONE DEL CANONE		POSSESSO DEGLI ELEMENTI SOPRA RIPORTATI:
	DAL	AL	
1^	1%	25%	3 SU 20
2^	26%	50%	4 SU 20
3^	51%	75%	5 SU 20
4^	76%	100%	6 SU 20

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature that appears to be 'Uccelli' and several other smaller signatures.

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 dei fabbricati, 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.L. rilasciata dopo la data del 01/01/2013, la fascia di appartenenza sarà comunque la 4^a (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 5% (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:

Progressivo	TIPOLOGIA	PERCENTUALE UTILE	
1	box auto	60%	della superficie calpestabile
2	balconi, terrazze, cantine	25%	della superficie calpestabile
3	posto auto coperto	50%	della superficie assegnata
4	posto auto scoperto	40%	della superficie assegnata
5	superficie scoperta ad uso esclusivo	20%	della superficie destinata
6	superficie condominiale a verde	10%	dei millesimi di proprietà

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials on the right.

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti in Montoro
li 24/09/2018

A.P.E.AVELLINO "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Domenico Tullio;

U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Elio Benigni;

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Pasquale Troise e
Francesco Relmi segretario;

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale Fiorentino Lieto;

U.N.I.A.T. in persona del Coordinatore Provinciale di Avellino, sig. Arterio De Feo