

Comune di Sant'Agello
28.DIC.2018
Prot. n°.....22634.....
Class..... Fasc.....28.....

VERBALE DI DEPOSITO S. AGNELLO

L'anno 2018, il giorno 28 del mese di Dicembre in S. Agello, presso la Casa Comunale i rappresentanti delle Organizzazioni Provinciali di APE Napoli, APPC, ASPPI, CONFABITARE Napoli, CONFAPPI, FEDERPROPRIETA' Napoli, UPPI in qualità delle associazioni dei Proprietari e di ASSOCASA, SICET, SUNIA, UNIAT e UNIONE INQUILINI in qualità di Associazione degli Inquilini, a seguito di autoconvocazione ed autonoma determinazione, avendo stipulato in data 21 novembre 2018 l'accordo territoriale per la città di S. Agello, ai sensi della Legge 09/12/1988 n. 431 e D.M. 16/01/2017

DEPOSITANO

Per il tramite dell'Avv. Luciano Schifone, nato a Potenza il 09/08/1949, quale Presidente dell'Organizzazione FEDERPROPRIETA' Napoli, il predetto accordo territoriale, in una agli allegati, in un unico esemplare originale.

S. Agello, il 28 Dicembre 2018

Per l'organizzazione

FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia
Sede Provinciale di Napoli
VIA TOLEDO 418, 80134 NAPOLI

Per il comune di (protocollo e data)

ACCORDO TERRITORIALE PER IL COMUNE DI SANT'AGNELLO

In attuazione della legge 9 dicembre 1998, n. 441 e del decreto 16 gennaio 2017 del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze,

Da le seguenti organizzazioni dei proprietari:

A.P.F. NAPOLI (Associazione della Proprietà Fiduziata per la Provincia di Napoli "Confiduzia") con sede in Napoli al viale Gramsci n. 1/11 -mail confiduzia.na@libero.it tel. 081661530- in persona del Presidente avv. Prospero Pizzolla nato a Napoli il 7/09/1918;

A.P.P.C. (Associazione Piccoli Proprietari Case) con sede in Napoli alla traversa Nuova Marina n. 8 -mail appnapoli@libero.it tel. 0818101927- in persona del Presidente avv. Rocco Mastrangelo nato a Foggia il 1/01/1956;

A.S.P.I. (Associazione Piccoli Proprietari Immobiliari) con sede in Napoli alla via Marino Turchi n. 19 -mail aspnapoli@gmail.com tel. 0815511640- in persona del Presidente avv. Raffaello Ferro 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. 0818174447- in persona del Presidente avv. Luigi Cirillo nato a Napoli il 05/03/1969;

CONFAPPI (Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare) con sede in Napoli alla via San Marco n. 13 -mail confappi.caserta@gmail.com tel. 0812461702 in persona del Presidente avv. Giovanni Chirgulo 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 studioenri@uppi@libero.it tel. 081410197- in persona del Presidente avv. Giacomo Carini nato a S. Lucia (CS) il 28/08/1936;

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo n. 348
80133 Napoli
Tel e Fax 081 4102763

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 Arenaccia n. 29 -mail: sunia.na@libero.it tel. 081261371- 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 ~~dot~~ Pierluigi Estero nato a Castellammare di Stabia il 22/02/1987;

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

PREMESSO

-che in data 8 Ottobre 1999, in attuazione della legge 9 dicembre 1998 n. 431, è stato sottoscritto l'Accordo Territoriale depositato in data 11 Novembre 1999 nella casa comunale di SANT'AGNELLO;

-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;

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Tolosa, 348
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

2

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

SI CONVIENE E STIPULA

quanto segue:

l' Accordo Territoriale stipulato il 8 Ottobre 1999 e depositato presso il Comune di SANT'AGNELLO in data 11 Novembre 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 SANT'AGNELLO.

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 quattro aree omogenee come individuate nell'allegato A.

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 SANT'AGNELLO, 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, - 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

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Tolstoj, 443
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

3

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

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Tolosa 27/33
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

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 SANT'AGNELLO 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 9029.

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

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Tolcino, 343
80133 Napoli
Tel e Fax 081 402762

5

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.

U.F.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 348
80134 Napoli
Tel. Fax 081 402762

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

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 348
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

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 SANT'AGNELLO, 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 SANT'AGNELLO 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 SANT'AGNELLO;

-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 SANT'AGNELLO

All. B: Fasce di oscillazione del Comune di SANT'AGNELLO

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. 21.11.18

UPPI
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 348
80135 Napoli
Tel e Fax 081 402272

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

Prospero Pizzolla

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

Rocco Mastrangelo

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

Raffaello Lerro

CONFABITARE NAPOLI in persona del Presidente avv. Luigi Grillo;

CONFAPPI in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo;

Giovanni Gargiulo

FEDERPROPRIETA' in persona del presidente avv. Luciano Schifone;

Luciano Schifone

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

ASSOCASA in persona del Commissario Provinciale sig. Luigi Rispoli;

Luigi Rispoli

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

Alfonso Amendola

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

Antonio Giordano

U.N.I.A.T. in persona del ~~dir~~ Pierluigi Estero;

Pierluigi Estero

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto

Domenico Lopresto
Basile Antonietta

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 74R
80138 Napoli
Tel e Fax 081-402762

cp

ALLEGATO "A"

**SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI SANT'AGNELLO
N AREE OMOGENEE**

AREA 1
Fogli: 15-16-17

AREA 2
Fogli: 8-9-10-11-12-13-14

AREA 3
Fogli: 5-6-7

AREA 4
Fogli: 1-2-3-4

Letto, confermato e sottoscritto dalle Organizzazioni stipulanti.

Li,

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



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

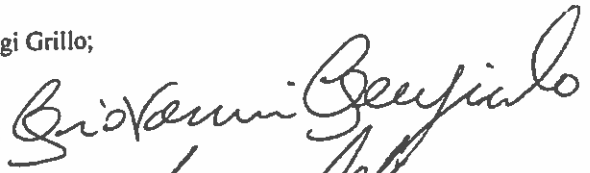


A.S.P.P.I. in persona del Presidente avv. Raffaello Lerro;

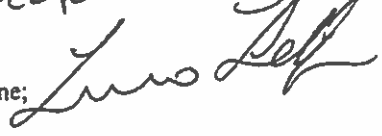
CONFABITARE NAPOLI in persona del Presidente avv. Luigi Grillo;



CONFAPPI in persona del Presidente avv. Giovanni Gargiulo;



FEDERPROPRIETA' in persona del presidente avv. Luciano Schifone;

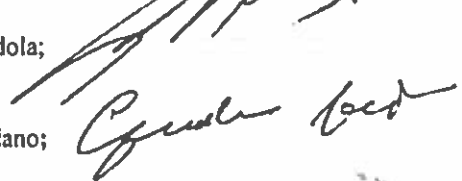


U.P.P.I. in persona del Presidente avv. Giacomo Carini;

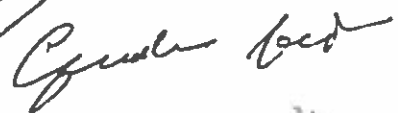
ASSOCASA in persona del Commissario Provinciale sig. Luigi Rispoli;



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.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Tolosa, 348
80134 Napoli
Tel. Fax 081 403762

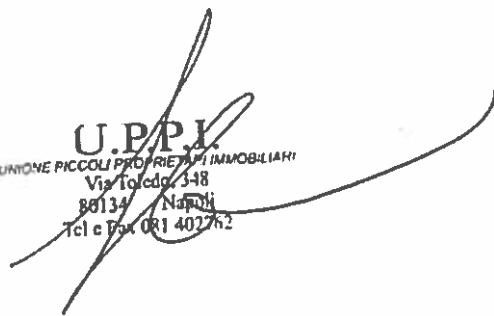
U.N.I.A.T. in persona del dott. Pierluigi Estero; 

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto

Basile D'Intornietta 




U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 348
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

Allegato "B"

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

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 quattro aree omogenee sono definiti nelle misure seguenti:

Area 1 - canone minimo	€ 37,00 al mq.
canone massimo	€ 61,00 al mq.
Area 2 - canone minimo	€ 41,00 al mq.
canone massimo	€ 89,00 al mq.
Area 3 - canone minimo	€ 51,00 al mq.
canone massimo	€ 115,00 al mq.
Area 4 - canone minimo	€ 60,00 al mq.
canone massimo	€ 128,00 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.

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Tolcin, 344
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

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.

Li, 21-11-18

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 ~~dir~~ Pierluigi Estero;

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto

Barile Antonietta

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 748
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402162

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

U.P.R.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 348
80134 Napoli
Tel. e Fax 081 402762

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.

Li. 21-11-18

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.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Tolosa, 3/A
80134 Napoli
Tel e Fax 081 411761

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 ~~dat~~ Pierluigi Estero;

UNIONE INQUILINI in persona del Segretario Provinciale sig. Domenico Lopresto

Basile Antomietta

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo 348
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

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/condotto 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

U.P.P.I.
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
 Via Toledo, 348
 80134 Napoli
 Tel e Fax 081 402762

[Handwritten signatures and initials]

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/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 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	
-------------------------	--

Dati catastali	Sezione	Foglio	Particella	Categoria	Sub	Rendita catastale

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

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

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

U.P.P.I.
 UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
 Via Toledo, 348
 80134 Napoli
 Tel e Fax 081 402762

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

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
.....
.....

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 348
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

Allegato "F"

Allegato

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'articolodel 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 _____

U.P.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 348
80134 Napoli
Tel e Fax 061 402762

Allegato "H"

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

Handwritten signatures and initials on the right margin.

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
Balconi, terrazze, cantine e simili: mq	x 0,25 = mq	Sup. a verde condominiale: mq
Sup. scoperta godimento esclusivo: mq	x 0,20 = mq	x MM di proprietà: mm
		/1000 x 0,10 = mq
Totale superficie = mq		

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) 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 _____

U.P.I.
UNIONE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI
Via Toledo, 348
80134 Napoli
Tel e Fax 081 402762

