ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI COMIZIANO

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. NAPOLI (Associazione della Proprietà Edilizia per la Provincia di Napoli "Confedilizia") con sede in Napoli al viale Gramsci n. 17/B -mail: confedilizia.na@libero.it tel. 081664530- in persona del Presidente avv. Prospero Pizzolla nato a Napoli il 7/09/1938;

A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case) con sede in Napoli alla traversa Nuova Marina n. 8 –mail: appcnapoli@libero.it tel. 0818491927-3713252111 in persona del Presidente avv. Rocco Mastrangelo nato a Foggia il 3/03/1956;

A.S.P.P.I. (Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari) con sede in Napoli alla via Marino Turchi n. 19 –mail asppinapoli@gmail.com tel 0815511640- in persona del Presidente avv. Raffaello Lerro nato a Napoli il 27/02/1950;

CONFABITARE NAPOLI con sede in Torre del Greco alla via Roma n. 62 -mail napoli@confabitare.it tel 0818474347- in persona del Presidente avv. Luigi Grillo nato a Napoli il 05/03/1969;

CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare) con sede in Napoli alla calata San Marco n. 13 -mail confappi.caserta@gmail.com tel.0812461702 in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo nato a Napoli il 04/07/1966;

FEDERPROPRIETA' NAPOLI con sede in Napoli alla via Toledo n.418 –mail presidente@federproprietanapoli.it tel 0815511097- in persona del Presidente avv Luciano Schifone nato a Potenza il 09/08/1949;

U.P.P.I. (Unione Piccoli Proprietari Immobili) con sede in Napoli alla Via Toledo n. 348 - mail studiocarini-uppi@libero.it tel. 081410197- in persona del Presidente avv. Giacomo Carini nato a S.Lucido (CS) il 28/08/1936;

e degli inquilini:

ASSOCASA (Associazione Sindacale Nazionale Degli Inquilini e Degli Assegnatari per la Casa, l'Ambiente ed il Territorio) con sede in Napoli alla via del Carmine n. 13 -mail: assocasanapoli@gmail.com tel. 081286957- in persona del Commissario Provinciale sig. Luigi Rispoli nato a Napoli il 13/06/1960;

S.I.C.E.T. (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) della Provincia di Napoli con sede in Napoli alla via Medina n.5 -mail: sicetcam@libero.it tel. 0815510019- in persona del Segretario Provinciale sig. Alfonso Amendola nato a S. Antonio Abate il 06/01/1952;

S.U.N.I.A. (Sindacato Nazionale Inquilini ed Assegnatari) Federazione Provinciale di Napoli con sede in Napoli alla via Toledo n. 353 -mail: sunia.na@libero.it tel. 08119478100- in persona del Segretario Provinciale avv. Antonio Giordano nato a Roccapiemonte il 29/12/1953;

U.N.I.A.T. Campania (Unione Nazionale Inquilini Ambiente e Territorio) con sede in Napoli alla piazza Immacolatella n.5 interno porto varco Pisacane -mail: uniatcampania@gmail.com tel. 0892580621- in persona del Presidente Regionale Dott.Pierluigi Estero, nato a Castellammare di Stabia il 22/02/1987;

UNIONE INQUILINI con sede in Napoli alla via dei Tribunali n.181 –mail: unioneinquilininapol@libero.it tel. 081210810- in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto nato a Napoli il 20/08/1959;

PREMESSO

-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 Accordo Territoriale per il Comune di COMIZIANO in aderenza alle nuove disposizioni;
tanto premesso

SI CONVIENE E STIPULA

Il seguente Accordo Territoriale:

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 COMIZIANO.

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 una area omogenea come individuata nell'allegato A.

Art.3) I <<valori di riferimento>> (minimo e massimo) dei canoni di locazione per l'area omogenea come individuata nell'allegato A), in cui è diviso il territorio amministrativo del Comune di COMIZIANO, 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 dell'area omogenea, 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 (foglio catastale), - 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 e/o diminuzioni percentuali 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 COMIZIANO 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 1842.

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.

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 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 H) del presente accordo.

CANONE MASSIMO DELL'ALLOGGIO SOCIALE E ACCORDO INTEGRATIVO

Art.22) 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.23) 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.24) Per gli oneri accessori si applica quanto previsto dall'articolo 4 del D.M. 16 gennaio 2017.

ONERI ACCESSORI

Art.25) 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.26) 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.27) Il presente Accordo Territoriale, che avrà la durata di tre anni a decorrere dalla data del suo deposito presso il Comune di COMIZIANO, 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 COMIZIANO 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 COMIZIANO;

-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 COMIZIANO

All. B: Fasce di oscillazione del Comune di COMIZIANO

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.

Lì,

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Prospero Pizzolla;

A.P.P.C. in persona del Presidente avv. Rocco Mastrangelo;

A.S.P.P.I. in persona del Presidente avv. Raffaello Lerro;

CONFABITARE NAPOLI in persona del Presidente avv. Luigi Grillo;

CONFAPPI in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo;

FEDERPROPRIETA' in persona del presidente avv. Luciano Schifone;

U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Giacomo Carini;

ASSOCASA in persona del Commissario Provinciale sig. Luigi Rispoli;

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Alfonso Amendola;

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale avv. Antonio Giordano;

U.N.I.A.T. in persona del Presidente Regionale Dott.Pierluigi Estero;

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto

ALLEGATO "A"

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI COMIZIANO IN AREE OMOGENEE

AREA 1
Fogli: 1-2-3-4-5-6

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Lì,

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Prospero Pizzolla;

A.P.P.C. in persona del Presidente avv. Rocco Mastrangelo;

A.S.P.P.I. in persona del Presidente avv. Raffaello Lerro;

CONFABITARE NAPOLI in persona del Presidente avv. Luigi Grillo;

CONFAPPI in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo;

FEDERPROPRIETA' in persona del presidente avv. Luciano Schifone;

U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Giacomo Carini;

ASSOCASA in persona del Commissario Provinciale sig. Luigi Rispoli;

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Alfonso Amendola;

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale avv. Antonio Giordano;

U.N.I.A.T. in persona del Presidente Regionale Dott.Pierluigi Estero;

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto

Allegato "B"

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

Individuatasi l' <<area omogenea>> come da allegato A) e tenutosi conto dei valori correnti di mercato, i valori minimi e massimi del canone annuo €/mq. dell'area omogenea sono definiti nelle misure seguenti:

Area 1 -	canone minimo	€ 20,00 al mq.
	canone massimo	€ 42,00 al mq.

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 con annessa area giardinata site in fabbricati unifamiliari, ovvero, bifamiliari.
2. Per tutte le abitazioni, in qualunque area ricompresa, non rientranti tra quelle di cui al precedente punto 1, i canoni come 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 ad un massimo del 30%.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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%.
8. Per le unità immobiliari superiori a mq. 130 le parti potranno concordare una riduzione fino al 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.

Lì,

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Prospero Pizzolla;

A.P.P.C. in persona del Presidente avv. Rocco Mastrangelo;

A.S.P.P.I. in persona del Presidente avv. Raffaello Lerro;

CONFABITARE NAPOLI in persona del Presidente avv. Luigi Grillo;

CONFAPPI in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo;

FEDERPROPRIETA' in persona del presidente avv. Luciano Schifone;

U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Giacomo Carini;

ASSOCASA in persona del Commissario Provinciale sig. Luigi Rispoli;

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Alfonso Amendola;

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale avv. Antonio Giordano;

U.N.I.A.T. in persona del Presidente Regionale Dott.Pierluigi Estero;

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto

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,

A.P.E. NAPOLI "Confedilizia" in persona del Presidente avv. Prospero Pizzolla;

A.P.P.C. in persona del Presidente avv. Rocco Mastrangelo;

A.S.P.P.I. in persona del Presidente avv. Raffaello Lerro;

CONFABITARE NAPOLI in persona del Presidente avv. Luigi Grillo;

CONFAPPI in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo;

FEDERPROPRIETA' in persona del presidente avv. Luciano Schifone;

U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Giacomo Carini;

ASSOCASA in persona del Commissario Provinciale sig. Luigi Rispoli;

S.I.C.E.T. in persona del Segretario Provinciale sig. Alfonso Amendola;

S.U.N.I.A. in persona del Segretario Provinciale avv. Antonio Giordano;

U.N.I.A.T. in persona del Presidente Regionale Dott.Pierluigi Estero;

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto

Allegato "D"

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

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

PREMESSO CHE

il sig. ..... C.F. ..... residente in ..... alla Via/P.zza ..... n. ..... nella qualità di locatore/conduttore 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:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale	
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*
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,20	*= mq*
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà) mq. x 0,10	*= mq*
Totale superficie	*= mq*

Elementi caratteristici	

	Sezione	*Foglio*	*Particella*	*Categoria*	*Sub*	*Rendita catastale*
Dati catastali						

	Area omogenea	*Valore minimo €*	*Valore massimo €*
Valori d'area			

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

CALCOLO DEL CANONE				
	Valore annuo applicato €/Mq.	*Superficie locata Mq.*	*Canone annuo €*	*Canone mensile €*
Canone pattuito				

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..... depositato in data..... al prot. n.....

Il dichiarante

.....

p. l'Organizzazione

.....

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……depositato il……..

PREMESSO CHE

A) il sig. …… C.F…… residente in …….. alla Via/P.zza …… n. ….. nella qualità di locatore/conduttore 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 conduttore 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:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE ai sensi dell'Accordo territoriale	
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*
Superficie scoperta in godimento esclusivo: mq. x 0,20	*= mq*
Sup. a verde condominiale (quota MM di proprietà) mq. x 0,10	*= mq*
Totale superficie	*= mq*

Elementi caratteristici	

	Sezione	*Foglio*	*Particella*	*Categoria*	*Sub*	*Rendita catastale*
Dati catastali						

	Area omogenea	*Valore minimo €*	*Valore massimo €*
Valori d'area			

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

CALCOLO DEL CANONE				
	Valore annuo applicato €/Mq.	*Superficie locata Mq.*	*Canone annuo €*	*Canone mensile €*
Canone pattuito				

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…….. 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.

_____ lì _____ Firma_____

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	
	Totale superficie = mq

AREA OMOGENEA:_____ **VALORE MIN: €**_____ **VALORE MAX: €**_____

ELEMENTI CARATTERISTICI:

1) ☐ ascensore	11) ☐ videocitofono
2) ☐ doppi servizi	12) ☐ antenna centralizzata o impianto satellitare
3) ☐ aree e spazi liberi di uso comune	13) ☐ stato di manutenzione ottimo
4) ☐ balcone sporgente o terrazzo	14) ☐ porta blindata
5) ☐ riscaldamento autonomo/centralizzato	15) ☐ infissi con doppi vetri
6) ☐ area verde di pertinenza o piano attico	16) Classe energetica: ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D
7) ☐ impianto di condizionamento	17) ☐ posto auto
8) ☐ servizio di portierato	18) ☐ cucina abitabile
9) ☐ stabile o unità immobiliare ultimati o completamente ristrutturati negli ultimi dieci anni	19) ☐ struttura di superamento delle barriere architettoniche all'interno dell'unità immobiliare locata
10) ☐ sistema di sicurezza o di allarme	20) ☐ 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) superficie immobile inferiore a 80 mq: + _____ % = € _____

5) superficie superiore a 130 mq: - _____ % (Riduzione max 30%)= € _____

6) abitazioni di cui all'all. B), punto 1: +_____%(max 30%)=€ _____

7) abitazioni non comprese tra le unità di cui al precedente punto 6): -_____%(Riduzione max 30%)=€ _____

B) TOTALE COEFFICIENTI CORRETTIVI: +/- €/mq. _____

VALORE ANNUO APPLICATO (A+/-B): €/mq. _____

CALCOLO DEL CANONE				
	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 _____